NORDVIK

Hoffsveien 22

3 soverom | 86 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hoffsveien 22

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
69	Vedlegg
245	Andre vedlegg
269	Kontaktinfo
272	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
275	Forbrukerinformasjon om budgivning
276	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.01.2026









Nøkkelinformasjon

Gjennomgående og lys 4-roms med balkong | Parkeringsplass | Attraktiv beliggenhet | Fyring og vv inkl. |

Prisantydning	**7 600 000,-**
Omkostninger	**197 400,-**
Totalpris	**8 039 291,-**
Fellesgjeld	**241 891,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 111,-**
BRA-i	**86 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1952**
Eierform	**Eierseksjon**

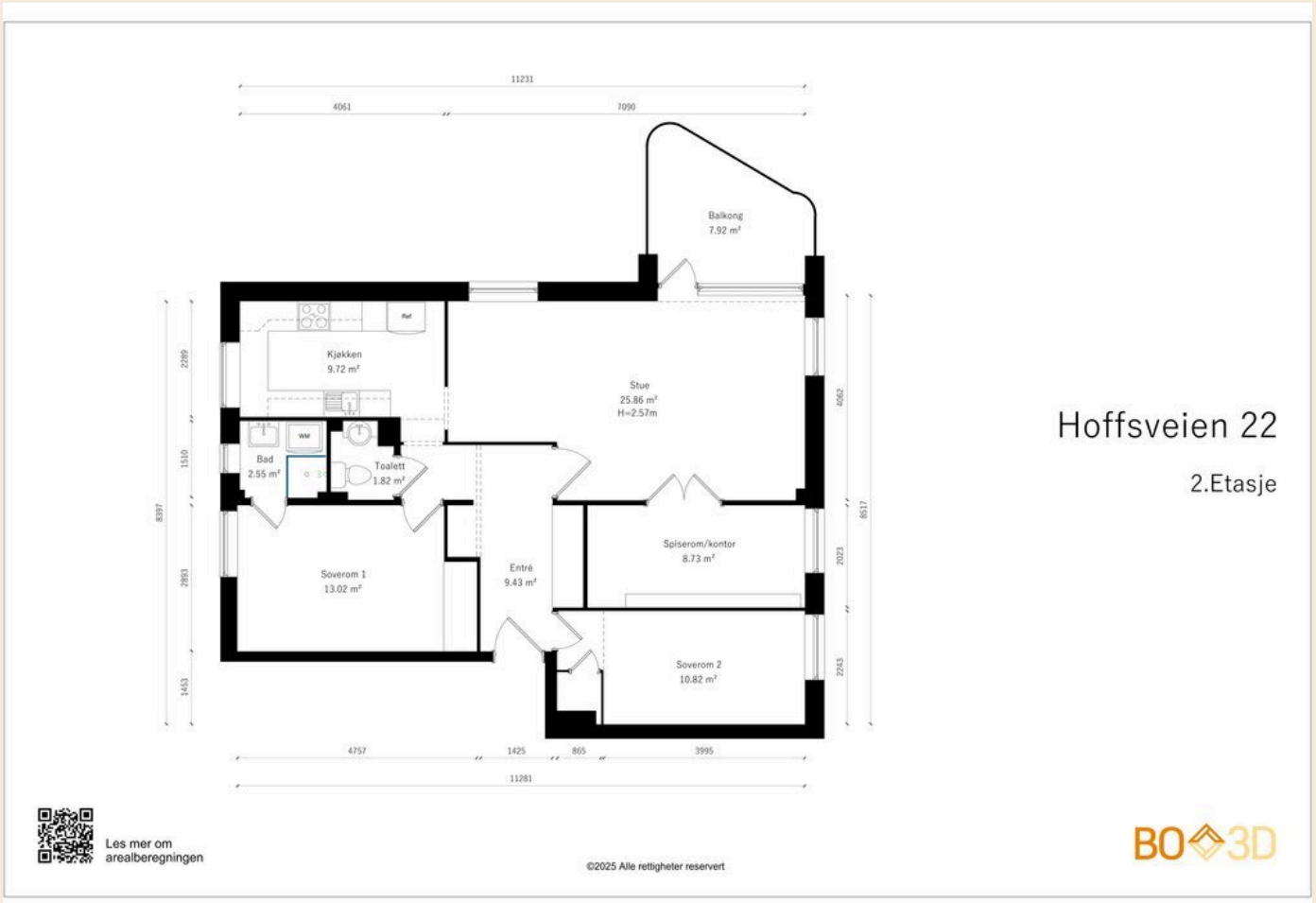
Kort fortalt

Velkommen til Hoffsveien 22 - en lys og gjennomgående endeleilighet beliggende i et ettertraktet område med nærhet til alt! Leiligheten har en fleksibel planløsning med 3 soverom, evt. 2 soverom og en ekstra stue. Ut fra stue har du en romslig balkong på hele 8kvm med gode solforhold og hyggelig utsyn. De store vinduene slipper inn godt med naturlig lys og gir en luftig og romslig følelse. Parkering på sameiets grunn.

* Lys, gjennomgående og velholdt 4-roms
* Endeleilighet med vinduer på 3 sider
* Stor, solrik balkong på 8vm
* Parkering
* Varmtvann og fyring ink. i felleskostnader
* Veldrevet sameie
* Barnevennlig område, fortrinnsrett til sameiets barnehage
* Romslig kjellerbod og loftsbod
* Kollektivknutepunkt med tilgang på buss, trikk, tog og etterhvert t-bane (Fornebubanen)

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 9 kvm
















GRO
MUKTA
HOLTER
















MATISSE




BOSCH









Romslig entré med god garderobeplass og praktiske innebygde skap.







Sameiet tilbyr en digital løsning for beboere i Hoff Terrasse der man kan administrere egne biler samt utstede digital parkeringstillatelse for gjester/besøkende.





Sameiet er veldrevet med god økonomi og vedlikeholdshistorikk.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0417/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hoffsveien 22, 0275 OSLO
Gnr 31, bnr 175, snr 109 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Siw Hildebrand
Trygve Aasen

Kjøpesum og omkostninger
7 600 000,- (Prisantydning)
241 891,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 841 891,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
196 020,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
197 400,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
210 100,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 039 291,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 051 991,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1952

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 86 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 95 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Entré / gang, bad/vaskerom, toalettrom, kjøkken, stue, spisestue / kontor, soverom 1, soverom 2
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 8 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Bod
Total BRA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Ikke målbare arealer:

Bod på loft har grunnareal på 13 kvm, boden er med skråtak og har ikke måleverdig høyde. 13 kvm ført opp som ALH(Areal med lav høyde)

Innhold
2.etg:
3 soverom, kjøkken, stue, gang/entré, bad og separat WC.
Kjellerbod og loftsbod.

Standard
Boligen har gjennomgått flere mindre oppgraderinger og fremstår i god stand, med lite slitasje og overflater som er i samsvar med normal bruk.

INNVENDIG
Boligen har 1-stavs parkett i stue, 3-stavs laminat i de andre oppholdsrommene og bad og toalettrom med

flislagte gulv. I stuen er originalt gulv slipt. Veggene består av slette, malte platevegger og pussede betongvegger. Takene er slette, malte tak, med nedsenket tak av malt trepanel på bad og toalettrom. Etasjeskiller er utført i betong. Fellesarealene har malte oppganger med trapper i terrazzo samt rekkverk med spiler i jern. Boligen har glatte, malte dørblad samt hvite karmer og foringer. Det er dører med glassfelt fra gang til stue og fra stue til spisestue/kontor.

VÅTROM
Bad/vaskerom ble renovert i 2010. Byggeteknisk forskrift gjeldende for perioden 1997–2010 legges til grunn for vurderingen. Det er fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Veggene er belagt med liggende fliser i format ca. 30 × 10 cm, og taket er malt. På gulvet er det lagt fliser i format ca. 20 × 20 cm med varmekabler. Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Bad/vaskerommet er innredet med baderomsinnredning bestående av heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Det er dusjløsning med innfellbare, buede dusjvegger. Videre er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. På badet er det montert en elektrisk vifte for avtrekk, og tilluft tilføres via luftespalte i døren.

KJØKKEN
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra IKEA. Det er parkett på gulvet, og veggene har slette, malte flater. Taket er slett malt og har spotbelysning, i tillegg til belysning under overskap samt lys fra ventilator. Benkeplaten er i heltre, med toppmontert metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det fliser. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys. Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter. Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

WC
Fra entré/gang er det adkomst til separat toalettrom/WC. Rommet har fliser på vegger og gulv samt panel i tak. Det er gulvmontert toalett. Videre er det vegghengt innredning med skap og
toppmontert servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Leiligheten har kobber- og forkrommede rør til bad og toalett. Det er plastrør (rør-i-rør) til kjøkken. Det er montert stoppekraner under vask på kjøkkenet og på toalettrommet. Hovedstoppekran er plassert i fellesareal i kjeller. Det er synlige avløpsrør i plast under servanter på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilknyttet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg og har radiatorvarme. Leiligheten får varmtvann fra felles varmtvannsanlegg. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, med hovedsikringer på 32 A. Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig, Radon
- Tekniske installasjoner, Vannledninger
- Tekniske installasjoner, Elektrisk anlegg
- Våtrom, Bad/vaskerom, Sanitærutstyr og innredning
- Toalettrom, Overflater og konstruksjon
- Kjøkken, Avtrekk

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

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 er også mulig å kjøpe parkeringsplass under tak når dette kommer for salg.
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.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: De forrige eierne oppgir at rehabilitering av bad, inkludert membranarbeider, ble utført i 2010 av Christiania Rørleggerbedrift.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: De forrige eiere oppgir at rehabilitering av bad, inkludert membranarbeider, ble utført i 2010 av Christiania Rørleggerbedrift.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Dette ble gjort av forrige eiere.
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: Takene i sameiet ble byttet i 2024
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Sameiet har gjort det rundt andre seksjoner, men det har ikke vært noe behov i vår oppgang.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av lysbrytere, stikkontakter, avtrekksvifte og lampe i 2022. Utført av Fagerborg elektro.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i sameiets regi
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: Vedlikehold i regi av sameiet. 2019 NRC Gravco AS: Vedlikeholdsspyling av avløpsrør og kontroll av slukplugg.
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Det har ikke vært problemer med drenering eller fukt i vår oppgang
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
Eventuell kommentar: Der ligger rottefelle i kjelleren, men vi er ikke kjent med at det har blitt observert noen rotter eller mus
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra januar 2026 (i forbindelse med salg)
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? Rapport i forbindelse med salg i 2016, datert 11.02.2016.
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er planer om å innføre radiatormålere i alle leilighetene i sameiet. Om dette slår positivt eller negativt ut på fellesutgiftene er vanskelig å si

Byggemåte
Original saltakskonstruksjon. Taket er tekket med takstein eller takplater. Boligblokk med hovedkonstruksjon av mur og betong, med fasader i teglstein. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, med ulike produksjonsår. Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Til balkongen er det en malt balkongdør med isolerglass. Fra stuen er det utgang til en overbygget, sørvestvendt balkong med tremmer på betongdekke. Balkongen har rekkverk i mur og metall. Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert. Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Følgende tilbehør medfølger:
Kjøkken: alle hvitevarer
Bibliotek: alle bokhyller

Følgende tilbehør medfølger ikke:
Badet: vaskemaskin og tørketrommel
Taklamper på soverom, over spisebord og i bibliotek
Vitrineskap i stuen

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.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Fjernvarme

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på hhv. 2024: 3633 kwH og 2025: 3442 kwH. Ca 5500 kr.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 111,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: 3 432,- (kommunale avgifter, generelt vedlikehold, forr.fører, trappevask m.m)
Renter og avdrag: 1 176,-
Tillegg bredbånd: 276,-

Avdrag IN-lån: 548,-
Strøm og fjernvarme: 1 432,-
Renter IN-lån: 247,-

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.

Fellesutgiftene (kr. 3432,-) vil økes med 5% ifølge styreleder. Dette skyldes i all hovedsak økt forsikringspremie og kraftig økning på vann og avløpsavgiften, samt generell prisøkning på alle tjenestene sameiet er avhengige av.

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

- Årlig innboforsikring kr 1770,- pr år.
- Kabel-tv/internett er ink. i felleskostnader

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

Eiendomsskatt
Kr 1 238,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 938 465,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 753 860,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Hoff Terrasse Sameie, orgnr. 871526672

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

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

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

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

Takrehabilitering ble ferdigstilt i 2024, og felleskostnadene (renter og avdrag) ble økt fra 01.01.25 som følge av låneopptaket.

Det ble vedtatt salg av fellesareal på ordinært årsmøte 2024 og 2025. Salget kan generere ekstra inntekter for sameiet. Den endelige inntekten som følge av salget med evt. beskatning er ikke ennå ikke klarlagt.

Vedtatte saker:
- Styret gis mandat til å søke om omregulering av kjellerarealet under seksjon 121 i Hoffsveien 26 til boligformål med et uteareal likt i størrelse med balkongen i seksjonen over, samt salg av denne seksjonen gitt at Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden og at det er teknisk gjennomførbart.
- Styret gis mandat til å søke om omregulering av vaskeri/kjellerarealet i Hoff terrasse 13/15 til boligformål, se vedlegg, med et uteareal i tilsvarende størrelse som balkongene. Og klargjøre seksjonene for salg gitt at Plan og bygningsetaten godkjenner søknaden og at det er teknisk gjennomførbart.
- Årsmøtet gir styret fullmakt til å selge fellesarealene i Hoff Terrasse 13/15 som i dag består av vaskeri, 1 sykkelbod og styrerom.
- For å få et tryggere og renere miljø for våre beboere settes det opp et gjerde med fotgjenger- og sykkelpassasje (tilsvarende løsning som er brukt mot st. Edmunds vei) mot tomtegrensen til Hoffsveien 30.
- Styret gis mandat til å gjennomføre oppgradering av hovedinngangsparti iht. redegjørelse i innkallingen.
- Styret gis fullmakt til å ta opp lån inntil 4 MNOK med inntil 30 års løpetid for å gjennomføre investeringer og

vedlikehold av uteområdene.

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

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

Det planlegges ingen økning av lån eller kapitalinnkreving, ref. styreleder.

Forretningsfører
OBF

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 241 891,-pr. 18.12.2025

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

Lånenummer: 83987186456, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.12.2025: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 75
Saldo per 18.12.2025: 5 561 390
Andel av saldo: 47 546
Første termin/første avdrag: 01.11.2022 (siste termin 01.12.2031)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 41
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 38
Lånenummer: 83987238081, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.12.2025: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 342
Saldo per 17.09.2025: 42 245 585
Andel av saldo: 186 408
Første termin: 01.11.2024 Første avdrag: 01.01.2025 (siste termin 01.06.2054)

Lånenummer: 83987268584, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.12.2025: 6.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 97
Saldo per 18.12.2025: 1 926 238
Andel av saldo: 8 475
Første termin/første avdrag: 01.08.2025 (siste termin 01.01.2034)

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

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en sameier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 46 038,- pr. 31.12.2024

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

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

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 1 094 390,-. Felleskostnadene ble sist økt 01.01.2026.

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

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
- Salg av fellesarealer i HT13/15, som innebærer at teknisk rom i HT15 bygges om til sykkelbod.
- Anskaffelse og plassering av et låsbart sykkelbur med tak for elsykler på uteområdet.
- Utredning og eventuell etablering av avfallssiloer for rekken HV22 til HV28.

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

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

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

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: 26 700 kvm (Festetomt)
Pent opparbeidet tomt med frodige grøntarealer, vakker beplantning og etablerte trær.
Grunneier har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av festeavgift. Det kreves samtykke fra grunneier til overdragelse.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 386 998,- pr. år
Festetid: 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et svært ettertraktet og barnevennlig område på Hoff/Skøyen, med landlige og grønne omgivelser, samtidig som man bor tett på byens puls. I Hoffsveien finnes blant annet bysykler som gir enkel og rask adkomst til Majorstuen, sentrum og øvrige deler av byen.

Skøyen er et spennende område i stadig utvikling, med et rikt og voksende servicetilbud. På Hoff, kun ca. 200 meter fra leiligheten, ligger Kiwi og Møllhausen Torg med apotek, frisør, blomsterbutikk og dagligvarebutikk (Rema 1000). Harbitz Torg byr på et moderne tilbud med blant annet svømmehall, restauranter, barer og caféer. I nærområdet finner du også SATS treningssenter. En kort spasertur unna ligger Karenslyst Allé, et populært og urbant strøk med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, treningssentre og øvrige servicetilbud.

Området har svært gode oppvekstsvilkår med flere skoler og et godt utvalg av barnehager i umiddelbar nærhet, blant annet Hoff Terrasse barnehage, som ligger kun få minutters gange fra boligen.

Nærområdet byr på flotte rekreasjonsmuligheter med turveier langs Hoffselven og Mærradalen, samt gang- og sykkelvei til Frognerparken. Her kan man nyte Vigelandsparken, bade i Frogner badet eller ha piknik i vakre park omgivelser. Frognerkilen og Bygdøy byr på idylliske kyststier, badeplasser og et aktivt båtliv. Like i nærheten ligger også Ekely, kjent som Edvard Munchs tidligere kunstnerhjem.

Det er svært gode kollektivforbindelser i området, med enkel tilgang til både buss, trikk og tog, noe som gjør hverdagen enkel og effektiv.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
- Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1949. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.. 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.
- Det foreligger ferdigattest datert 27.10.2008 som

omhandler utskifting av balkonger.

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
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.

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/

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

Offentlige planer:
Skøyen Områderegulering del 1, S-5193. Saken fortsetter i 202315804 - del 2
Saksnummer 201414412 - Reguleringssak
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 - Reguleringssak
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 - Reguleringssak
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 - Reguleringssak
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.

Hoff terrasse 13 - Bruksendring av arealer i underetasje til bolig og fasadeendringer
Saksnummer 202459637 - Byggesak
Mottatt sak 06.09.2024
Status Rammetillatelse gitt
Det er gitt rammetillatelse for etablering av to nye boenheter samt fasadeendringer i underetasjen i Hoff terrasse 13. Dagens fellesvaskeri, møterom, sykkelbod, søppelrom, kontor og boder bruksendres og det etableres to leiligheter, en på 60 kvm og en på 85 kvm, der den største er gjennomgående. I forbindelse med tiltaket vil gulvet pigges ned slik at man oppnår en takhøyde på 2,4 m, samt endring av bærekonstruksjoner. Fasadeendringene omfatter nye vinduer på fasade øst, vest og sør, hvor disse er tilpasset eksisterende vinduer i øvrige etasjer. I tillegg settes det inn to nye dører på fasade vest.

Hoffsveien 9 - Oppføring av Skøyen stasjon -

Fornebubanen
Saksnummer 202462364 - Byggesak
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 skal´opparbeides 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.

Hoffsveien 10 J - Installasjon av løfteplattform. Saksnummer: 202213143. Siste bevegelse: Siste dok. 24.12.2024.

Hoffsveien 8 A - Innbygging av del av terrasse. Saksnummer:202556788. Siste bevegelse: Siste dok. 07.08.2025

Engebrets vei 1 og Hovfaret 17 - Oppføring av midlertidig bro og terrengoppfylling. Saksnummer: 202318669. Siste bevegelse: Siste dok. 25.11.2024.

Hoffsveien 25 - Etablering av parkeringsplasser. Saksnummer: 202317105. Siste bevegelse: Siste dok. 30.10.2024.

Harbitzalléen 5 - Oppføring av pyloner. Saksnummer: 202209660. Siste bevegelse: Siste dok. 07.11.2024.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/31/175/109:
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

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

09.03.1948 - Dokumentnr: 913123 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 31 BNR 176 TIL BNR 192
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:175
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1975 - Dokumentnr: 926931 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 31 BNR 204,205 OG 206
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:175
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1975 - Dokumentnr: 18885 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 109
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 236 SEKSJONER

06.01.2009 - Dokumentnr: 5363 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 237
Formål: Næring
Sameiebrøk: 75/10366
Snr: 238
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/10366
Snr: 239
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/10366
Snr: 240
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 91/10366
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 109
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44/10366

08.06.2020 - Dokumentnr: 2556309 - Reseksjonering
Snr: 109
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44/10366
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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten

ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 523,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører (varierer) kr. 4 242,-

Samlet skal selger betale kr. 138 035,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. januar 2026

Megler
Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91779993

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

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). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hoffsveien 22

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 209 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	572 elever, 31 klasser	13 min 🚶 1 km
Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 21 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	677 elever, 40 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Ris skole (8-10 kl.)	706 elever, 50 klasser	6 min 🚗 3.2 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	79 elever, 18 klasser	7 min 🚗 3.7 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	8 min 🚗 3.1 km

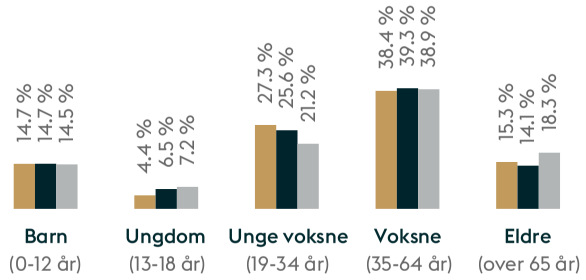
Offentlig transport

Hoff terrasse	Linje 40	2 min 🚶 0.1 km
Hoff	Linje 13	4 min 🚶 0.3 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	8 min 🚶 0.7 km
Smestad	Linje 2, 3	17 min 🚶 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 6.8 km

Barnehager

Hoff Terrasse barnehage (2-4 å...	12 barn	3 min 🚶 0.3 km
Skøyen Terrasse barnehage (1-5...	41 barn	5 min 🚶 0.3 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1...	71 barn	5 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Buss

Sport

Øvre silkestrå	9 min
Smestadbanen kunstgress	13 min
SATS Hoff	4 min
SATS Sjølyst	14 min

«Landlig med nær kontakt til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

EK TAKST

4.roms leilighet med balkong,

Hoffsveien 22, 0275 OSLO

OSLO kommune

gnr. 31, bnr. 175, snr. 109

Andelsnummer 109

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 17.12.2025 **Rapportdato:** 15.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1642 **Referansenummer:** SX1032

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger sentralt til i Hoffsveien, med få minutters gangavstand til Skøyen stasjon. Dette er en lys og romslig 4-roms hjørneleilighet med balkong.
Leiligheten består av entré/gang, dusjbad, separat toalett, to soverom, kontor, kjøkken samt stue/spisestue. Fra stuen er det utgang til balkong.
Leiligheten disponerer to eksterne boder, og sameiet har flere fellesrom til bruk, herunder sykkelrom og vaskerom.
Boligen har gjennomgått flere mindre oppgraderinger og fremstår i god stand, med lite slitasje og overflater som er i samsvar med normal bruk.

4.roms leilighet med balkong, - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Original saltakskonstruksjon. Taket er tekket med takstein eller takplater.
Boligblokk med hovedkonstruksjon av mur og betong, med fasader i teglstein.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, med ulike produksjonsår.
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35).
Til balkongen er det en malt balkongdør med isolerglass.
Fra stuen er det utgang til en overbygget, sørvestvendt balkong med tremmer på betongdekke. Balkongen har rekkverk i mur og metall.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har 3-stavs parkett i stuen med laminat i andre rom, bad og toalettrom har flislagte gulv.
Veggene består av slette, malte platevegger og pussede betongvegger. Takene er slette, malte tak, med nedsenket tak av malt trepanel på bad og toalettrom.
Etasjeskiller er utført i betong.
Fellesarealene har malte oppganger med trapper i terrazzo samt rekkverk med spiler i jern.
Boligen har glatte, malte dørblad samt hvite karmer og foringer.
Det er dører med glassfelt fra gang til stue og fra stue til spisestue/kontor.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom ble renovert i 2010. Byggeteknisk forskrift gjeldende for perioden 1997–2010 legges til grunn for vurderingen. Det er fremlagt dokumentasjon på utførelsen.
Veggene er belagt med liggende fliser i format ca. 30 × 10 cm, og taket er malt.
På gulvet er det lagt fliser i format ca. 20 × 20 cm med varmekabler.
Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket.
Bad/vaskerommet er innredet med baderomsinnredning bestående av heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Det er dusjløsning med innfellbare, buede dusjvegger. Videre er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
På badet er det montert en elektrisk vifte for avtrekk, og tilluft tilføres via luftespalte i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra IKEA.
Det er parkett på gulvet, og veggene har slette, malte flater. Taket er slett malt og har spotbelysning, i tillegg til belysning under overskap samt lys fra ventilator.
Benkeplaten er i heltre, med toppmontert metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det fliser.
Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys. Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

Fra entré/gang er det adkomst til separat toalettrom/WC. Rommet har fliser på vegger og gulv samt panel i tak. Det er gulvmontert toalett. Videre er det vegghengt innredning med skap og toppmontert servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har kobber- og forkrommede rør til bad og toalett. Det er plastrør (rør-i-rør) til kjøkken. Det er montert stoppekraner under vask på kjøkkenet og på toalettrommet. Hovedstoppekran er plassert i fellesareal i kjeller.
Det er synlige avløpsrør i plast under servanter på bad og kjøkken.
Avløpsrørene er tilknyttet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg og har radiatorvarme.
Leiligheten får varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, med hovedsikringer på 32 A.
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

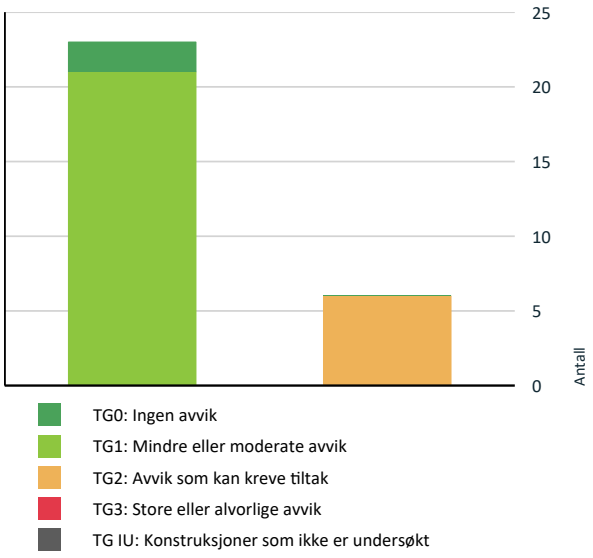
4.roms leilighet med balkong,

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ferdigattest datert 27.10.2008 som omhandler utskifting av balkonger.
Det foreligger ferdigattest datert 26.04.2016 som omhandler renovering og sammenslåing av bad og WC.
Det foreligger ferdigattest datert 03.01.2005 som omhandler rehabilitering av våtrom
Det foreligger ferdigattest datert 12.01.1966 som omhandler fjerning av vegg i 3. etasje
Det foreligger ferdigattest datert 09.03.1990 som omhandler bruksendring fra butikk til kontor.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

4.roms leilighet med balkong,

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

4.ROMS LEILIGHET MED BALKONG,



Byggeår
1952

Anvendelse
Boligblokk med hovedkonstruksjon av mur og betong. Oppført over 4 etasjer.

Standard
Leiligheten ligger i husets andre etasje og består av entré/gang, toalettrom, to soverom, bad/vaskerom og kjøkken. Videre er det stue/ spisestue med tilknytning til kontor. Fra stuen er det utgang til en overbygget balkong. Lagringsmuligheter er sikret gjennom bod på loft og i kjeller. Leiligheten holder normal god standard med lite slittasje.

Vedlikehold
Vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Original saltakskonstruksjon. Taket er tekket med takstein eller takplater. Dette er en felles konstruksjon, og taket er derfor ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligblokk med hovedkonstruksjon av mur og betong. Fasader med teglstein. Dette er en felles konstruksjon, og veggkonstruksjonene er kun beskrevet, ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2011 mot Hoffsveien og fra 2020 i de øvrige rommene. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

TG 1 Dører

Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren er utstyrt med dørkikkert, og det er callinganlegg med tilkobling til gateplan.
Til balkongen er det en malt balkongdør med isolerglass fra 2020. Dørene fremstår med liten slitasje.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en overbygget, sørvestvendt balkong med tremmer på betongdekke. Balkongen har rekkverk i mur og metall, og høyden er målt til ca. 101 cm. Det er utvendig strøm på balkongen

TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Boder

Leiligheten disponerer to boder: én bod i felles loftsetasje og én bod i felles bodkjeller. Loftsboden er utført med gittervegger, og kjellerboden har klassiske lettvegger av tre. Begge bodene fremstod som tørre på befaringstidspunktet.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Boligen har 3-stavs parkett i stuen med laminat i andre rom, bad og toalettrom har flislagte gulv. I stuen er gulv slipt av dagens eier.
Veggene består av slette, malte platevegger og pussede betongvegger.
Takene er slette, malte tak, med nedsenket tak av malt trepanel på bad og toalettrom.
Samtlige overflater ble pusset opp i 2010 og er holdt vedlike siden.

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må påregnes i en brukt bolig og er ikke særskilt kommentert. Noe overflateoppussing må normalt forventes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført i betong.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis med laser for å avdekke høydeforskjeller og skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert ved slik kontroll.

I denne boligen er stue og ett soverom kontrollert.

På soverommet ble det målt et avvik på ca. 7 mm over 2 m, og totalt ca. 8 mm gjennom hele rommet.
I stuen ble det målt et avvik på ca. 5 mm over 2 m, og totalt ca. 7 mm gjennom hele rommet.

Kravet i henhold til NS 3600 er maksimalt 10 mm avvik over 2 m og totalt 15 mm gjennom hele rommet.



TG 2 Radon

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper

Det er malte oppganger med trapper i terasso i fellesområdene. Rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert da dette er en fellesanliggende konstruksjon.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har glatte, malte dørblad samt hvite karmer og foringer. Det er dører med glassfelt fra gang til stue og fra stue til spisestue/kontor.

Enkelte dører kan ha behov for justering. Dørene fremstår ellers med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom ble renovert i 2010. Byggeteknisk forskrift gjeldende for perioden 1997–2010 legges til grunn for vurderingen. Det er fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene er belagt med liggende fliser i format ca. 30 × 10 cm. Det er malt innvendig tak. Belysningen består av downlights i tillegg til naturlig lysinnslipp fra vindu.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak fliser.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt fliser i format ca. 20 × 20 cm med varmekabler. Det er målt en høydeforskjell på ca. 38 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. I tillegg til varmekabler er det radiatorvarme på badet.

Det er registrert sprukket flis under servant.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under fliser.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon på utførelse av arbeid er fremlagt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Faktura e.l



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerommet er innredet med baderomsinnredning bestående av heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Det er dusjløsning med innfellbare, buede dusjvegger. Videre er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvensene av svelling på innredning er hovedsakelig kosmetiske.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

På badet er det montert en elektrisk vifte for avtrekk. Tilluft tilføres via luftespalte i døren. Det anbefales å fuge rundt den elektriske viften for å hindre at fukt og damp trenger inn i takkonstruksjonen.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra IKEA. Det er parkett på gulvet, og veggene har slette, malte flater. Taket er slett malt og har spotbelysning, i tillegg til belysning under overskap samt lys fra ventilator.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
Komfyr med koketopp fra Electrolux
Oppvaskmaskin fra Whirlpool (2024)
Kombiskap
Avtrekksvifte fra Adko

Benkeplaten er i heltre (behandlet i 2026) , med toppmontert metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det fliser.

Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt på kjøkkenet, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Fra entré/gang er det adkomst til separat toalettrom/WC. Rommet har fliser på vegger og gulv samt panel i tak. Det er gulvmontert toalett. Videre er det vegghengt baderomsinnredning med skap og toppmontert servant med ettgreps blandebatteri over vasken er det vegghengt speil. Tolaett har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

På toalettrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Leiligheten har kobberrør til bad, med utenpåliggende forkrommede rør på bad og toalettrom. Det er plastrør (rør-i-rør) til kjøkken. Det er montert stoppekraner under vask på kjøkkenet og på toalettrommet. Hovedstoppekran er plassert i fellesareal i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør i kobber er fra før år 2000 og dermed +25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran i kjeller.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.

TG 1 Varmesentral

Boligen er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Det er radiatorvarme i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

TG 1 Oppvarming

Sentralvarmeanlegg med originale radiatorer. Varmekabler og radiator på badet.

TG 2 Elektrisk anlegg

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.

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

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 32 Amp.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er ikke kjent fra når det elektriske anlegget ble byttet eller renovert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon.. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

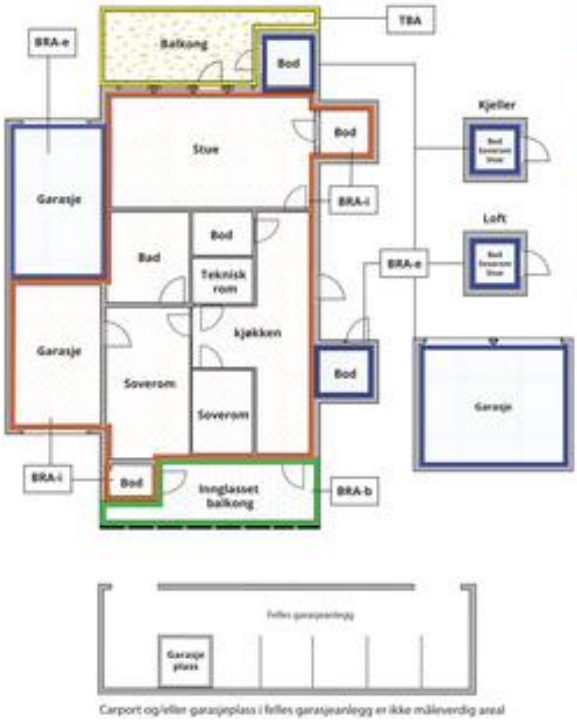
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

4.roms leilighet med balkong,

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller		9		9			9
2.Etasje	86			86	8		86
Loft						13	13
SUM	**86**	**9**			**8**	**13**	**108**
SUM BRA	**95**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
2.Etasje	Entré / gang, bad/vaskerom, toalettrom, kjøkken, stue, spisestue / kontor, soverom 1, soverom 2		
Loft		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Bod i felles bodkjeller er oppmålt til 9 kvm og ført opp som BRA-E
Bod på loft har grunnareal på 13 kvm, boden er med skråtak og har ikke måleverdig høyde. 13 kvm ført opp som ALH(Areal med lav høyde)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 27.10.2008 som omhandler utskifting av balkonger.
Det foreligger ferdigattest datert 26.04.2016 som omhandler renovering og sammenslåing av bad og WC.
Det foreligger ferdigattest datert 03.01.2005 som omhandler rehabilitering av våtrom
Det foreligger ferdigattest datert 12.01.1966 som omhandler fjerning av vegg i 3. etasje
Det foreligger ferdigattest datert 09.03.1990 som omhandler bruksendring fra butikk til kontor.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:
Det er utført flere mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
4.roms leilighet med balkong,	86	9

Kommentar	
4.roms leilighet med balkong,	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	31	175		109	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hoffsveien 22

Hjemmelshaver
Seip Jesper Georg, Arebø Jon Bernhard, Arebø Lars Christian, Blakstad Mariken Birgit Massi Seip, Hildebrand Siw Helene, Aasen Trygve

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/Hoff Terrasse Sameie	871526672	H0201	OBF	Siw Helene Hildebrand og Trygve Aasen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
109

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget attraktiv, sentral og barnevennlig beliggenhet på Hoff/Skøyen. Her bor man i landlige og grønne omgivelser, men samtidig veldig sentrumsnært. I Hoffsveien finner du bl.a. bysykler som enkelt tar deg til Majorstuen, sentrum m.m.
Skøyen er et spennende område i utvikling og et stadig voksende servicetilbud. Kiwi og Møllhausen Torg ligger på Hoff, kun 200m å gå fra leiligheten. Her finner du apotek, frisør, blomsterbutikk og dagligvareforretningen Rema 1000. Harbitz Torg byr på nye tilbud for nærområdet som svømmehall, restaurant, bar og café mm. På Hoff er det også åpnet SATS treningssenter. En kort spasertur fra leiligheten finner du Karenslyst Allé, et populært og moderne område med et mangfold av butikker, caféer og restauranter, treningssenter og annet servicetilbud.
Det er flere skoler og barnehager i nærområdet. Det er et flertall av barnehager i umiddelbar nærhet, som blant annet Hoff Terrasse barnehage, få minutters gange fra leiligheten.
Området har flotte rekreasjonsmuligheter med blant annet turveier langs Hoffselven og opp Mærradalen, samt gang- og sykkelsti til Frognerparken. I Frognerparken kan man bl.a. spasere i den velkjente Vigelandsparken, bade i Frognerbadet eller ha en hyggelig piknik i flotte parkomgivelser. Frognerkilen har også koselige kyststier og flotte tur-/ bademuligheter, samt spennende båtliv på Bygdøy. I udmiddelbar nærhet ligger ekely, som er kjent for å være kunstnerhjem for maleren Edvard Munch.
Det er gode tilbud for offentlig kommunikasjon i området.

Hoff terrasse barnehage
Barn bosatt i Hoff Terrasse Sameie har fortrinnsrett til barnehageplasser på samme økonomiske vilkår som utenforstående.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Fra hovedinngang er det trapper opp til leiligheten.
Sameiet tilbyr en digital løsning for beboere i Hoff Terrasse der man kan administrere egne biler samt utstede digital parkeringstillatelse for gjester/besøkende

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger iht. reguleringsplan S-335, datert 26.02.1948.

Om tomten

Tomten er 26 671 m2 og festet. Tomten består av store og pent opparbeidete fellesarealer med plener, prydbusker, trær og bed. Asfalterte adkomstveier internt i sameiet. Rikelig med oppmerkede parkeringsplasser på sameiets
grunn.

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.

Tinglyste/andre forhold

1: Felleskostnader
Tot. innev. måned: 6 766, Herav:
Felleskostnader: Renter og avdrag 1 235
Tillegg bredbånd 276
Felleskostnader 3 373
Avdrag IN-lån 546
Strøm og fjernvarme 1 086
Renter IN-lån 250

Hoff Terrasse sameie består av 218 boligseksjoner og 18 næringsseksjoner.
Sameiet har sin egen nettside: hoffterrasse.no. Interessenter anbefales og besøke hjemmesiden.

Dyrehold er tillatt. se husordensregler for reglement rundt dyrehold.

Rehabilitering og større vedlikehold:

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.

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika Skadeforsikring AS	6965XXX			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Informasjon fra styret			Gjennomgått		Nei
Kommunale tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	
2	13.01.2026	
3	13.01.2026	
4	13.01.2026	
5	14.01.2026	
6	15.01.2026	
7	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aasen, Trygve	9578-5993-4-2716030	2026-01-13 20:16:30
Hildebrand, Siw Helene	9578-5999-4-1660123	2026-01-13 20:19:36

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
13. jan. 2026

Oppdragsnummer
56-0417/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hoffsveien 22, 0275 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Siw Hildebrand, Trygve Aasen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. mars 2016

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: De forrige eierne oppgir at rehabilitering av bad, inkludert membranarbeider, ble utført i 2010 av Christiania Rørleggerbedrift.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: De forrige eiere oppgir at rehabilitering av bad, inkludert membranarbeider, ble utført i 2010 av Christiania Rørleggerbedrift.

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette ble gjort av forrige eiere.

---

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: Takene i sameiet ble byttet i 2024

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet har gjort det rundt andre seksjoner, men det har ikke vært noe behov i vår oppgang.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av lysbrytere, stikkontakter, avtrekksvifte og lampe i 2022. Utført av Fagerborg elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i sameiets regi

---

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: Vedlikehold i regi av sameiet. 2019 NRC Gravco AS: Vedlikeholdsspyling av avløpsrør og kontroll av slukplugg.

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun kosmetisk skade på laminatet på frontene på servantskap på dusjbad,

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke vært problemer med drenering eller fukt i vår oppgang

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Der ligger rottefelle i kjelleren, men vi er ikke kjent med at det har blitt observert noen rotter eller mus

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra januar 2026 (i forbindelse med salg)

---

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? Rapport i forbindelse med salg i 2016, datert 11.02.2016.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er planer om å innføre radiatormålere i alle leilighetene i sameiet. Om dette slår positivt eller negativt ut på fellesutgiftene er vanskelig å si

---

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: 56-0417/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hildebrand, Siw Helene	**2026-01-13**	**Aasen, Trygve**	**2026-01-13**

Identifikasjon

bankID Hildebrand, Siw Helene

Identifikasjon

bankID Aasen, Trygve

Signicat

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

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**

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 - LÅN

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 oppláning 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

LÅN

	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

LÅN

	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

LÅN

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: 7f2c4cad-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: 7f2c4cad-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: 7f2c4cad-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: 7f2c4cad-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.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
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



Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Hoff Terrasse Sameie

Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: tirsdag 07.10.2025, 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 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.

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.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Hoff Terrasse Sameie tirsdag 07.10.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Ekstraordinært årsmøte i Hoff Terrasse Sameie

tirsdag 07.10.2025, kl 18:00 Skøyen Atrium

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Orienteringssaker

2.1 Informasjon om setninger

Styret har mottatt en geoteknisk vurdering av setninger i sameiet. Rapporten viser at det er setninger men at disse er avtagende. Vedlagt følger rapporten.

Det er viktig å understreke at det ikke er grunn til bekymring for helse og sikkerhet. Setningene er i hovedsak knyttet til tekniske forhold som grunnforhold og fundamentering, men det er ikke tegn til fare, og vurderingen tilsier at det først og fremst dreier seg om kosmetiske eller overfladiske forhold.

Det er ikke grunn til å gjøre noen tiltak pr. nå. Skal følge opp.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

3. Forslag

3.1 Innføring av radiatormålere i sameiet

Styret har, i tråd med tidligere års godkjennelse fra årsmøtet, innhentet tilbud på løsninger for varmemåling i sameiet. Forbruket ligger i snitt på ca 2.8GWh (gigawattimer = 1.000.000 kilowattimer) de siste fire årene, med en gjennomsnittlig kostnad for sameiet på 3.9MNok. Formålet med varmemåling er mer rettferdig kostnadsfordeling og redusert forbruk. Dette er også noe meglere etterspør og som pekes på som negativt å ikke ha i en salgssituasjon.

Av disse 2.8GWh er ca. 20-25% forbruk i forbindelse med oppvarming av tappevann. Grunnet store variasjoner i baderomsløsninger, er det vurdert som uhensiktsmessig (for inngripende og dyrt) å etablere måling av varmt tappevann.

Da står vi igjen med de resterende 75%, eller ca. 2.13 GWh som brukes til romoppvarming. I dag fordeles denne kostnaden etter sameiebrøken, uavhengig av faktisk forbruk i leiligheten. Her er det naturlig at det er store variasjoner i forbruk, ettersom hver enkelt har en egen temperaturpreferanse og ulike antall yttervegger. Det betyr i praksis at de som har det greit med 20 grader inne, i dag må bære deler av kostnaden de som foretrekker 23 grader inne forårsaker.

Tall fra leverandørene tilsier at det ikke er unormalt at et mindretall står for mesteparten av varmeforbruket.

I markedet i dag er det flere leverandører som tilbyr radiatormålere som en erstatning for brøkfordeling. Blant disse er Techem, Ista og Lyse de største. Styret har innhentet tilbud fra Techem og Ista, men latt være å gå videre med Lyse med bakgrunn i

artikler om faktureringsproblemer m.m. (enkelt forklart, dårlige referanser).

Løsningene Techem og Ista tilbyr er omtrentlig identiske, og består av en liten enhet pr. radiator som beregner et forholdstall. Dette er altså IKKE en måler som gir en kWh-verdi, men beregner din andel av totalen. Denne andelen brukes så i en avregning, hvor man enten vil få tilbake penger, eller en tilleggsregning med bakgrunn i eget forbruk. Dersom noen har innkasset radiator, vil det være en delt løsning med to sensorer. Der det er installert gulvvarme, vil det bli montert en normal energimåler i fordelerskapet. Eventuelle spesialløsninger må befares og vurderes særskilt.

Begge leverandørene tilbyr en finansieringsløsning over 10 år, eller en direktekjøpsavtale hvor man kjøper ut utstyret med en gang. Alternativene koster anslagsvis følgende:

- Alt 1: Ved finansieringsløsningen ender vi opp med å betale omtrent 95kr/mnd/ leilighet i 10år, og får dermed spredt det mer ut. Her er kostnad for avregning og serviceavtale inkludert i prisen.
- Alt 2: Dersom vi kjøper anlegget fra start= anslagsvis kr 800 000 i en enkelinvestering, faller månedlig kostnad til omtrent 45kr.

Styret anbefaler alternativ 1 - finansieringsløsningen. Tanken bak det beror seg primært på at man kjøper ting som vil stige i verdi, og leier det som vil falle i verdi.

I tillegg til dette ser styret det som hensiktsmessig å installere energimålere i hver blokk, slik at vi får konkret data på hvor eventuelle energisluk er og kan vurdere tiltak deretter.

Det skal voteres over hvorvidt, og hvordan styret får fullmakt til å inngå avtale med leverandør av radiatormålere.

Forslag til vedtak: Alternativ 1: Styret får fullmakt av årsmøtet til å inngå finansiering- og serviceavtale med leverandør.

Alternativ 2: Styret får fullmakt av årsmøtet til å kjøpe måleranlegg og inngå serviceavtale med leverandør.

Faller begge alternativene, får ikke styret fullmakt til å inngå avtale og radiatormålere vil således ikke innføres.

3.2 Opprettelse av to nye seksjoner

Det vises til vedtak ÅM 2025 hvor det ble vedtatt salg av fellesarealer pkt 5.2:

> *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.*

Styret har nå solgt arealet for 5 millioner. Utbyggingen vil medføre at det etableres to nye seksjoner i sameiet. **Se vedlagte tegninger. Se vedlagt kontrakt med vilkår utformet av Ræder Bing Advokatfirma.**

Seksjonene skal ikke være med på eksisterende lån pr sept. 2025. Fremtidige lån skal seksjonene være med på.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til følgende:

- Årsmøtet godkjenner opprettelse av to nye seksjoner og således økning av antall stemmer jfr. eierseksjonsloven § 49 (2) b).
- Seksjonene skal registreres som boligseksjoner og

innlemmes i sameiets vedtekter og felleskostnadsfordeling. Oppmålt areal på seksjonene er henholdsvis 85 og 60 kvm- totalt 145 kvm.
- Årsmøtet vedtar reseksjonering basert på Rammetillatelse med sameiebrøk for de to nye seksjonene basert på arealene i Rammesøknad og -tillatelse.
- Styret gis fullmakt til å gjennomføre nødvendige juridiske og tekniske prosesser, herunder reseksjonering, tinglysning og oppdatering av vedtekter.
- Laget har rett til å engasjere en rådgivende ingeniør til å foreta kontroll av kritiske konstruksjoner utbygging og i forbindelse med ferdigbefaringen. Kostnad dekkes av laget.
- Seksjonene skal ha eksklusiv rett på deler av uteareal ene i form av små uteplasser omkranset av hekk. Dette krever oppmålingsforretning. Kostnad dekkes av sameiet.

Forslaget forutsetter følgende:

- Kostnad for etablering av nye seksjoner hos forretningsfører iht. gjeldene prislister- pt. 10 527,- pr seksjon dekkes av sameiet.
- Utbygger må selv sørge at utbygging skal skje i henhold til gjeldene regler og tekniske forskrifter

3.3 Salg av fellesareal - opprettelse av en ny seksjon i Hoffsveien 26

Det vises til vedtak på ekstraordinært årsmøte 18.03.2024 hvor det ble vedtatt salg av fellesarealer pkt 3.3:

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

Styret har nå funnet at det er aktuelt å selge ut arealet i Hoffsveien 26 til en profesjonell utbygger via megler.

Utbyggingen vil medføre at det etableres **en** ny seksjon i sameiet.

Det er innhentet en meglervurdering fra Nordvik på 2,0-2,5 millioner.

Seksjonen skal ikke være med på eksisterende lån pr sept. 2025. Fremtidige lån skal seksjonen være med på.

Utbygger dekker alle utgifter forbundet med utbyggingen, også utgifter som tilkommer laget som følge av utbyggingen.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til følgende:

- Årsmøtet godkjenner opprettelse av **en** ny seksjon og således økning av antall stemmer jfr. eierseksjonsloven § 49 (2) b).
- Seksjonen skal registreres som boligseksjon og innlemmes i sameiets vedtekter og felleskostnadsfordeling. Oppmålt areal på seksjonen er på ca 85 kvm**.**

- Årsmøtet vedtar reseksjonering basert på Rammetillatelse med sameiebrøk for den nye seksjonen basert på arealene i Rammesøknad og -tillatelse.
- Styret gis fullmakt til å gjennomføre nødvendige juridiske og tekniske prosesser, herunder reseksjonering, tinglysning og oppdatering av vedtekter.
- Laget har rett til å engasjere en rådgivende ingeniør til å foreta kontroll av kritiske konstruksjoner utbygging og i forbindelse med ferdigbefaringen. Kostnad dekkes av laget.
- Seksjonen skal ha eksklusiv rett på deler av utearealene i form av små uteplasser omkranset av hekk. Dette krever oppmålingsforretning. Kostnad dekkes av sameiet.

Forslaget forutsetter følgende:

- Kostand for etablering av nye seksjoner hos forretningsfører iht. gjeldene prislister- pt. 10 527,- pr seksjon dekkes av sameiet.
- Utbygger dekker kostnader til pigging og drenering
- Utbygger dekker eventuell dokumentavgift.
- Utbygger har ansvar for feil og mangler forårsaket utbygging i fem år etter ferdigattest
- Utbygger må selv sørge at utbygging skal skje i henhold til gjeldene regler og tekniske forskrifter

3.4 Oppdatering av vedtektenes § 1 i forbindelse med opprettelse av tre seksjoner

DAGENS VEDTEKTER

§ 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.

Endres til 243 seksjoner.

Forslag til vedtak: Vedtektenes § 1, 1 avsnitt siste setning endres til

§ 1- Innledning

Eiendommen Hoff Terrasse sameie, gnr. 31, bnr. 175, på festet grunn i Oslo kommune består av 243 seksjoner.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

VEDLEGG



Oslo. Hoff Terrasse



Geoteknisk Notat

1230-RIG-N-01-00_Vurdering setningsskader

Sørkedalsveien 7, 0369 Oslo | post@geokonsept.no | www.geokonsept.no | 930 011 940

Geoteknisk notat

Oslo. Hoff Terrasse Oslo og Omegn Boligforvaltning AS v/ Frank Tidemann, styreleder Hoff Terrasse sameie	Dokumentnr.: 1230-RIG-N-01-00 Dato: 25.08.2025 Antall sider: 2 av 26
Utarbeidet og egenkontroll utført av: Jonas Hjelme Dato: 24.08.2025	
Kontrollert av: Lars Erik Haug Dato: 25.08.2025	
Godkjent av: Jonas Hjelme Dato: 25.08.2025	

Rev. Nr.	Dato	Bakgrunn	Utført av	Kontrollert av	Godkjent av
00	25.08.2025	Første utgave	JH	LEH	JH

Sammendrag

GeoKonsept AS er engasjert av Oslo Omegn Boligforvaltning AS ved Styreleder Frank Tidemann i Hoff Terrasse sameie, for geoteknisk bistand i forbindelse med setningsskader på flere bygg i sameiet.

Grunnforholdene på området er preget av varierende dybde til berg og setningsømfintlig leire som er kvikk med dybden.

Gjennomført målekampanje viser at det fortsatt er pågående setninger i området.

For blokkene på sydsiden av Hoff terrasse kan kjellere utbedres uten stor risiko for videre skader da setningene for det meste er jevne.

For blokkene på nordsiden av Hoff terrasse, er det fortsatt pågående skjevsetninger og det må forventes at setningsskadene vil utvikle seg dersom ikke setningene stopper opp. Disse blokkene bør vurderes refundamentert til berg.

Det anbefales at nivelleringskampanjen fortsetter i ett kalenderår til, men måleintervallet kan reduseres til f.eks. halvårlige målinger.

Innholdsfortegnelse

1. Innledning 4
2. Bakgrunn og historie 4
3. Topografi 4
4. Grunnforhold 5
4.1. Løsmassekart 5
4.2. Grunnundersøkelser 6
4.3. Bergdybde 7
5. Historiske setninger 7
6. Befaring 8
6.1. Hoff terrasse 1-9 10
6.2. Hoff terrasse 13-17 13
6.3. Hoff terrasse 8-16 og garasje Hoffsveien 14 15
7. Måleprogram med nivelleringer 2024 – 2025 16
7.1. Hoffsveien 16-20 17
7.2. Hoff terrasse 2-4 18
7.3. Hoff terrasse 6-8 18
7.4. Hoff terrasse 10-16 19
7.5. Hoffsveien 22-28 19
7.6. Hoff terrasse 1-7 20
7.7. Hoff terrasse 13-15 20
8. Vurdering av setningsårsak 21
8.1. Fundamenteringsmetode 21
8.2. Fundamenteringsmetode og historikk 22
8.3. Sannsynlige årsaker 23
9. Videre anbefalinger og løsninger 25
10. Sluttkommentar 26
11. Referanser 26

1. Innledning

GeoKonsept AS er engasjert av Oslo Omegn Boligforvaltning AS ved Styreleder Frank Tidemann i Hoff Terrasse sameie, for geoteknisk bistand i forbindelse med setningsskader på flere av sameiets bygg. Hoff Terrasse sameie består av flere adresser. Adressene til bygningene med setningsskader er Hoffsveien 16, 18 og 20, 22, 24, 26, 28 og Hoff Terrasse 1 - 8, 10, 12 – 16 (gnr./bnr. 31/175) i Oslo kommune.

Kontaktpersoner for oppdraget har vært Joachim Utne i Utne Prosjekt AS og Frank Tidemann, styreleder i Hoff Terrasse sameie.

Foreliggende notat tar for seg vurderinger av årsak til oppståtte setningsskader samt mulige utbedringstiltak.

Geoteknisk datarapport er tidligere utarbeidet, ref. [1] .

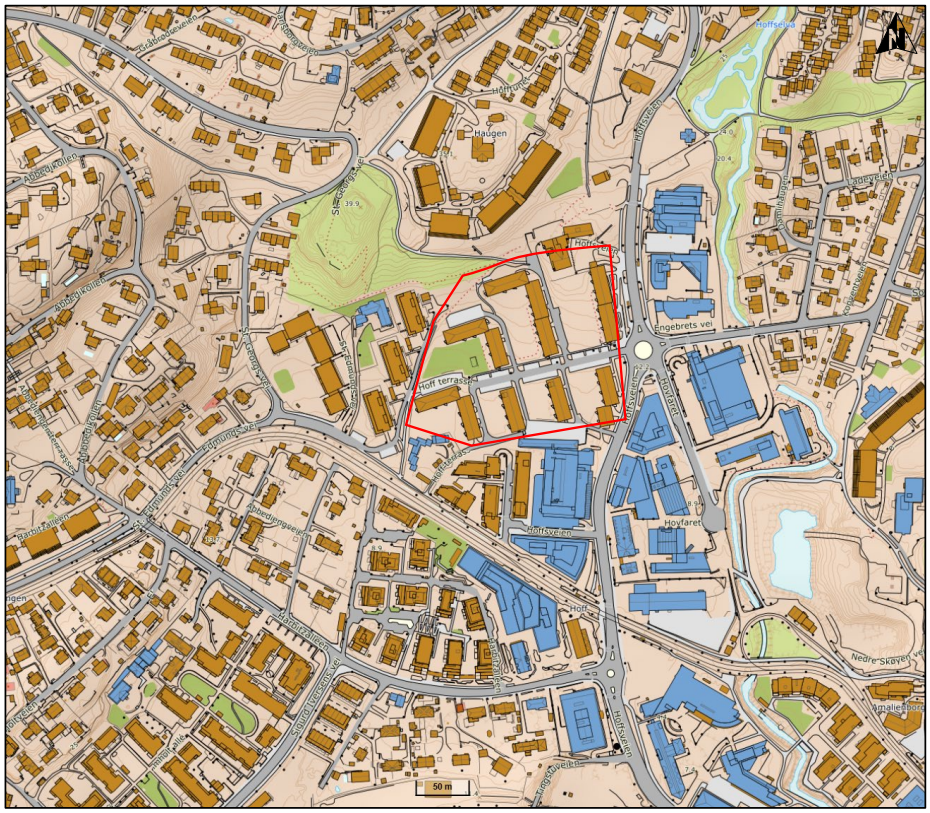
2. Bakgrunn og historie

Sameiet i Hoff terrasse er oppført i perioden 1948-1949, og består av 218 boligseksjoner og 18 næringsseksjoner fordelt på til sammen 7 bygg på mellom 4 og 5 etasjer pluss kjeller.

Vi har fått opplyst om at setningsskadene i all hovedsak er synlige i enkelte av kjellerarealene, overganger mellom byggene og på enkelte av balkongsøylene. Tidspunkt for når setningsskadene ble oppdaget er ikke kjent.

3. Topografi

Hoff Terrasse sameie består av flere boligblokker, se Figur 3-1. Området består generelt av småhusbebyggelse og boligblokker, samt noe næringsbebyggelse. På eiendommen faller det fra nord til sør, fra ca. kote +16 til +7,5. De nordre delene av eiendommen har størst fall, som i snitt ligger på ca. 1:6 (H:L).



Figur 3-1. Oversiktskart over området. Boligsameiet i Hoff terrasse er vist med rødt, ref. [2].

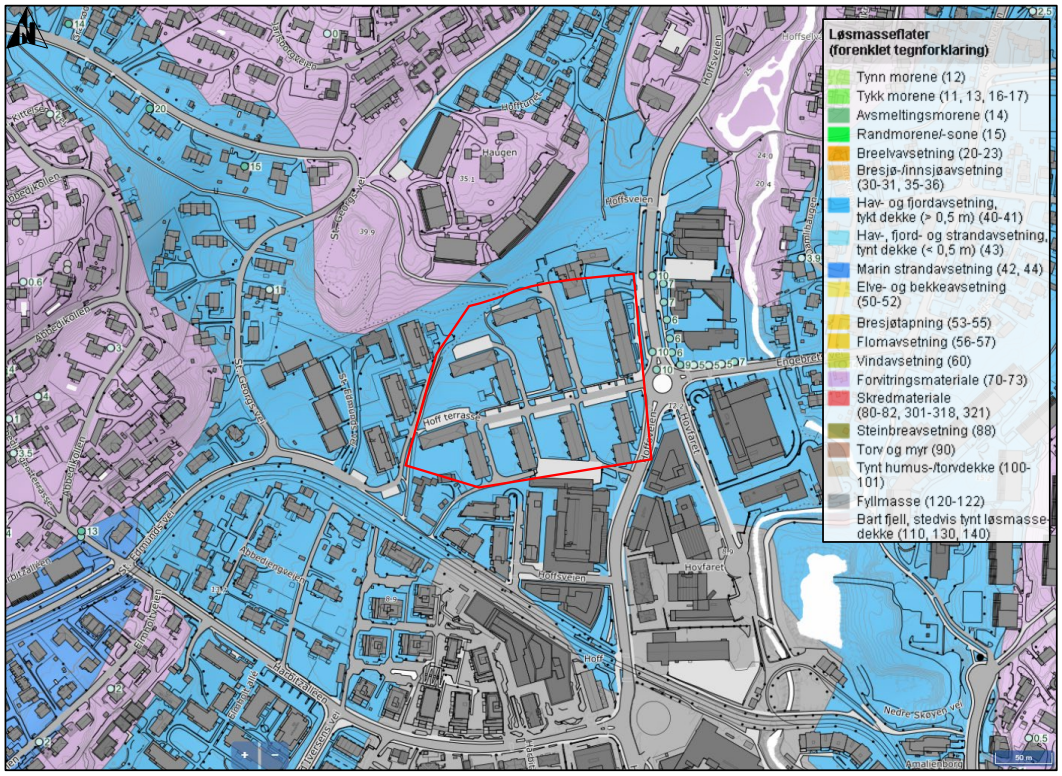
4. Grunnforhold

4.1. Løsmassekart

NGUs løsmassekart, ref. [3], viser til «Hav- og fjordavsetning, tykt dekke» på tiltaksområdet. Ellers i området er det kartlagt «Forvitringsmateriale» og «Fyllmasser». Løsmassekart er vist i Figur 4-1, på neste side.

Grønne punkter i Figur 4-1 viser installerte grunnvannsbrønner og dybde til antatt berg, ref. [4].

Det kvartærgeologiske kartet viser kun løsmasser i overflaten, det kan derfor befinne seg andre sedimenter under. Det bemerkes at viste løsmassegrenser i kart ikke nødvendigvis er eksakte.



Figur 4-1. NGUs løsmassekart, ref. [3]. Tiltaksområdet er markert med rødt.

4.2. Grunnundersøkelser

I forbindelse med oppføringen av boligblokkene ble det i 1948 utført en grunnundersøkelse. Det ble utført enkle sonderinger som er avsluttet mot anntatt berg i nesten hvert hjørne av byggene, og det ble i tillegg tatt opp prøver i enkelte punkt. Prøvetakingen viser generelt til tørrskorpeleire over melsand (sand med høyere siltinnhold), derunder leire og stedvis kvikkleire.

I mai 2025 ble det utført en ny grunnundersøkelse. I opptatte prøver ble det avdekket fyllmasse, iblandet siltig leire ned til ca. 2 meter under terreng. Deretter er det registrert sprøbruddleire fra hhv. 4 og 6 meter under terreng i borpunkt 205 og 201. Kvikkleire er påvist i hhv. 6 og 8 meter under terreng i borpunkt 205 og 201.

Leira har generelt høyt vanninnhold, varierende mellom ca. 35 og 40% av tørrvekt. Ødometerforsøk viser at prøvene generelt er forstyrret, men tolkning av CPTu og ødometerforsøk viser at overkonsolideringsgraden ligger rundt 1,8-2,0 på ca. 4 meters dybde, for å synke til antatt nær normalkonsolidert tilstand (OCR=1-1,4) i 6 meters dybde. Underliggende leire er setningsømfintlig.

For nærmere beskrivelse av de geotekniske undersøkelsene, vises det til geoteknisk datarapport, ref. [1].

4.3. Bergdybde

Fra de gamle boringene er det ikke påvist sikker bergdybde. Antatt bergdybde er varierende og ligger mellom ca. 2 til 22 meter under terreng i borpunktene. De nye boringene har avdekket berg i dybde varierende fra 12,6 til 20,6 meter under terreng i utførte boringer. En oversikt over antatt påtruffet bergdybde i de gamle grunnundersøkelsene under hver blokk kan ses i Figur 4-2.

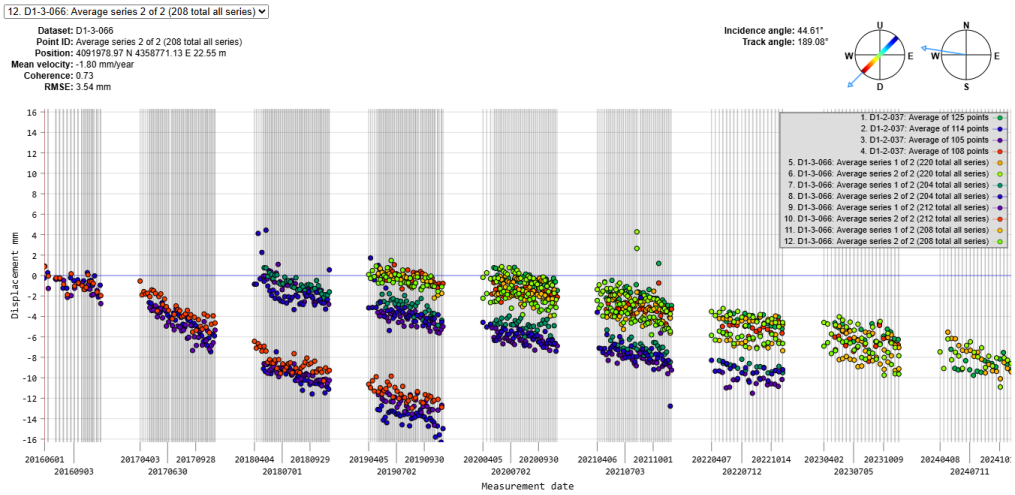


Figur 4-2. Borplan over grunnundersøkelser utført ifm. bygging av sameiet.

5. Historiske setninger

Vi har ikke kjennskap til at det har vært historiske setninger på eiendommen. Enkelte av skadene tyder likevel på at setningene har pågått over noe tid. Gjennomgang av data fra InSar, ref. [5], viser at det har vært pågående setningsutvikling tilbake til 2016, så lenge vi har data. Det kan ikke utelukkes at det også har vært setningsutvikling tidligere enn det.

Generelt kan det se ut til at setningshastigheten er noe mindre i perioden 2019-2024 enn i perioden 2016-2019.



Figur 5-1. Setningsutvikling fra 2016 og frem til høsten 2024 på sameiets arealer. Ref. [5]

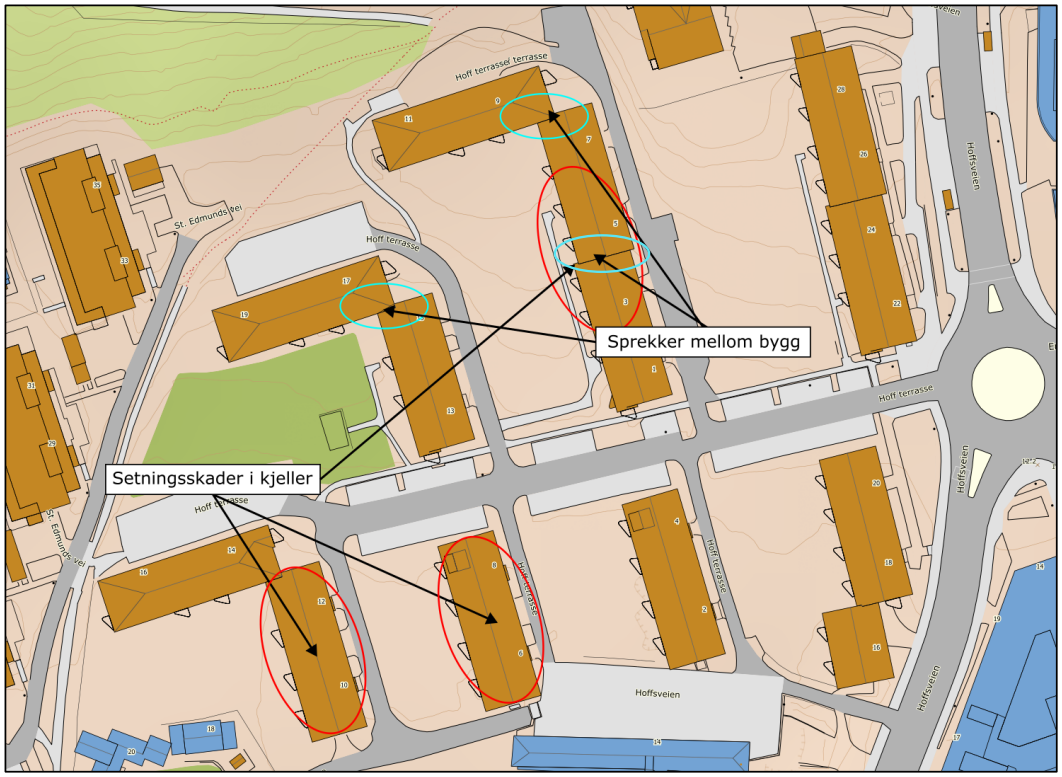
6. Befaring

Det er gjennomført befaring på eiendommen i flere omganger, både i forbindelse med setningsskadene og gjennomføring av grunnundersøkelser. Befaring ble gjennomført av Jonas Hjelme 11.03.2024 og 15.08.2024 og Tonje Roås Mikalsen 15.05.2025 og 20.08.2025.

Setningsskadene er mest synlig langs overganger mellom L-blokkene (Hoff terrasse 15-17 og Hoff terrasse 7-9), overgang mellom Hoffsveien 24-26 samt i kjellere i Hoff terrasse 6-8 og 10-12. Plassering av områder for observerte setningsskader er vist i Figur 6-1 under. I tillegg er det

observert skader på enkelte av balkongene. Det utelukkes ikke at det også kan forekomme setningsskader andre steder enn hva som er nevnt i notatet.

Befaringene ble utført utvendig fra bakkeplan, i kjellere og på fasader og tak. Ingen leiligheter ble befart.



Figur 6-1. Områder med observerte setningsskader. Bakgrunnskart hentet fra [2].

Setningsskadene mellom Hoff terrasse 3 og 5, 7 og 9 samt 15 og 17 fremstår like i antatt setningsbevegelse. De sydlige delene av byggene, har satt seg mer enn de nordlige, noe som har forårsaket glipe og bevegelser i overgangene mellom byggene. På flere av disse stedene, er det tegn til at det har vært bevegelse over lengre tid, hvor det blant annet er rester etter fug og puss, og spor etter tidligere utbedringsforsøk. Påfølgende bilder er tatt i perioden mars 2024 til august 2025.

6.1. Hoff terrasse 1-9



Figur 6-2. Bilder av overgangen mellom Hoff terrasse 3 og 5 fra befaring 11.03.2024

I Figur 6-2 over, ser man tydelig at det har vært horisontal bevegelse i overgangen mellom Hoff terrasse 3 og 5. Det er rester etter murpuss fra der hvor skjøten mellom byggene tidligere var. Den horisontale deformasjonen øker oppover etasjene, noe som tyder på at de sydlige delene av bygningsmassen setter seg mer enn de nordlige delene. På det meste anslås den horisontale deformasjonen i området til å ligge mellom 7-10 cm.

I den samme overgangen mellom nr. 3 og 5, ser man også at det er setningsskader i kjeller. I skjøten mellom byggene (venstre bilde i Figur 6-3, under), er det en tydelig sprekk. Deler av sprekken har vært forsøkt sparklet igjen, men vi har ikke kjennskap til når dette ble utført.

I taket i kjelleren i nr. 5 er det også tegn til bevegelse, som har vært forsøkt reparert ved en tidligere anledning (høyre bilde i Figur 6-3, under). Det kan ikke utelukkes at det er en støpeskjøt i dette området, noe som gjør det noe vanskeligere å anslå ev. hvor mye av skjevheten/sprekken som skyldes setninger.



Figur 6-3. Setningsskader i kjeller, Hoff terrasse 3-5

Videre, i kjelleren i nr. 1-3 står vegger til kjellerboder i spenn mellom tak og kjellergulv, vist i Figur 6-4. Etter hva vi kunne se i denne delen av kjelleren, var det ellers ingen riss eller sprekker. Gulvet fremstod i all hovedsak intakt.



Figur 6-4. Hoff terrasse 1-3, bodvegger står i spenn.

I overgangen mellom nr. 7 og 9 er det mindre tegn til setningsskader enn hva som er tilfellet lengre syd mellom nr. 3 og 5. Overgangen, som er vist i Figur 6-5 på neste side, antyder at det mulig har vært opp til 2 cm horisontal deformasjon siden fugen mellom byggene er synlig og har noen tegn til strekk. Det er likevel vanskelig å anslå størrelsen nøyaktig siden vi kun hadde mulighet til befaring fra bakkenivå på den aktuelle datoen.



Figur 6-5. Østre hjørne mellom nr. 7 og 9. Her er det mindre tegn til setningsskader.

6.2. Hoff terrasse 13-17

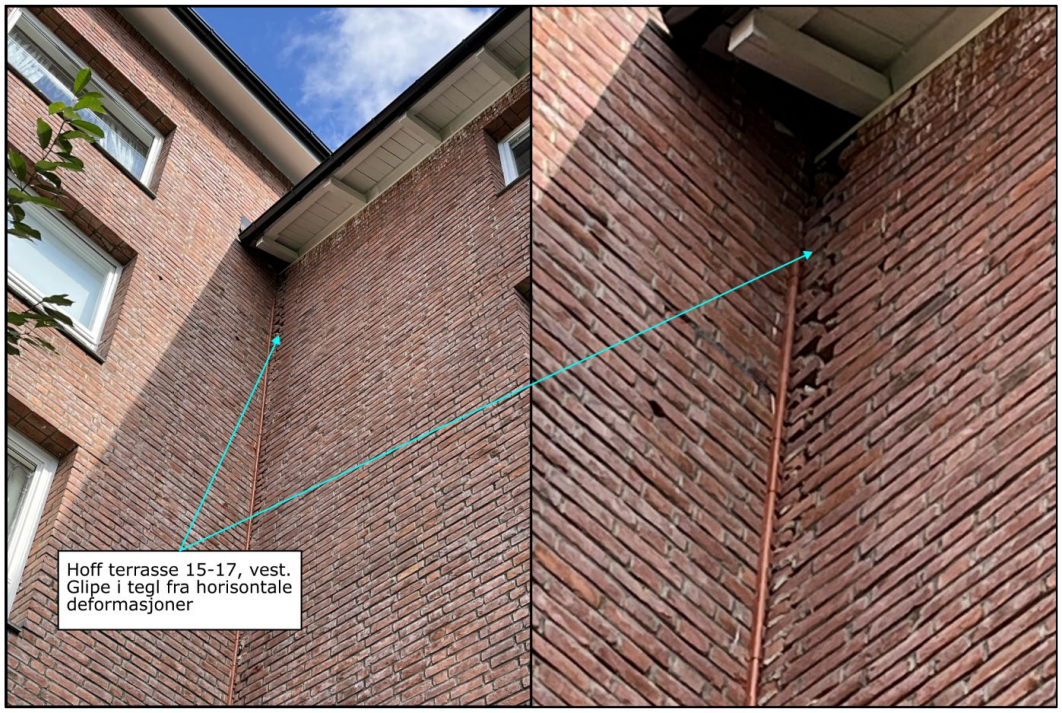
I Hoff terrasse 13-17 er generelt setningsskadene mer fremtredende på fasaden enn hva som er tilfellet for Hoff terrasse 1-9. Foruten at glipe mellom bygg er større, er det også større skader på tegl utover kun skjøten mellom bygningskroppene. Hoff terrasse 13-15 består av en bygning, og etter hva vi fikk fortalt, er det mindre tegn til setningsskader i kjelleren.

På østsiden av overgangen mellom nr. 15 og 17 er det tydelige tegn til deformasjoner, vist i Figur 6-6 på neste side. I overgangen ligger det en duk som stedvis er ødelagt. Det er antatt at denne duken er etablert i forbindelse med tidligere utbedring av setningsskader. Glipen er generelt vid, men bredden øker oppover etasjene. Bredden på glipen er antakelig i størrelsesorden 10-15 cm.



Figur 6-6. Horisontale deformasjoner mellom nr. 15 og 17.

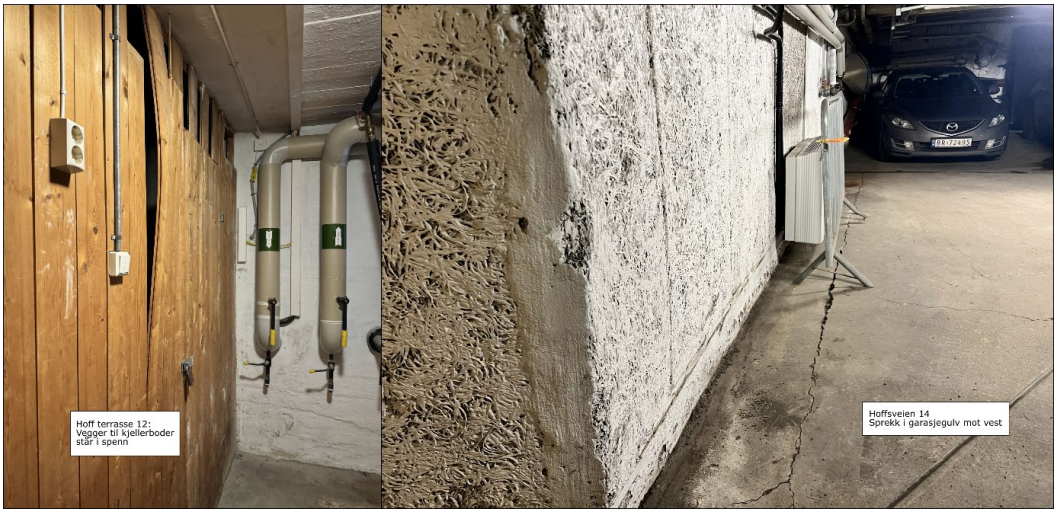
På vestsiden av overgangen mellom nr. 15 og 17, vist på Figur 6-7 på neste side, er det tegn på større horisontale deformasjoner i tegl. Glipen i skjøten mellom byggene er ikke like fremtredende, men det ser ut til at deformasjonene i all hovedsak er tatt opp i teglfasaden. Størrelsen på deformasjonene antas å ligge i samme størrelsesorden som på østsiden av bygget. I dette området har det også kommet ytterligere sprekker i tegl det siste året, ca. 1 meter inn på fasaden i nr. 15.



Figur 6-7. Skader på tegl på vestsiden mellom nr. 15 og 17.

6.3. Hoff terrasse 8-16 og garasje Hoffsveien 14

Utvendig på byggene i Hoff terrasse 8-16 er det generelt få tegn til setninger, men kjellerarealene bærer preg av at det har vært pågående setninger. De tydeligste tegnene er vegger til kjellerboder som står i spenn, samt skader på gulv i parkeringsanlegg i Hoffsveien 14.

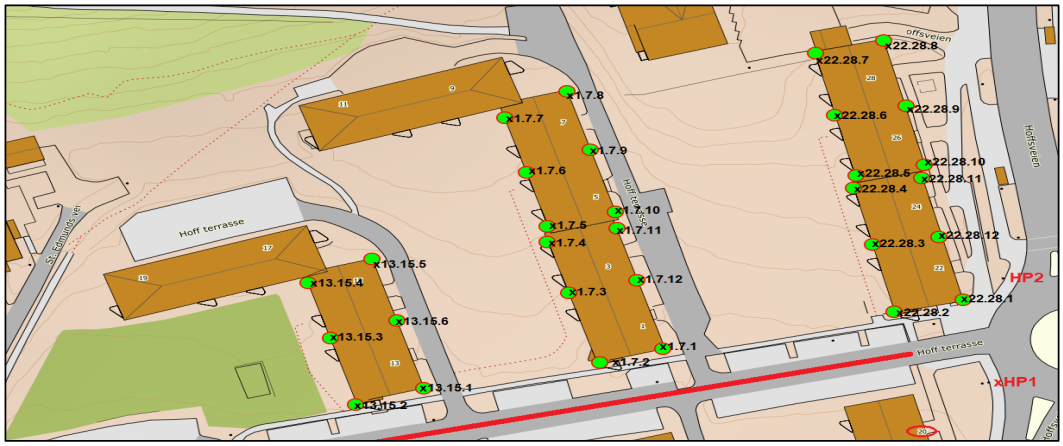


Figur 6-8. Setningsskader i kjeller i Hoff terrasse 12 og Hoffsveien 14

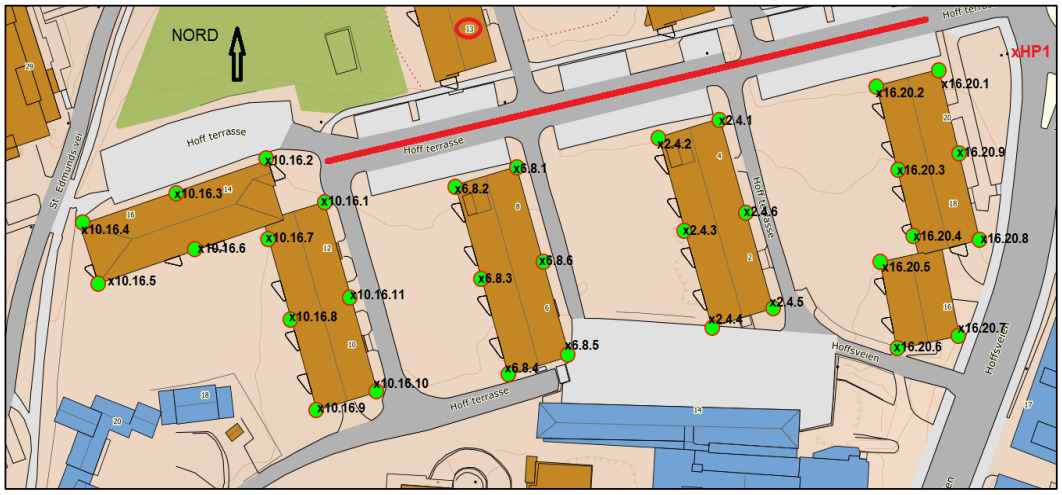
7. Måleprogram med nivelleringer 2024 – 2025

Det har blitt igangsatt en nivelleringsrunde, hvor det totalt har blitt målt på til sammen 62 punkter fordelt over blokkene som har setningsskader. Hoff terrasse 9-11 og 17-19 har ikke fått installert nivelleringspunkter siden disse er fundamentert til berg. Målingene er utført av Solli & Hoff oppmåling AS, og første målerunde ble gjennomført 12. november 2024. På nåværende tidspunkt er det blitt utført totalt fire målinger, hvor siste måling ble gjennomført 1. august 2025.

Oversiktskart over nivelleringspunktene kan sees i Figur 7-1 og Figur 7-2, under.



Figur 7-1. Nivelleringspunkter nordre del.

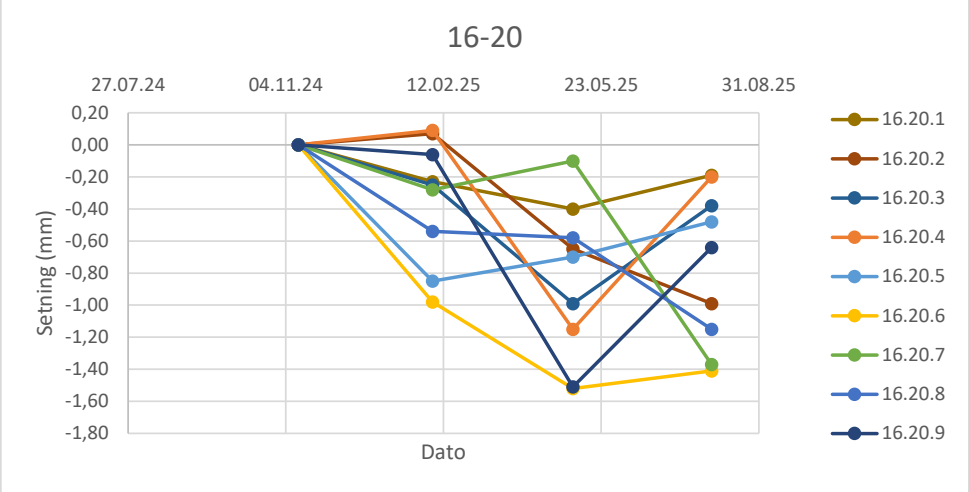


Figur 7-2. Nivelleringspunkter søndre del.

Nøyaktigheten i målingene er antatt å ligge på ca. ±1,5 mm per målerunde. Generelt viser målingene at det er pågående setninger i området, og setningshastighetene samsvarer godt med InSar-data.

7.1. Hoffsveien 16-20

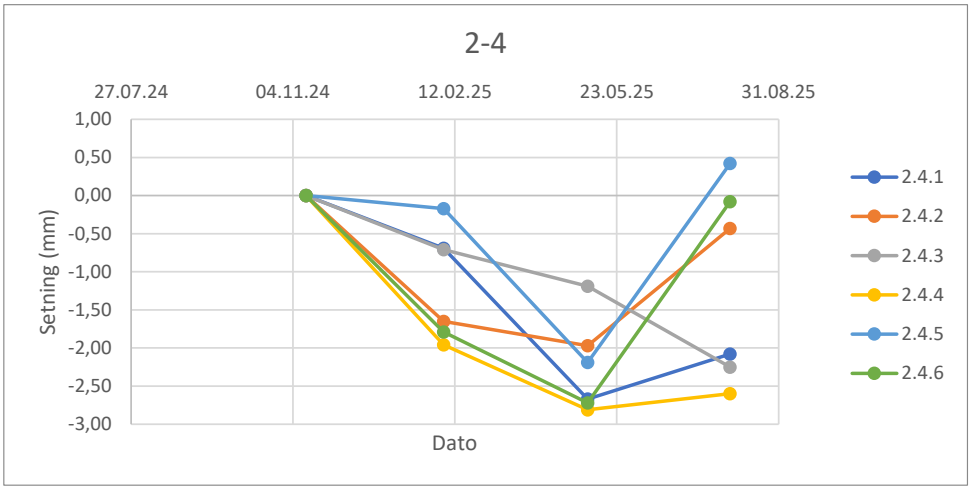
Størrelsen på setningene siden november 2024 ligger i størrelsesorden 0,2 til 1,4mm. Nivelleringene antyder at det setter seg noe mer i syd enn i øst. Generelt er setningshastigheten liten (innenfor usikkerhetsmarginene til nivelleringene), og vi har ikke informasjon om at det er avdekket setningsskader i disse byggene.



Figur 7-3. Nivelleringer Hoffsveien 16-20

7.2. Hoff terrasse 2-4

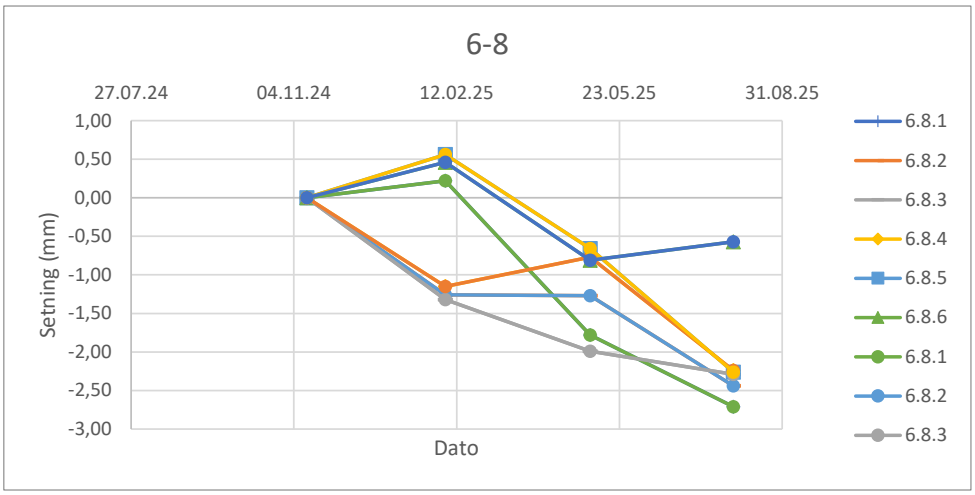
Nivelleringene gjennomført i Hoff terrasse 2-4 viser en generell setning frem til mai 2025, for så å stige noe i august. Det vurderes til at stigningen i målepunkt 2.4.2, 2.4.5 og 2.4.6 er målefeil/usikkerhet og at området generelt sett har hatt en setning i størrelsesorden på 2-3 mm i måleperioden.



Figur 7-4. Nivelleringer Hoff terrasse 2-4

7.3. Hoff terrasse 6-8

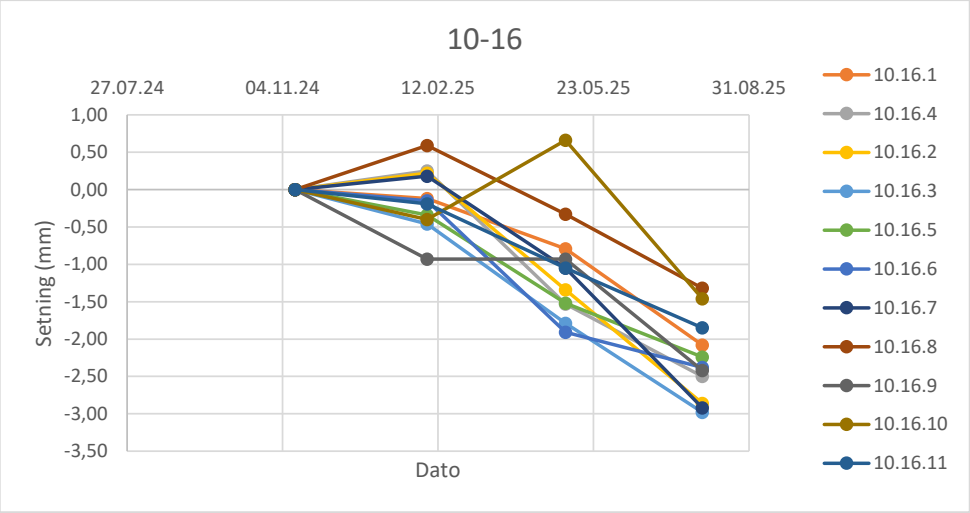
Målingene i Hoff terrasse 6-8 viser relativt lik oppførsel som for Hoff terrasse 2-4, med en setning liggende rundt 1-3mm i måleperioden.



Figur 7-5. Nivelleringer Hoff terrasse 6-8

7.4. Hoff terrasse 10-16

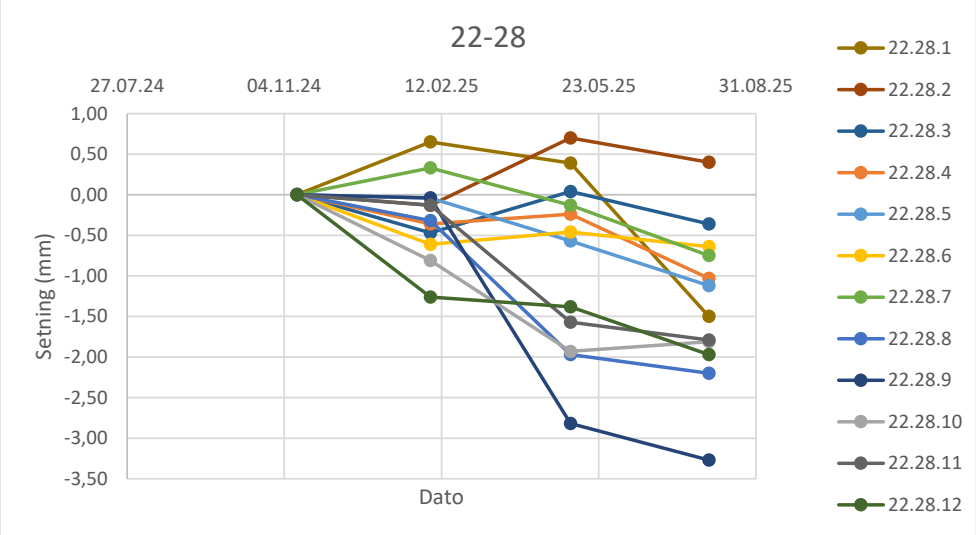
Nivelleringene i Hoff terrasse 10-16 viser at byggene har satt seg i størrelsesorden 1-3mm i måleperioden. Dette samsvarer godt med byggene i Hoff terrasse 2-4 og 6-8.



Figur 7-6. Nivelleringer Hoff terrasse 10-16

7.5. Hoffsveien 22-28

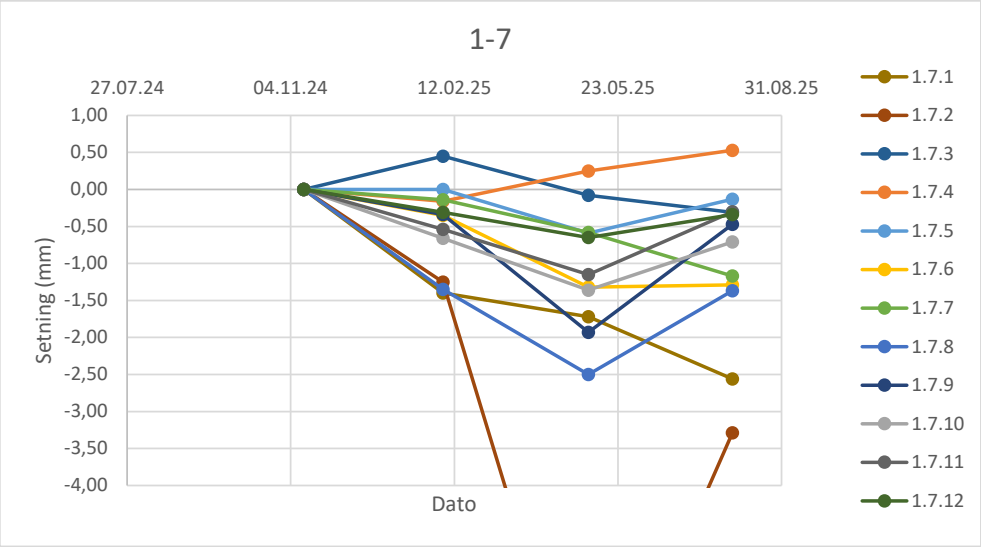
I Hoffsveien 22-28 viser nivelleringene at bygget har satt seg noe skjevt. De østlige nivelleringspunktene viser noe mer setninger enn de vestlige.



Figur 7-7. Nivelleringer Hoffsveien 22-28

7.6. Hoff terrasse 1-7

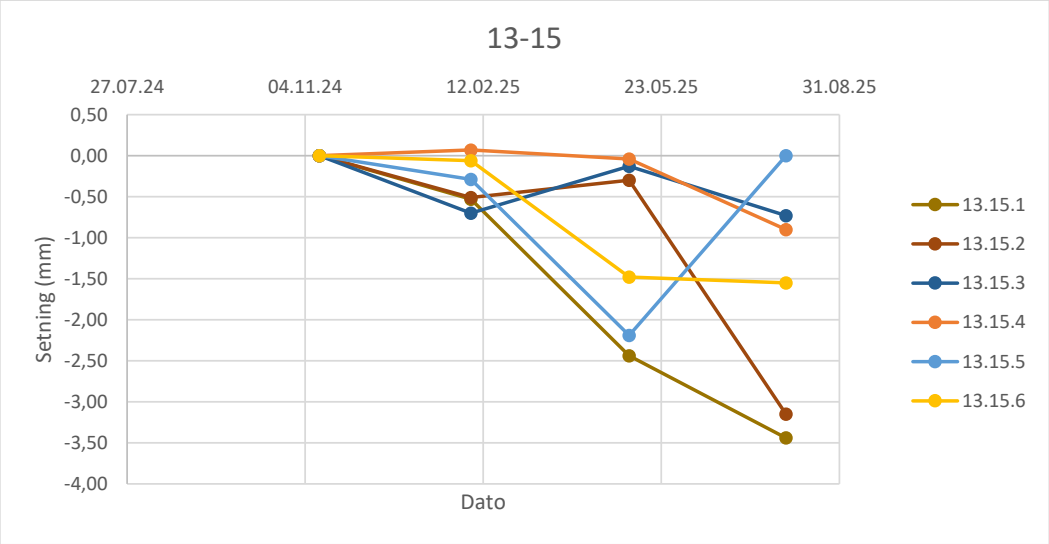
Nivelleringene viser til dels varierende setningshastigheter. Enkelte punkter står tilnærmet stille, mens f.eks. punkt 1.72, helt syd på Hoff terrasse 1 har målt over 3mm deformasjon i måleperioden. For det meste ligger størrelsen på setninger i perioden mellom 0,5 til 1,5 mm. Målingen i mai 2025 i punkt 1.7.2 anses som en feilmåling.



Figur 7-8. Nivelleringer Hoff terrasse 1-7

7.7. Hoff terrasse 13-15

Målingene i Hoff terrasse 13-15 viser varierende setningshastighet. Målepunktet 13.15.5 viser en stigning på siste målerunde, men det er antatt at dette er en feilmåling, og at punktet følger ca. samme bevegelser som 13.15.6. Målt setning i perioden varierer mellom like over 0,5mm til ca. 3,5 mm.



Figur 7-9. Nivelleringer Hoff terrasse 13-15

8. Vurdering av setningsårsak

8.1. Fundamenteringsmetode

Gamle fundamentplaner og grunnundersøkelser antyder at de setningsskadede blokkene er fundamentert på leire med varierende mektighet.

Fra gamle bygningstegninger og dokumenter er følgende antatt:

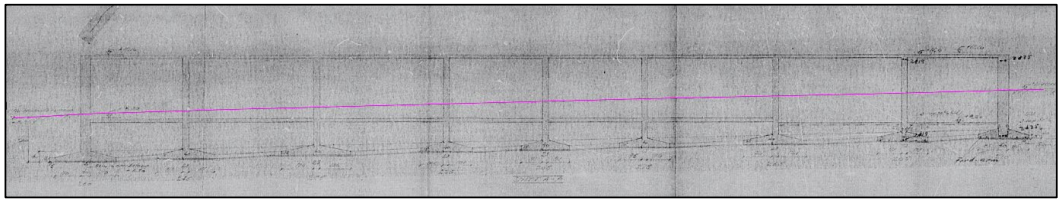
- Banketter direkte på grunn
  - Blokk 1 – Hoffsveien 22 og 24
  - Blokk 2 – Hoffsveien 26 og 28
  - Blokk 3 – Hoff Terrasse 1 og 3
  - Blokk 4 – Hoff Terrasse 5 og 7
  - Blokk 6 – Hoff Terrasse 13 og 15
  - Blokk 10 – Hoff Terrasse 2 og 4
  - Blokk 11 – Hoff Terrasse 6 og 8
  - Blokk 12 – Hoff Terrasse 10 og 12
  - Blokk 13 – Hoff Terrasse 14 og 16
- Pilarer til antatt berg
  - Blokk 5 – Hoff Terrasse 9 og 11
  - Blokk 7 – Hoff Terrasse 17 og 19
- Uvisst, men trolig direktefundamentert
  - Blokk 8 – Hoffsveien 16
  - Blokk 9 – Hoffsveien 18 og 20

8.2. Fundamenteringsmetode og historikk

Byggene i Hoff terrasse sameie har varierende fundamenteringsmetode. Som nevnt i avsnitt 8.1 på forrige side, er flere av byggene direktefundamentert på løsmasser, mens andre er fundamentert direkte på berg eller på pillarer til berg.

Tatt de stedlige grunnforholdene til stede, må det forventes setninger på direktefundamenterte bygg i dette området. Underliggende leire er setningsømfintlig, og vil således konsolideres ved påført last. Denne lasten kan stamme fra oppfylling av terreng, last påført fra vekt av bygg eller reduksjon av poretrykk i grunnen.

Gjennomgang av opprinnelige byggetegninger fra da Hoff terrasse sameie ble oppført, viser at de hadde kunnskap om at grunnen var setningsømfintlig. Det var gjort relativt omfattende grunnundersøkelser med opptak av prøver, samt at byggene er fundamentert på en slik måte at man kan anta at de ønsket å redusere risiko for setninger.



Figur 8-1. Profil av fundamenteringen av bygg, antatt hoff terrasse 13-15

I Figur 8-1 over, vises fundamenteringen av antakeligvis Hoff terrasse 13-15 i profil. Rosa linje er tegnet på for å tydeliggjøre utvendig terreng. Som det kan sees av figuren, er fundamentene plassert i forskjellig kotehøyde, slik at dybde under terreng følger terrengkotene. Dette er trolig gjort for at leira under fundamentene skal ha samme last, og det er også trolig forsøkt å bygge husene kompensert eller tilnærmet kompensert. Ved kompensert fundamentering vil nettolasten på grunnen forbli det samme som før husene ble bygget. Samtlige direktefundamenterte bygg er utført med kjeller, noe som underbygger denne antakelsen.

For byggene Hoff terrasse 13-15 og 1-7 samt Hoffsveien 22-28 er terrenget skrånende. Deler av disse byggene har ifølge byggetegningene trolig selvbærende dekke i kjeller med krypkjeller under, mens andre deler trolig har gulv på grunn. Setningsskadene som er oppdaget i Hoff terrasse 13-15 og 1-7 er ganske samsvarende, hvor de sydlige delene virker å ha satt seg mer enn de nordlige delene, og dermed fått en vinkelendring. Ettersom Hoff terrasse 9-11 og 17-19 er fundamentert direkte til berg, vil denne vinkelendringen være tydelig i overgangen mellom de delene som står direkte på berg, og følgelig står stille, og de delene som er direktefundamenterte og setter seg. Årsaken til setningsdifferansen på de nordlige og sydlige delene av byggene (f.eks. Hoff terrasse 1-7), forårsakes høyst sannsynlig av varierende dybde til berg. Setningspotensialet til underliggende leire øker med mektigheten, og der hvor det er dypere til berg, vil altså setningene potensielt bli større enn der hvor det er grunt til berg.

Setningsskadene i overgangen mellom Hoff terrasse 7-9 og 15-17 viser likevel noen forskjeller. Mellom 7-9 ser det ut til at den største deformasjonen skjer horisontalt i de øvre etasjene, noe som har resultert i en åpen glipe mellom byggene. For 15-17 er det oppdaget mer skader på tegl og mindre horisontal glipe, noe som kan ha bli forårsaket av at det er en større vertikal komponent i

setningene i dette området og påførte skjærkrefter i overgangen mellom byggene. Generelt er dybden til berg større ved 15-17 kontra 7-9, og det antas derfor at Hoff terrasse 13-15 har satt seg mer jevnt enn Hoff terrasse 5-7.

For de sydlige byggene, det vil si Hoff terrasse 2-4, 6-8 og 10-16 samt Hoffsveien 16-20, fremstår setningsskadene annerledes enn for byggene på nordsiden av Hoff terrasse. Mesteparten av setningsskadene i de sydlige byggene består av skader i kjeller, hvor f.eks. vegger til kjellerboder står i spenn. I dette området er dybde til berg mer jevnt, og risiko for differansesetninger følgelig mindre.

Årsaken til at veggene til kjellerbodene står i spenn, er trolig fordi fundamentene setter seg mer enn gulvet, og når fundamentene så synker vil bodveggene bli presset mellom kjellergulv og tak. Normalt sett vil man forvente at gulvet vil sette seg i omtrent samme størrelsesorden som fundamentene, i hvert fall dersom årsaken til setningene er f.eks. senkning av poretrykk i grunnen. Det er litt uklart hvorfor det er såpass store forskjeller mellom setning i gulv og fundamenter, men årsaken kan komme av at bæreevnen i underliggende leire er høyt utnyttet, og fundamentene derfor er følsomme for små endringer i f.eks. poretrykk.

8.3. Sannsynlige årsaker

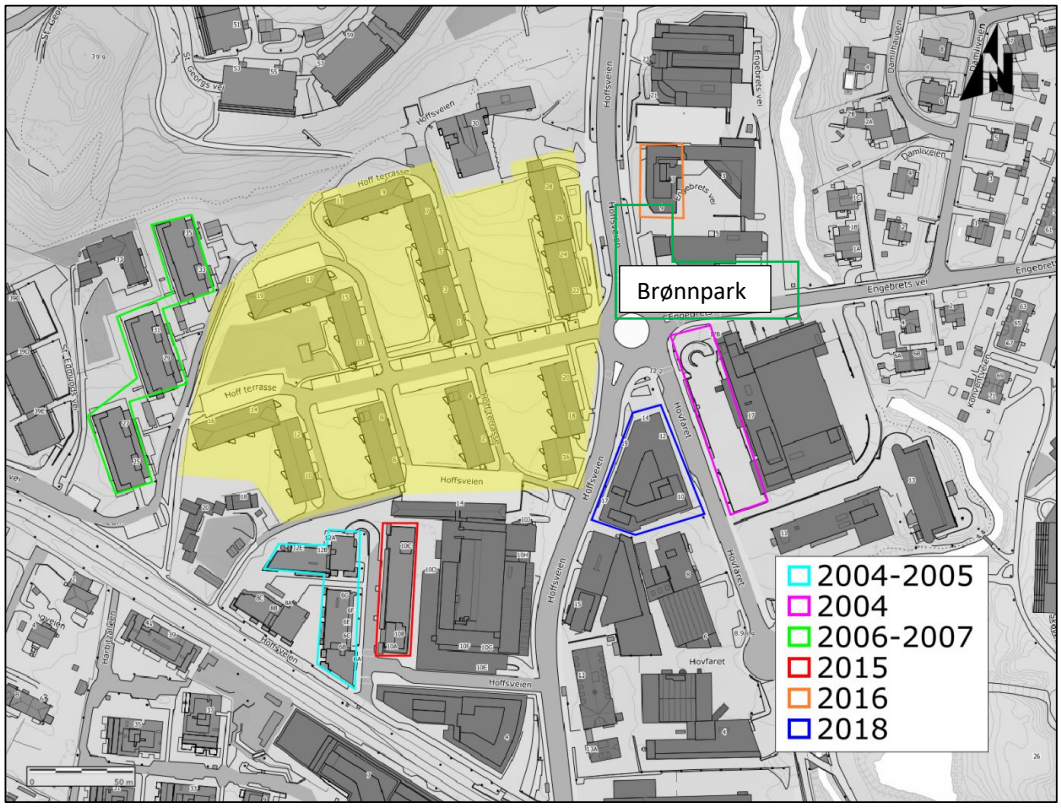
Byggene er snart 70 år gamle, og mesteparten av setningsskadene som er observert på befaring er trolig av nyere dato. Det kan likevel ikke utelukkes at det har vært pågående setninger fra byggeåret, tatt til grunn de stedlige grunnforholdene med underliggende setningsømfintlig leire og direktefundamenterte bygg. Det vurderes likevel til at setningshastigheten har økt de senere årene, og mesteparten av skadene man ser i dag stammer fra nyere tid. Enkelte deler av bygningsmassen har i måleperioden hatt en setningshastighet på opp til ca. 5mm/år (nivelleringspunkt 1.7.2, 13.15.1 og 13.15.2), noe som samsvarer godt med setninger målt med InSAR vist i Figur 5-1 på side 8. Dersom man legger til grunn at setningshastigheten har ligget på 5mm/år siden byggeåret, ville skadene på bygningsmassen vært langt større enn hva som er tilfellet. I tillegg vil setninger som er forårsaket av last fra bygningsmasse, avta med tiden. Det vurderes derfor til at setningene på sameiets bygg i all hovedsak stammer fra eksterne årsaker og har kommet i nyere tid.

Av nyere byggeprosjekter i området har vi kommet frem til følgende tidslinje:

- 2004-2005, Hoffsveien 6-12, boligbygg
- 2004, Hovfaret 17, parkeringskjeller
- 2006-2007, St. Edmunds vei 25-35, boligbygg
- 2015, Hoffsveien 10 A-C, boligbygg
- 2016, Engebrets vei 7-9, næringsbygg
- 2018, Hoffsveien 17-19 og Hovfaret 10-14, næringsbygg

I tillegg til ovennevnte prosjekter, er det også boret flere energibrønner langs Hoffsveien og Engebrets vei i 2016, trolig i forbindelse med utbyggingen av Engebrets vei 7-9. Det har trolig også vært flere VA-prosjekter i området siden 2016, men disse har vi ikke oversikt over.

Byggeprosjektenes plassering rundt sameiet er vist i Figur 8-2, på neste side.



Figur 8-2. Oversikt over prosjekter med byggeår i området rundt Hoff terrasse. Bakgrunnskart hentet fra ref. [6].

Som vist i Figur 8-2Figur 3-1, har det vært flere byggeprosjekter i området rundt Hoff terrasse. Flere av disse byggene er utført med kjeller, og de fleste er trolig også fundamentert på peler til berg. Installerte piezometere (i borpunkt 201 og 205) som viser poretrykket i grunnen, viser at grunnvannet trolig ligger høyt i området. Avlesninger utført i august 2025 viste stighøyde på piezometere tilsvarende en grunnvannstand mellom 1,5 og 2 meter under terreng.

Ved utgraving av byggegroper under grunnvannstand, noe som må forventes i området tatt byggene og grunnvannstanden til etterretning, er det relativt stor risiko for at poretrykket i grunnen påvirkes. Dette gjelder særskilt dersom det i tillegg bores peler fra bunn av en dyp byggegrop.

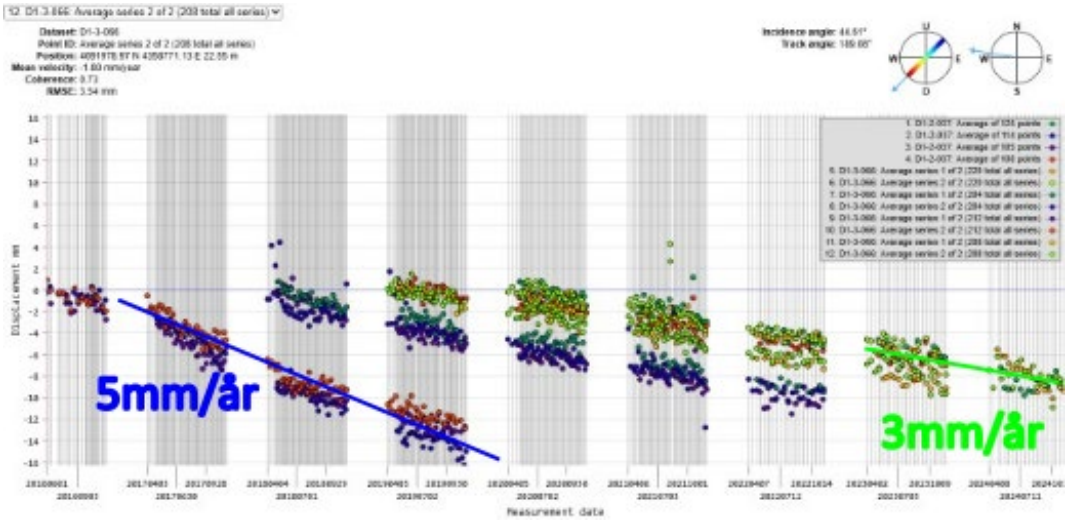
Ved senkning av grunnvannstand i marin setningsømfintlig leire, vil leira oppleve dette som en påført last, og jobbe mot en ny lavere spenningstilstand. Denne endringen i spenningstilstand vil dermed føre til konsolideringssetninger i grunnen. Store deler av bebyggelsen i sameiet er direktefundamenterte og således ømfintlige for endringer i grunnvannstand.

Siden det ikke foreligger setningsmålinger tilbake i tid, er det vanskelig å fastslå når setningene startet, og derfor også vanskelig å peke på en spesifikk hendelse. Det er kan ikke utelukkes at enkelte av byggeprosjektene i området har hatt større påvirkning enn andre, men tatt i betraktning den tidvis store endringen i området de siste 20 år, anses det som at hovedårsaken er en generell utbygging i området.

9. Videre anbefalinger og løsninger

For de sydlige delene av sameiet, spesifikt Hoff terrasse 2-4, 6-8 og 10-16 samt Hoffsveien 16-20, har setningene på bygningsmassen stort sett vært jevn. Det er ikke observert tegn på differansesetninger i fundamentene, og utover skadene på bodveggene i kjeller, anses det som unødvendig å utføre tiltak i grunnen. Vegger til kjellerboder kan kappes slik at de ikke står i spenn. Det må påregnes fortsatte setninger og veggene bør derfor kappes slik at man tar høyde for noe videre setninger. Videre anbefales det at kjellergulvet inspiseres med jevne mellomrom slik at ev. nye skader kan avdekkes og vurderes.

For de nordlige delene, er problemstillingen noe mer utfordrende, og det må forventes at setningene kan fortsette i flere år fremover. Det anbefales at nivelleringene fortsetter i årene fremover, men måleintervallet kan reduseres til f.eks. halvårige målinger. Data fra InSar (ref. [5]), kan tyde på at den generelle setningsutviklingen i området avtar noe. Disse dataene viser kun en generell trend i området. Ev. utbedring av skader bør ikke gjennomføres før målinger viser at byggene står stabilt og setningene er avsluttet.



Figur 9-1. Omtrentlige setningshastigheter i perioden 2018-2019 og 2023-2024

Siden det er en risiko for at skadelige differansesetninger vil fortsette å utvikle seg i fremtiden, bør det vurderes om byggene skal refundamenteres til berg. Dette gjelder spesielt Hoff terrasse 1-7 og 13-15. En refundamentering av bygningsmassen vil være en relativt kostbar og omfattende prosess, men vil sørge for at man får en helhetlig fundamentering og ingen risiko for fremtidige setningsskader.

Behov for refundamentering bør vurderes opp mot fremtidige økte driftskostnader av borettslaget, i form av hyppigere krav til vedlikehold dersom fundamenteringen velges å beholdes slik den er i dag.

Valg av ev. refundamenteringsløsning må gjøres i samråd mellom RIB og RIG, og avhenger blant annet av dybde til berg og byggenes konstruksjon.

10. Sluttkommentar

Gjennomgang av grunnforhold og resultater fra målekampanje viser at enkelte av byggene setter med opp til ca. 5mm per år. Årsaken til setningene er trolig reduksjon av poretrykk i grunnen, forårsaket av utbygginger og utvikling av området rundt Hoff terrasse og Skøyen generelt.

Byggene på sydsiden av Hoff terrasse, har relativt jevne setninger, og risiko for senere differansesetninger anses som liten, grunnet relativt lik dybde til berg og enhetlig fundamentering. For overnevnte bygg kan skader på kjellerboder utbedres, men det anbefales at de kuttes slik at det er plass til noe fremtidig deformasjon mellom kjellergulv og tak.

For Hoff terrasse 1-7 og 13-15 bør det vurderes om disse skal refundamenteres på f.eks. peler til berg. For å avklare behovet bør det gjennomføres nivelleringer i minst ett kalenderår til, slik at man med større sikkerhet kan si noe om setningene er unnagjort eller ikke.

11. Referanser

[1] GeoKonsept AS, «1230-RIG-R-01-00 Geoteknisk datarapport Hoff terrasse,» 2025.

[2] Kartverket, «Norgeskart,» 2023. [Internett]. Available: https://www.norgeskart.no.

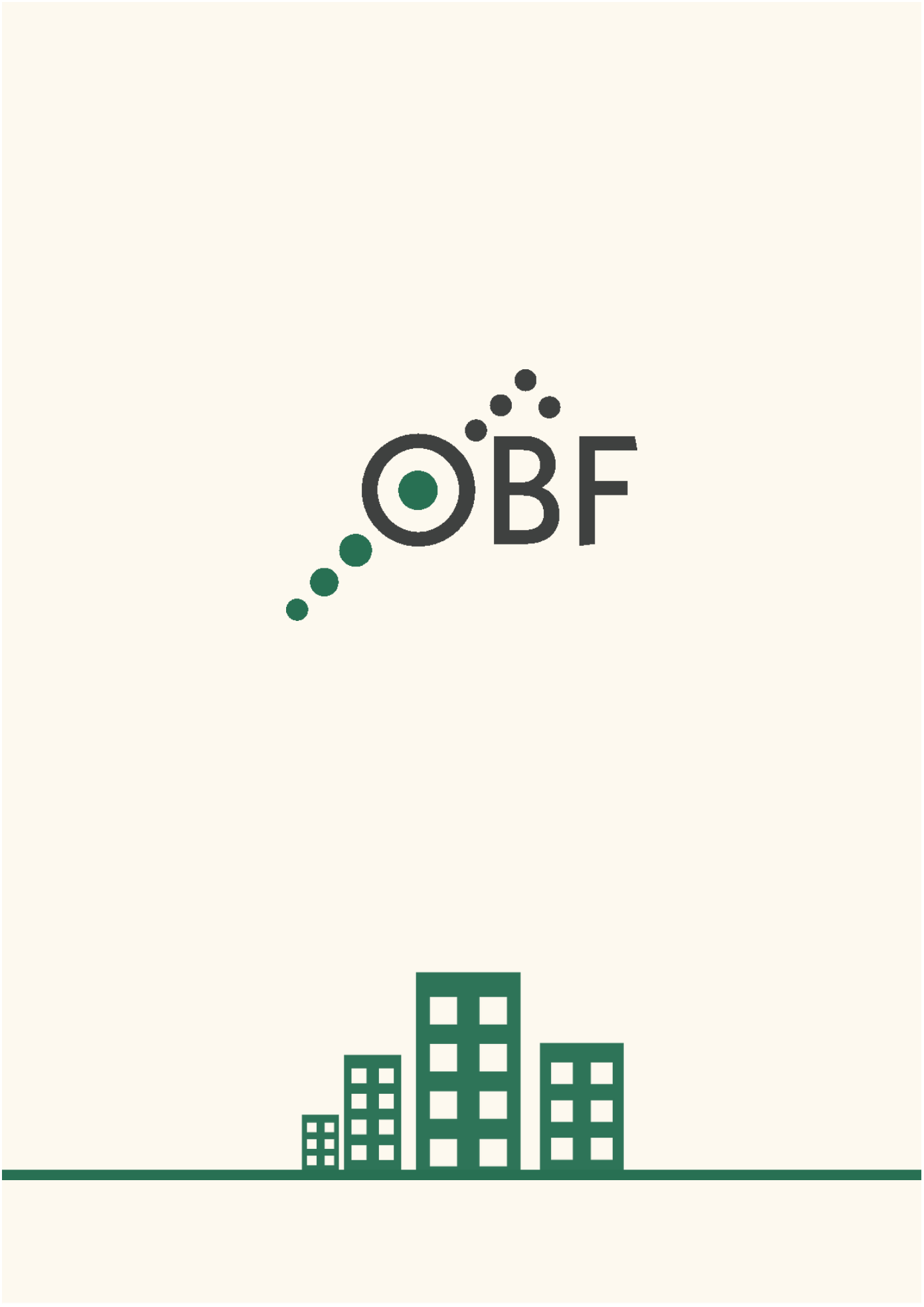
[3] Norges Geologiske Undersøkelse, «Løsmassekart,» [Internett]. Available: www.geo.ngu.no/kart/losmasse.

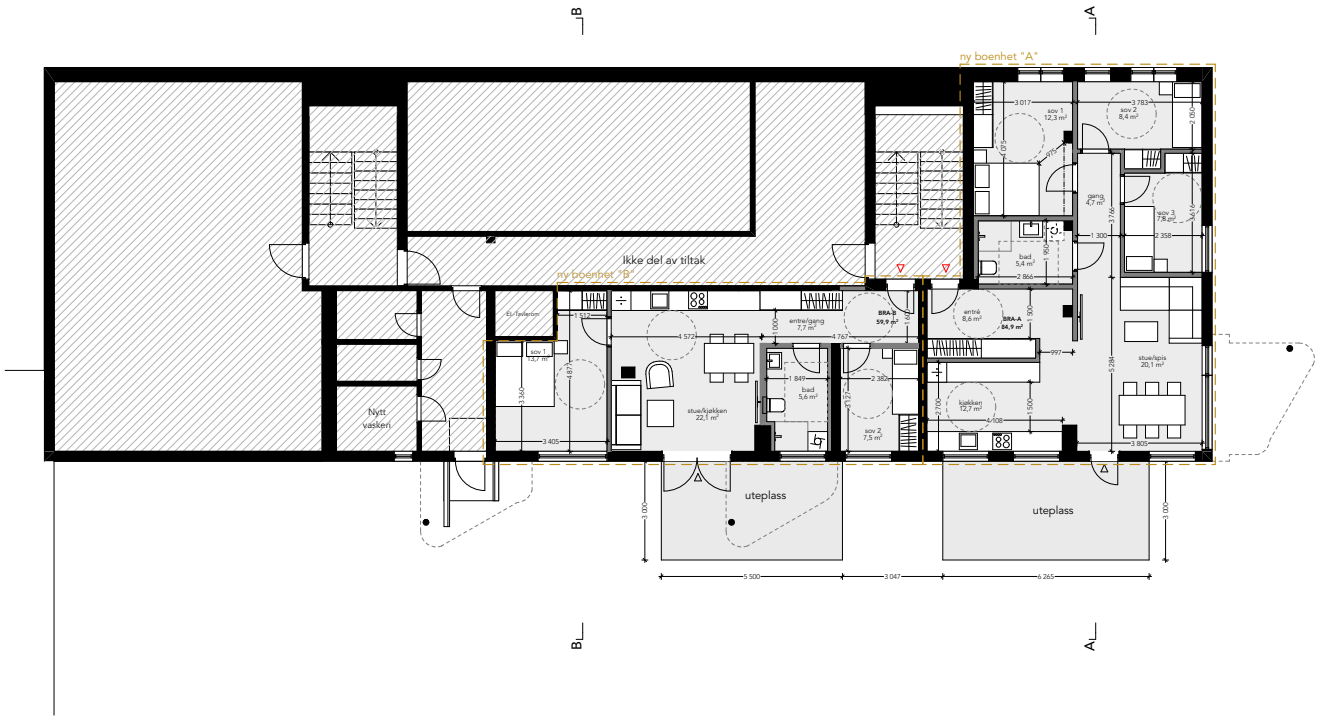
[4] NGU, «GRANADA,» 2023. [Internett]. Available: https://geo.ngu.no/kart/granada.

[5] «InSAR,» Norges Geologiske Undersøkelse, [Internett]. Available: https://insar.ngu.no/. [Funnet 2022].

[6] Kartverket, «hoydedata.no,» 2022. [Internett].

[7] Norges Geologiske Undersøkelse, «NGU Berggrunnskart,» [Internett]. Available: http://geo.ngu.no/kart/berggrunn/.


OBF



Notat:

REV.	NR	TEKST:	DATO:	TEGN:	KONT.

Dyvik & Fasting Arkitekter
Ullevålsveien 107A, 0359 Oslo
post@dfark.no / www.dfark.no

Kommune
Oslo

Tiltakshaver
Hoff Terrasse Sameie

Prosjekt
Hoff Terrasse 13

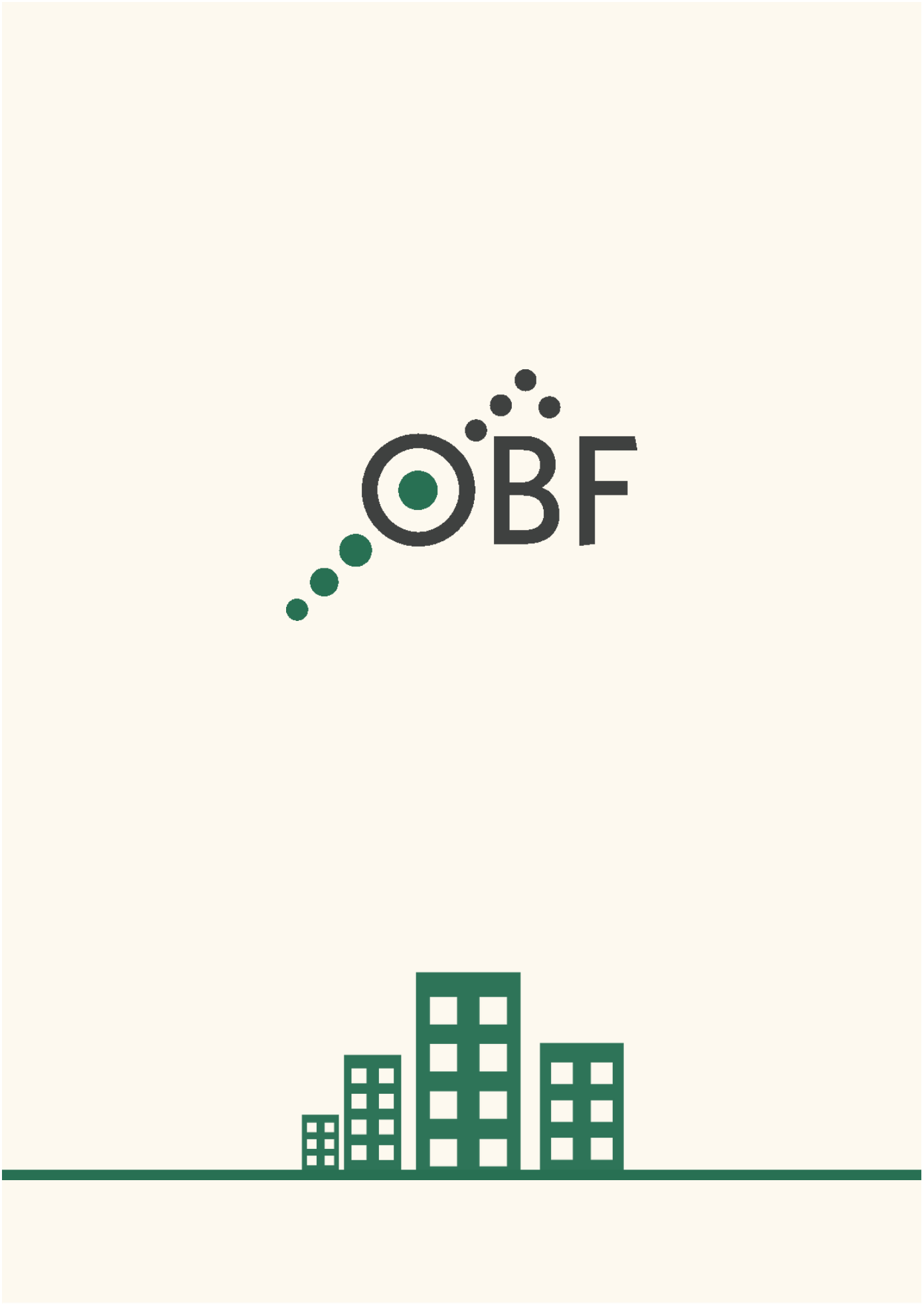
Tegning
Plan U. Etasje

Fase
Søknad om rammetillatelse

gnr/bnr - adresse
31/175
Hoff terrasse 13
0275 Oslo

Målestokk
A3_1:100

PNR	FAG	TEGN	Dato	REV DATO
153	A	A20-01	18.11.2024	


OBF

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

KJØPEKONTRAKT
FOR KJELLERAREAL I EIERSEKSJONSSAMEIE

Kjøpekontrakten omhandler kjøp av del av underetasje for utbygging til to selveierleiligheter (boligseksjoner) og del av uteareal i Hoff Terrasse Sameie, gnr: 31, bnr: 175 i Oslo kommune

Mellom

HOFF TERRASSE SAMEIE — org.nr. 871 526 672
v//Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

heretter kalt «Selger», og

SIGDAL PROSJEKT AS — org.nr. 934 334 213
Frogner terrasse 7A
0267 OSLO

heretter kalt «Kjøper».

1. SALGSOBJEKTET

[1] Selger overdrar herved til Kjøper sin eiendom slik angitt i **bilag 1** (heretter kalt «**Kjeller**»), i Hoff Terrasse Sameie med gnr. 31, bnr. 175 i Oslo kommune (heretter kalt «**Eiendommen**», slik den har tilhørt Selger for

[2] NOK 5 000 000,- («**Kjøpesummen**»).

[3] Med Kjeller menes i denne kontrakt areal i underetasjen i Hoff terrasse 13, som i dag er areal for fellesvaskeri, møterom, sykkelbod, søppelrom, kontor og boder, samt uteareal i tilknytning til de planlagte og godkjente leilighetene. Salgsobjektet/ Eksklusivt areal for Kjeller, samt uteareal, fremgår av tegninger vedlagt kontrakten som **bilag 1**, plantegning datert 18.11.2024.

[4] Arealet er godkjent bruksendret i byggesak nr. 202459637 til to nye boenheter, en enhet på 60 kvm og en enhet på 85 kvm, der den største er gjennomgående. Hver boenhet har uteareal som tilhører boenheten, slik dette fremgår av rammetillatelse 28.11.2024 i Byggesak**, bilag 2**.

[5] Med kjøpet følger rett og plikt til å etablere to nye leiligheter i Kjeller i samsvar med rammetillatelse av 28.11.2024, og Kjøper kan ikke velge å lage flere og mindre leiligheter.

[6] I tillegg til eksklusivt kjellerareal til utbygging og utomhusareal omfatter denne avtalen også samtidig en rett til å benytte de deler av tomtearealer og bebyggelse som er felles for alle boenhetene i sameiet.

2. KJØPESUM BETALING

[1] Kjøpesummen betales ved overtagelse.

[2] Eventuell fellesgjeld til nye seksjoner trekkes ikke fra Kjøpesummen.

[3] For ordens skyld presiseres at Kjøper bærer kostnaden knyttet til tinglysing av skjøte. Merk at kjøper har rett til å overta eiendommen på åpent skjøte, jf. punkt 5.

3. OPPGJØR

[1] Oppgjør mellom partene foretas av Ræder Bing advokatfirma AS v/advokat Aleksander Monsen. Det skal i god tid før overtakelse utarbeides oppgjørsavtale i tråd med slik mal som er inntatt som **bilag 9**.

[2] Fordeling av Eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter gjøres opp direkte mellom partene. Kjøper skal betale andel fellesutgifter for seksjonene i Kjeller i henhold til BRA (måleverdig innvendig bruksareal) iht Norsk standard, slik det vil bli beregnet og opplyst om fra forretningsfører, så snart brukstillatelse eller ferdigattest (det som kommer først) er gitt, og uansett senest innen 12 mnd fra Overtakelse.

(3) Selger og Kjøper dekker kostnader til oppgjørsansvarlig 50-50.

4. HEFTELSER

[1] Kjøper har gjort seg kjent med innholdet av utskrift av grunnboken for Eiendommen, dog slik at Kjeller skal overtas fritt for pengeheftelser, unntatt tinglyst og lovbestemt pant for Selger. Pant skal slettes av Selger ved oppgjør av Kjøpesum.

[2] Kjøper har gjort seg kjent med sameiets vedtekter, og aksepterer disse som bindende for seg. Videre er Kjøper innforstått med at sameiet kan endre vedtektene og aksepterer at vedtektsendringer kan forekomme.

5. TINGLYSING / REGISTRERING AV EIERSKIFTE / OVERTAKELSE

[1] Selger skal besørge og bekoste reseksjonering slik at 2 nye seksjoner opprettes og uteareal tillegges som tilleggsdel til seksjonene. De nye boligseksjoners eierbrøker skal fastsettes med basis i de samme prinsipper som eierbrøkene til de eksisterende seksjonene i Sameiet. Søknad om reseksjonering skal innleveres straks denne avtale er signert, og senest innen 2 mnd etter signeringsdato. Reseksjoneringen som gjøres før overtakelse gjelder kun etablering av de to nye seksjonene, og vil ikke etablere utearealet som tilleggsdel. Etablering av uteareal som tilleggsdel til seksjonene skal gjennomføres ved senere reseksjonering, som sameiet plikter å gjennomføre uten ugrunnet opphold etter overtakelse. Inntil reseksjonering av utearealet er gjennomført, skal kjøper ha eksklusiv bruksrett til arealet.

[2] De to nye seksjonene som skal etableres i Kjeller og overdras til kjøper, skal ikke tilordnes noen andel av eierseksjonssameiets eksisterende fellesgjeld. Sameiet skal sørge for at det treffes nødvendige vedtak på generalforsamling for å oppnå dette.

[3] Kjøper overtar Kjeller ved signering av overtakelsesprotokoll ved overtakelsesforretning sammen med Selger på den tiende (10) virkedagen etter at reseksjoneringen er tinglyst og nye seksjoner er opprettet («**Overtakelse**»). Dersom kjøper ved Overtakelse ikke har oppnådd vedtak om igangsettingstillatelse, kan kjøper kreve Overtakelse utsatt til slik tillatelse foreligger. Denne retten til utsettelse gjelder ikke lengre enn til 15. januar 2026.

Risikoen for at det inntrer omstendigheter som utgjør en mangel mv. går fra tidspunktet for Overtakelse over på Kjøper.

[4] Ved overtakelse utsteder Selger en urådighetserklæring («**Urådighetsdokumentet**») **bilag 8** til Kjøper. Urådighetsdokumentet forhindrer overskjøting og pantsettelse mv. uten samtykke fra Kjøper og tinglyses på de nye seksjonene for Kjøpers regning straks etter Overtakelse. Urådighetsdokumentet skal tjene til oppfyllelse av begge parters forpliktelser under denne kjøpekontrakten (og skal herunder sikre kjøper og kjøpers bank sitt krav på henholdsvis eiendoms- og panterett til Kjeller), og skal tinglyses med beste prioritet i de nyopprettede seksjonene. Selger utsteder ved overtakelse også blancoskjøter (**bilag 9**) til Kjøper for de 2 nye seksjonene, slik at Kjøper kan velge både tidspunkt for, og til hvem, overskjøting skal skje. Slik overskjøting kan senest skje 12 måneder etter at slik ferdigattest er utstedt.

6. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT / REKLAMASJON

[1] Kjeller selges «as is», og kjøper har risikoen for salgsobjektets tilstand i alle henseende. Kjøper fraskriver seg herved, så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktige og manglende opp-lysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag utenfor denne avtalen.

[2] Kjøper taper retten til å gjøre brudd på denne kontrakten gjeldende hvis Kjøper ikke innen 90 dager etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, gir Selger skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i. Uansett taper Kjøper retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende hvis Kjøper ikke sender slik reklamasjon innen ett år etter Overtakelse.

[3] Selger kjenner ikke til offentlige eller private påbud som ikke er utført og/eller betalt, eller at det er utført arbeid hvorav det vil oppstå refusjonskrav som ikke er opplyst Kjøper tidligere.

[4] Selger kjenner ikke til krav, rettigheter eller heftelser som begrenser bruk eller utnyttelse ut over det som fremgår av Eiendommens grunnboksblad og gjeldende reguleringsplan med reguleringsvedtekter for Eiendommen.

[5] Reguleringen ovenfor er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

7. KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

[1] Kjøper har før denne kjøpekontrakten underskrives foretatt befaringer og undersøkelser av Kjeller og relevante forhold som gjelder Eiendommen, og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han er, eller burde ha blitt, kjent med under disse befaringer og undersøkelser.

8. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD

[1] Med de begrensninger som følger av denne kjøpekontrakten, kan hver av partene gjøre misligholdsbeføyelser etter avhendingsloven gjeldende hvis den annen part bryter kontrakten, herunder heve kontrakten hvis den annen part gjør seg skyldig i vesentlig kontraktsbrudd.

9. FORSIKRING

[1] Eiendommen er fullverdiforsikret i Eika Skadeforsikring AS med polisenummer 6945XXXX.

[2] Selger er forpliktet til å holde Eiendommen fullverdiforsikret. Selger er ansvarlig for å varsle forsikringsselskapet om byggearbeidene dersom slikt varsel kreves i henhold til forsikringsvilkårene.

[3] Dersom det oppstår skade på Kjeller i tiden frem til Overtakelse, og denne er dekket av Selgers forsikring, kan Kjøper ikke gjøre gjeldende at forholdet utgjør en mangel. Kjøper skal i dette tilfellet overta Kjeller som avtalt, og har rett til å tre inn i den del av forsikringsavtalen som gjelder Kjeller.

[4] Kjøper plikter å tegne prosjekt-/entreprenørforsikring som gjelder fra Overtakelse og frem til ferdigattest er gitt.

10. MEDDELELSER

Enhver meddelelse i forbindelse med denne kontrakt skal foretas per e-post.

Selgers e-post: Styreleder Hoff Terrasse / styreleder@hoffterrasse.no
Kjøpers e-post: Ståle Elstad / staleelstad@gmail.com

11. SPESIELLE FORHOLD – KRAV TIL BYGGINGEN MM

[1] Følgende punkter er Kjøpers risiko og kostnad:
- Alle bygningsmessige arbeider ifbm utbyggingen av Kjeller.
- Oppføring av nødvendig infrastruktur.
- Utbedring av eventuelle skader/slitasje på fellesarealer som følge av utbyggingen.

[2] Selger og dennes forretningsfører skal medvirke i den grad det er påkrevet av offentlige myndigheter. Herunder skal Selger ved behov medvirke til nødvendige søknader, dispensasjoner og lignende, som er nødvendige for gjennomføring av utbyggingen av Kjeller, jf. også punkt 5 (1). Ingen endringer kan søkes uten forutgående skriftlig samtykke fra Selger.

[3] Kjøper skal forut for oppstart av byggearbeidene fremlegge en fremdriftsplan for Selger. Kjøper skal under byggeperioden holde Selger oppdatert om fremdriften via e-post til kontaktperson i henhold til punkt 10 ovenfor én gang hver fjerde uke. Kjøper skal varsles dersom det oppstår forhold av betydning for byggearbeidene og Selger. Representant oppnevnt av styret har møterett i byggemøter og skal motta innkalling i rimelig tid.

[4] Kjøper er ansvarlig for å skaffe til veie alle nødvendige offentlige tillatelser og godkjennelser som er nødvendig for utbyggingen og som ikke foreligger på signeringstidspunktet. Kjøper har risikoen for eventuelle endringer i offentligrettslige krav etter kontraktsinngåelsen. Alle nødvendige tillatelser og andre myndighetsgodkjennelser skal foreligge skriftlig til styret før ombyggingsarbeidene kan starte.

[5] Utbygging skal så vel innvendig som utvendig være fagmessig utført, holde god håndverksmessig kvalitet og skje i henhold til myndighetskrav og offentlig regelverk gjeldende i byggetiden.

[6] Kjøper er byggherre for arbeidene i Kjeller. Som byggherrens representant skal Kjøper sørge for at det utarbeides felles, nødvendig SHA-plan for alle arbeidene, og at planen følges opp.

[7] Kjøper er forpliktet til å benytte autoriserte entreprenører og håndverkere under utbyggingen. Kjøper er ansvarlig for å følge opp byggingen, at arbeidsmiljøloven følges og at kvalitet på byggearbeidene dokumenteres.

[8] Skade på bygningsmassen direkte forårsaket av utbyggingsprosessen er helt og holdent Kjøpers ansvar og skal utbedres for Kjøpers regning innen 3 måneder etter ferdigstillelse, dersom partene ikke blir enige om annet. Dette omfatter også setningsskader og skader i bærende konstruksjoner, men ikke skade som er åpenbart utenfor Kjøpers kontroll. Før arbeider ved pigging av gulv starter må det stilles forsikring om at arbeidet ikke vil påvirke bæreevnen i bygget. Kjøper skal

uoppfordret utbedre evt. sprekkdannelser og skader som skyldes eventuelle skader som følge av pigging av gulv. til minst like god stand som før arbeidet startet.

[9] Ethvert berettiget krav Selger måtte ha eller få mot Kjøper i forbindelse med byggearbeidet, kan Kjøper velge å utbedre eller betale etter reklamasjon fra Selger. Er beløpet ikke dekket innen 21 dager etter at kravet er mottatt, eller ikke utbedret innen rimelig tid, kan Selger ta dekning i medhold av legalpanteretten.

[10] Utbyggingen må foretas på en slik måte at Eiendommens stigeledninger, inntaksledninger for strøm og vann, samt soilrør, holdes tilgjengelig for fremtidig vedlikehold og utskifting. Piper/ventilasjonskanaler, etc. som er i bruk av øvrige sameiere skal bevares. Brannvarslingsanlegg holdes i normal drift under byggeperioden.

[11] Medfører arbeidene midlertidig brudd på leveranser, hhv. vann, strøm, telefon, kabel-TV, bredbånd eller annet, skal Kjøper varsle om dette minst 2 dager i forkant. Det skal henges opp oppslag i berørte oppganger. Oppslaget skal minimum angi hva som blir brutt og tidsrommet dette vil skje, samt oppgi kontaktdetaljer til Kjøper og utførende entreprenør. Kjøper plikter å besørge at avbruddet blir så kort som mulig.

[12] Lagring skal fortrinnsvis finne sted i Kjeller. Det kan bare lagres byggematerialer på sameiets fellesarealer etter avtale. Selger anviser i det enkelte tilfelle plass for lagring av container mv. på fellesområdet. Trappene er eneste rømningsvei og skal til enhver tid holdes fri for hensatte gjenstander/søppel/etc. Transport av rivnings- og bygningsmaterialer skal fortrinnsvis foregå med kranbil/stillasheis, kun mindre ting vil fraktes via trapp. Utvidet bruk av trapp til transport fordrer samtykke fra Selger. Nødvendig rigg og byggebrakke tillates oppsatt på sameiets fellesarealer. Plassering av byggebrakke skal skje etter nærmere avtale med styret.

[13] Byggavfall skal ikke kastes i Selgers container eller søppeldunker. Alt byggavfall skal innen rimelig tid, og uansett etter Selgers pålegg med rimelig frist, bli fjernet fra fellesarealene for Kjøpers kostnad.

[14] Ved utbygging skal kjøper påse at det ikke forekommer unødvendig støy, og sørge for at fellesarealer blir rengjort regelmessig ved tilgrising under utbyggingsperioden. Kjøper er ansvarlig for at bestemmelser om arbeidstid, støy, støv og rot overholdes. Arbeidene skal kun foretas mandag til fredag mellom kl. 07.00 og 18.00. Ikke-støyende arbeider (f eks. maling) kan foregå frem til kl 20.00, ved behov. Ved eventuelt behov for arbeid på lørdager, kan dette utføres mellom kl. 08.00-16.00. Dersom det på lørdager skal utføres støyende arbeider, skal dette varsles dagen i forveien. Ikke-støyende arbeider (f eks. maling) kan på lørdager foregå frem til kl 18.00, ved behov. Annen arbeidstid krever skriftlig samtykke fra Selger. På helligdager og offentlige høytidsdager skal ingen arbeider utføres uten eventuelt skriftlig samtykke fra Selger. Støybegrensende tiltak (lydisolering) skal gjøres så tidlig som mulig. Selger aksepterer nødvendig og alminnelig byggestøy, støv mv. innenfor de rammer som fremgår av dette avsnitt 14.

[15] Utbyggingen skal skje etter de til enhver tid gjeldende forskrifter (per nå TEK 17).

[16] Den del av utbygningen som berører fellesarealer og som i henhold til lov og vedtekter vedlikeholdes av sameiet, skal overleveres sameiet når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (det som kommer først) foreligger. Når sameiet har godkjent denne del av utbygningen, overtar sameiet den alminnelige vedlikeholdsplikt.

[17] Selger er ansvarlig for å justere Sameiets vedtekter i henhold til ny situasjon etter utbygging.

[18] Igangsettingstillatelse må foreligge før arbeidet kan starte. Kjøper bærer for øvrig det fulle ansvar for å imøtekomme de pålegg myndighetene fremmer som følge av byggesaken, så som brannsikring, osv.

[19] Selger er ansvarlig for at det er tilstrekkelig strøm i bygningen til å utvide med to enheter i Kjeller (Selger undersøker, kostnad dekkes av Selger).

12. BETINGELSER FOR GJENNOMFØRING, PLIKTER FØR OVERTAKELSE, FRIST FOR FERDIGSTILLELSE.

[1] Selger plikter å tømme Kjeller for løsøre før Overtakelse. Manglende tømming gir Kjøper rett til å velge mellom å nekte Overtakelse, eller å tømme og kaste innholdet for Selgers regning umiddelbart etter Overtakelse.

[2] Sameiet skal treffe vedtak for å muliggjøre gjennomføring av denne kontrakt ved årsmøte jfr. **bilag 3 (samt eventuell styreprotokoll)**, og sameiet plikter løpende å inneha tilstrekkelige og nødvendige vedtak for gjennomføringen.

[3] Kjøper og Selger bekrefter ved sin signatur på kjøpekontrakten at kjøpet ikke er i strid med sameiets vedtekter eller eierseksjonsloven.

[4] Selger skal sende inn søknad om reseksjonering snarest og senest 2 måneder etter denne kontraktsignering.

[5] Utbyggingen av Kjeller må være påbegynt innen 2 måneder etter Overtagelse har funnet sted. Dersom denne fristen ikke overholdes, kan Selger heve avtalen og Kjøper må – i tillegg til å bære egne kostnader – dekke de kostnader Selger har hatt i forbindelse med og som følge av kontraktsinngåelsen.

[7] Det forutsettes at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er innsendt senest 14 måneder etter Overtagelse har funnet sted. Dersom denne fristen ikke overholdes, har Selger rett til dagmulkt stor kr 1.500,- for hver dag forsinkelsen varer, inkludert hvile- og helligdager. Dersom Kjøper ikke evner å ferdigstille utbyggingen innen angitte frister, kan Selger heve avtalen og gjennomføre dekningssalg.

13. BILAG

Som en del av denne kontrakt har Kjøper og Selger fått seg forelagt følgende dokumenter:

1. Plantegning over areal som omfattes av denne avtale og som er godkjent til utbygging og avsatt til eksklusiv bruksrett utomhus (tilleggsdel)
2. Rammetillatelse av 28.11.2024
3. Referat fra årsmøte (og ev styremøte)
4. Vedtekter
5. Husordensregler
6. Årsberetning m/regnskap mv. fra sameiet
7. Urådighetsdokument utstedt av Selger (Utarbeides i etterkant)
8. Blancoskjøter utstedt av Selger (Utarbeides i etterkant)
9. Oppgjørsinstruks (i malform)

Denne kontrakt er signert elektronisk av følgende personer på vegne av partene:

[*Signaturside følger*]

Oslo, 24. september 2025

Kjøper:

Signed by:
0C8F8B7D112A447...

SIGDAL PROSJEKT AS
v/Ståle Elstad

Selger:

Signed by:
FB38F4A944CB47D...

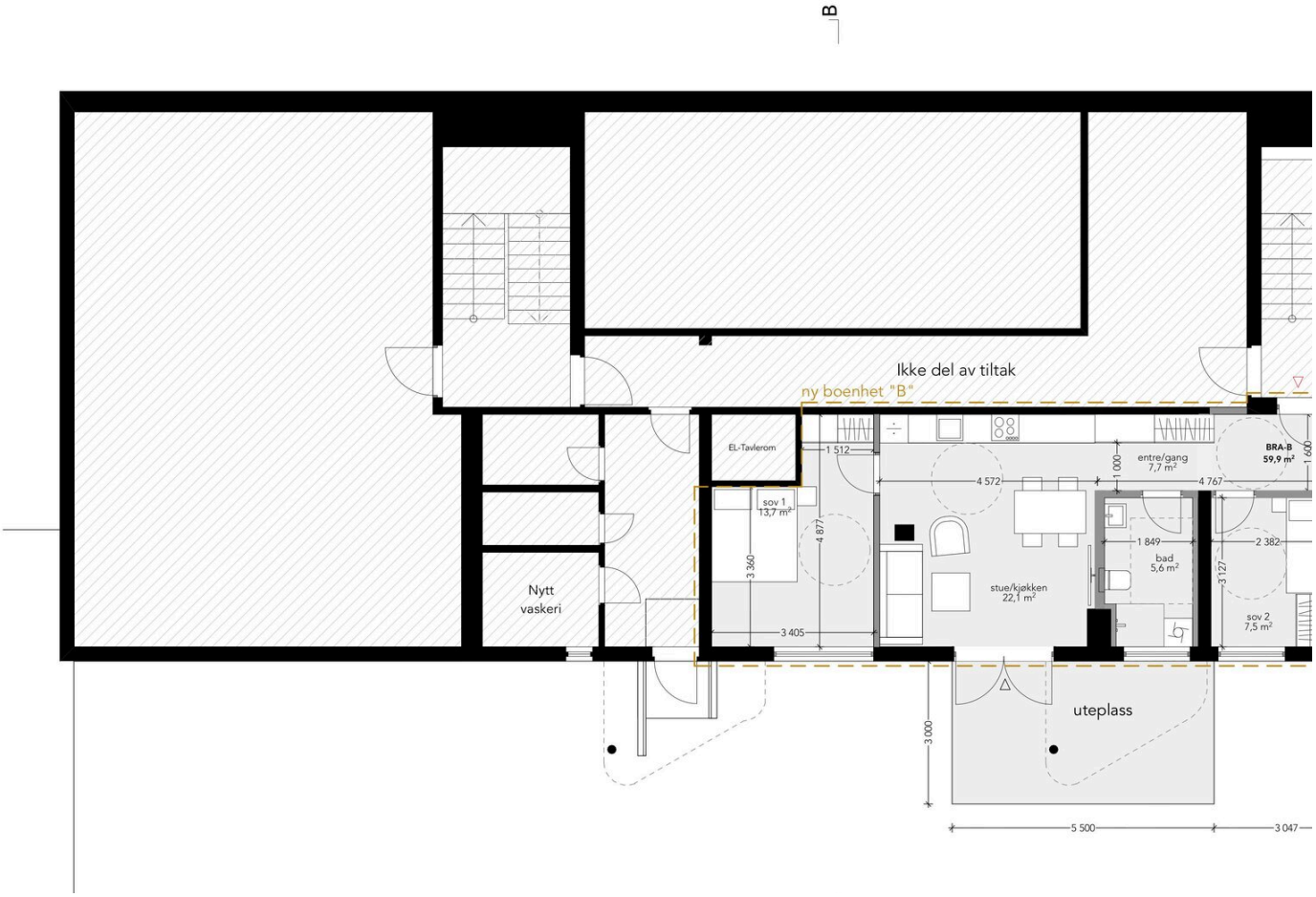
Signed by:
CBFF0E4BED0248E...

HOFF TERRASSE SAMEIE
v/Frank Tidemann og
Olaf Hæhre Ingebrigtsen

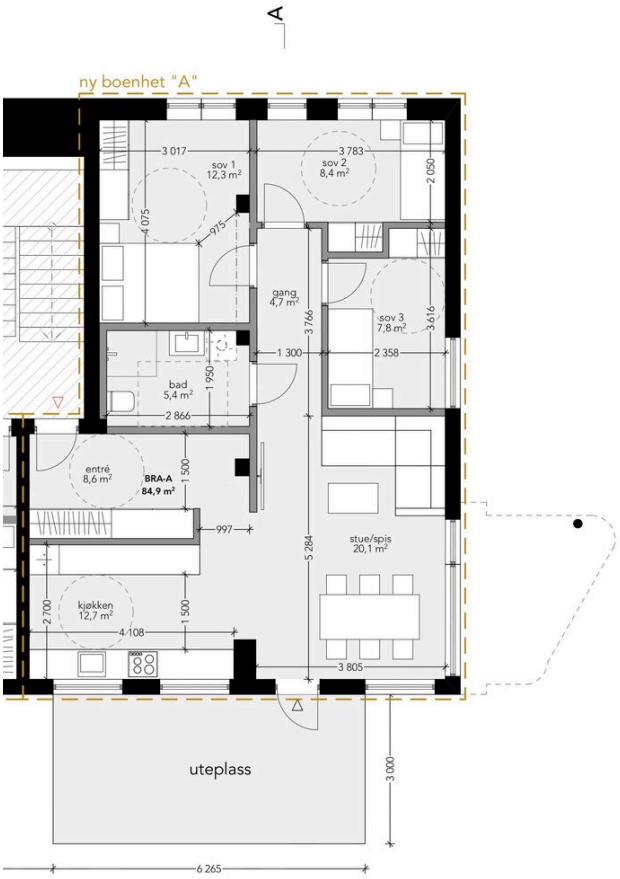
Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

1. Plantegning over areal som omfattes av denne avtale og som er godkjent til utbygging og avsatt til eksklusiv bruksrett utomhus (tilleggsdel)

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A



Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A



Kort fortalt

- Hoff Terrasse sameie selger fellesarealer med rammetillatelse for etablering av to nye boenheter/boligseksjoner i Hoff terrasse 13. Dagens fellesvaskeri, møterom, sykkelbod, søppelrom, kontor og boder bruksendres og det etableres to leiligheter, en på 60 kvm og en på 85 kvm, der den største er gjennomgående. I forbindelse med tiltaket vil gulvet pigges ned slik at man oppnår en takhøyde på 2,4 m, samt endring av bærekonstruksjoner.
- Arealene ligger i underetasje, men mesteparten av arealet ligger i bakken.

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A



Vest



Øst

Notat:

Dyvik & Fasting Arkitekter
Ulvedalsveien 107A, 0259 Oslo
post@dfark.no / www.dfark.no

Kommune
Oslo

Tiltakshaver

Prosjekt
Hoff Terrasse 13

Tegning
Fasade øst og vest

Fase
Søknad om rammetillatelse

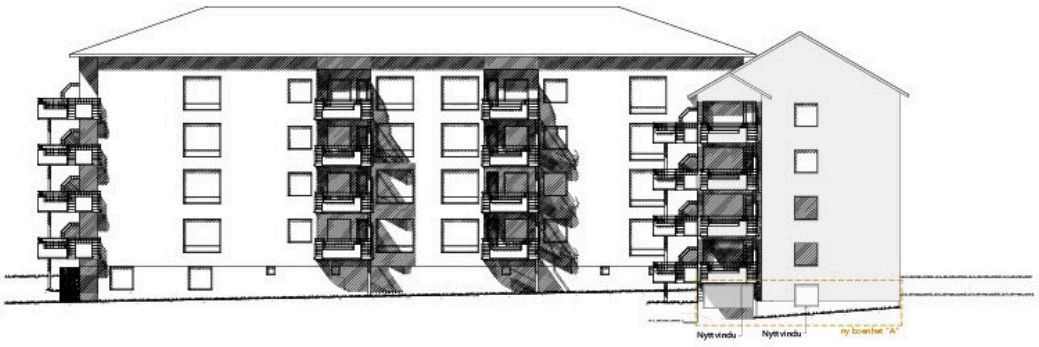
gnr/bnr - adresse
31/175
Hoff Terrasse 13
0275 Oslo

Målestokk
A3_1:200

PNR FAG TEGN Dato REV DATO

Forklaring av bilde/rommet

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A



Sør

Notat:

Dyvik & Fasting Arkitekter

Prosjekt
Hoff Terrasse 13

Tegning
Fasade sør

Fase
Søknad om rammetillatelse

Målestokk
A3_1:200

Kommune
Oslo

Tiltakshaver
Hoff Terrasse Sameie

PNR 153 | RIG A | TEGN A40-01 | Dato 06.09.2024 | REVDATO

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

2. Rammetillatelse av 28.11.2024
(Oversendt kjøper separat)

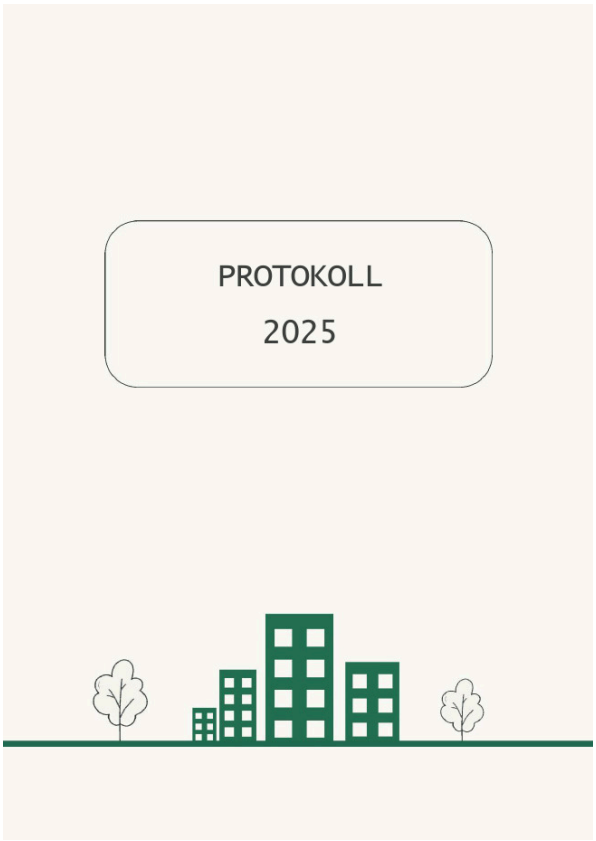
Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

3. Referat fra årsmøte (og ev styremøte)

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

2025-03-24 10:25:14 UTC+00:00
Steinar Arild Loven
bankID
NO BankID - 220db030-e195-4056-bda4-8f1565667e77

Document ID: 70c46ae5-5775-4e27-a678-4c517ab9c2ad



Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

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.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
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.

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

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

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

Protokoll for Hoff Terrasse Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

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.

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

§ 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.

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

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 møteleders stemme utslaget.

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

§ 14 - Forretningsfører

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

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

§ 15 - Revisor

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

§ 16 - Panterett for sameiets krav

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

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

§ 17 - Tvister

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

§ 18 - Vedtektsendring

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

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

§ 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.

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

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 entrédør.
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.

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

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

GENERELT

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

INDRE ORDEN/EGEN LEILIGHET

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

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

6. Årsberetning m/regnskap mv. fra sameiet

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

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

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

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. Nye 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.

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

- 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.

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

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**

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

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 Bakken Styremedlem	Olaf Hæhre Ingebrigtsen Styremedlem
Atle Gøhtesen Styremedlem	Lene Schjerven Styremedlem	

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

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 ett 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	1 057 921	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 regnskapstørsel	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**

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

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 83987186446	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**

Note 10 - Disponible midler

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

Note 11 - Langsiktige fordringer/gjeld

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

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 13 - Egenkapital

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

Noter 600 Hoff Terrasse Sameie

Note 14 - LÅN

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

LÅN

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

Noter 600 Hoff Terrasse Sameie Orgnr: 871526672

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

LÅN

	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

LÅN

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

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

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: 70c4ea45775-4e27-a678-4c517da6c2ad

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

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: 70c4ea45775-4e27-a678-4c517da0c2ad

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

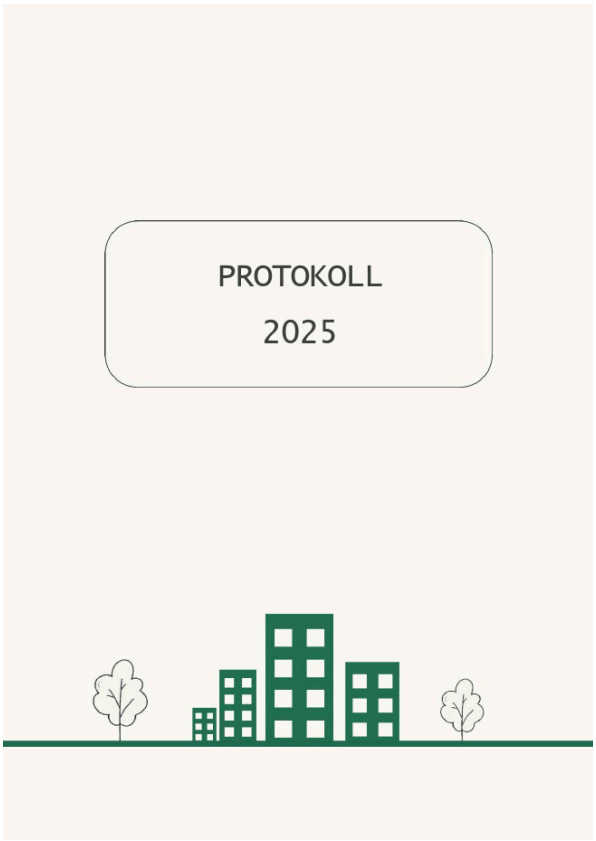
Wolters Kluwer

Document ID: 70c4ea45775-4e27-a678-4c517da0c2ad

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

2025-03-24 10:25:14 UTC+00:00
Steinar Arild Loven
bankID
NO BankID - 220db030-e195-4056-bda4-8f1565667e77

Document ID: 70c46ae5-5775-4e27-a678-4c517ab9c2ad



Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

7. Urådighetsdokument utstedt av Selger (Utarbeides i etterkant)

Urådighetsdokument utarbeides iht kontrakten så snart seksjonering er gjennomført.

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

8. Blancoskjøter utstedt av Selger (Utarbeides i etterkant)

Blancoskjøter utarbeides slik at de er klare for utlevering til kjøper ved overtakelse.

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

Docusign Envelope ID: C307AB94-F3A5-44A8-B6D9-15580B9FFE7A

OPPGJØRSAVTALE (MAL)

1 OPPGJØRSANSVARLIG OG OPPGJØRSKONTOEN

1.1 [Selger], org.nr. [org.nr. Selger], (**Selger**) og [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], (**Kjøper**) har i dag inngått avtale (**Avtalen**) om salg av gnr. [•], bnr. [•] med påstående bygninger og anlegg i [•] kommune (**EiendommOppgjørsavtale**

1.2 **en**).

1.3 Ord med stor forbokstav i denne avtalen (**Oppgjørsavtalen**) skal bety det samme som i Avtalen.

1.4 Selger og Kjøper har for Selgers regning engasjert [Megler], org.nr. [org.nr. megler], (**Oppgjørsansvarlig**) til å bistå med gjennomføring av oppgjøret som beskrevet nedenfor. Oppgjørsansvarlig skal ikke bistå med etteroppgjøret som skal finne sted etter punkt **Feil! Fant ikke referansekilden.** i Avtalen.

1.5 Avtalt Overtakelse er [overtakelsesdato].

1.6 Vederlaget skal betales til kontonr. [•] (**Oppgjørskontoen**) som er etablert i navnet til Oppgjørsansvarlig.

1.7 Eventuelle renter på Oppgjørskontoen opptjent fra og med dagen for Overtakelse skal utbetales til Selger, mens eventuelle renter opptjent før Overtakelse skal utbetales til Kjøper. Renter under halvparten av rettsgebyret utbetales ikke.

2 HANDLINGER FØR OVERTAKELSE

Før Overtakelse skal partene oppfylle forpliktelsene i dette punkt 2:

	Handling	**Ansvarlig**	**Frist**
2.1	Utstede og sende til tinglysing et sikringsdokument på Eiendommen pålydende NOK [•] til fordel for Oppgjørsansvarlig. Sikringsdokumentet skal tjene som sikkerhet for ethvert krav som tilkommer Kjøper eller Kjøpers långiver i tilknytning til Avtalen (herunder lån til Kjøper fra Kjøpers långiver) og forby Selger å avhende, pantsette eller på annen måte råde over Eiendommen uten samtykke fra Oppgjørsansvarlig.	Selger	Straks etter signering av Avtalen
2.2	Levere til Oppgjørsansvarlig et signert skjøte utstedt til Kjøper. Oppgjørsansvarlig skal ikke utlevere skjøtet til Kjøper før oppgjøret er gjennom-	Selger	Straks etter signering av Avtalen

	Handling	Ansvarlig	Frist
	ført.		
2.3	Innhente eventuelle samtykker som er nødvendige for å tinglyse skjøtet.	Selger/Oppgjørsansvarlig	Før Avtalt Overtakelse
2.4	Levere til Oppgjørsansvarlig en signert egenerklæring om konsesjonsfrihet.	Kjøper	Straks etter signering av Avtalen
2.5	Forutsatt at punkt 2.4 er oppfylt, innhente kommunens bekreftelse på egenerklæring om konsesjonsfrihet.	Oppgjørsansvarlig	Så fort som mulig
2.6	Levere til Oppgjørsansvarlig korrekt signerte og bekreftede pantedokumenter over Eiendommen utstedt fra Kjøper til [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank] (**Långiveren**).	Kjøper	Senest ved Avtalt Overtakelse
2.7	Innhente eventuelle samtykker som er nødvendige for å tinglyse pantedokumentene til Långiveren.	Selger/Oppgjørsansvarlig	Før Avtalt Overtakelse
2.8	Innhente bekreftelser (**Restgjeldsoppgavene**) fra alle kreditorene med panterett (herunder tinglyst legalpant) i Eiendommen om at de vil slette sitt pant hvis de mottar et nærmere angitt beløp (**Lånene**) fem virkedager etter Overtakelse.	Selger/ Oppgjørsansvarlig	Før Avtalt Overtakelse

3 HANDLINGER VED OVERTAKELSE

3.1 Forutsatt at betingelsene i punkt **Feil! Fant ikke referansekilden.** i Avtalen er oppfylt eller frafalt, Selger har levert skjøtet til Oppgjørsansvarlig, jf. punkt 2.2, og sikringsdokumentet er tinglyst, jf. punkt 2.1, skal:

(a) Kjøper betale Vederlaget til Oppgjørskontoen, slik at beløpet er disponibelt før kl. 11.00 ved Overtakelse, og

(b) såfremt Vederlaget er innbetalt til Oppgjørskontoen, skal Oppgjørsansvarlig ved Overtakelse sende følgende til Kartverket: Skjøtet og eventuelle pantedokumenter til fordel for Långiveren, og eventuell annen dokumentasjon som er nødvendig for tinglysing av disse dokumentene.

3.2 Hvis Lånene er høyere enn Kjøpesummen, skal Selger innbetale differansen mellom Lånene og Kjøpesummen til Oppgjørskontoen, slik at beløpet er disponibelt før kl. 11.00 ved Over-

takelse. Bryter Selger denne forpliktelsen, skal Oppgjørsansvarlig ikke sende dokumentene nevnt i bokstav (b) til Kartverket.

4 UTBETALING AV KJØPESUMMEN, MV.

4.1 Oppgjørsansvarlig skal sørge for at oppgjøret gjennomføres på en dag (**Oppgjørsdagen**) som senest kan være tre virkedager etter at skjøtet og pantedokumentene til Långiveren er tinglyst. Hvis Oppgjørsdagen ikke er fem virkedager etter Overtakelse, skal Oppgjørsansvarlig innhente en oppdatert Restgjeldsoppgave per Oppgjørsdagen.

4.2 Når skjøtet og pantedokumentene til Långiveren er tinglyst, skal Oppgjørs-ansvarlig kontrollere om Selgers kreditorer har tatt beslag i Eiendommen. Hvis de ikke har det, skal Oppgjørsansvarlig på Oppgjørsdagen:

(a) innfri Lånene med de beløp som fremgår av Restgjeldsoppgavene per Oppgjørsdagen,

(b) utbetale avtalt honorar og utlegg til Oppgjørsansvarlig, og

(c) utbetale det som gjenstår av Kjøpesummen, inklusive opptjente renter på Oppgjørs-kontoen til Selgers konto med kontonr. [•]

4.3 Oppgjørsansvarlig skal besørge rettidig betaling av dokumentavgift og tinglysingsgebyr til Kartverket.

4.4 Oppgjøret skal gjennomføres i iht. denne Oppgjørsavtalen selv om Kjøpers kreditorer tar beslag i Eiendommen etter Overtakelse.

5 TILBAKEHOLD I KJØPESUMMEN TIL SIKKERHET FOR HEFTELSER OVER EIENDOMMEN [OM ØNSKELIG KAN DETTE PUNKTET STRYKES]

Hvis i) det foreligger en pengeheftelse over Eiendommen som ifølge denne Oppgjørsavtalen skal slettes, og som ikke omfattes av Restgjeldsoppgavene, ii) det som gjenstår av Kjøpesummen på Oppgjørskontoen etter innfrielse av Lånene med god margin gir betryggende sikkerhet for full innfrielse av forpliktelsen sikret ved heftelsen og iii) alle de øvrige betingelsene i punkt **Feil! Fant ikke referansekilden.** i Avtalen og punkt 2 og 3 (a) og (b) i Oppgjørsavtalen er oppfylt eller frafalt ved Overtakelse, skal Oppgjørsansvarlig foreta handlingene i punkt 3(b) og 4 i Oppgjørsavtalen, men holde tilbake et beløp på Oppgjørskontoen som med god margin gir betryggende sikkerhet for full innfrielse av forpliktelsen sikret ved heftelsen. Det overskytende beløp på Oppgjørskontoen skal utbetales til Selgers konto tidligst første virkedag etter at skjøtet og pantedokumentene til Långiveren er tinglyst. Det beløp som holdes tilbake (inklusive rentene på Oppgjørskontoen), skal utbetales når heftelsen er slettet eller en bank skriftlig har bekreftet at heftelsen vil slettes.

6 OPPGJØRET GJENNOMFØRES IKKE SOM AVTALT

Hvis ett eller flere av vilkårene i Oppgjørsavtalen punkt 2 eller 3 (a) ikke er oppfylt eller frafalt ved Overtakelse, skal oppgjøret, bortsett fra i de tilfeller som er omtalt i punkt 5, likevel gjennomføres hvis og når samtlige vilkår er oppfylt eller frafalt innen 30 dager etter i) Overtakelse eller ii) utsatt Overtakelse iht. skriftlig endringsavtale mellom partene. Hvis ett eller flere av vilkårene fremdeles

ikke er oppfylt eller frafalt innen utløpet av den nevnte fristen på 30 dager, skal Oppgjørsansvarlig tilbakebetale mottatt lånebeløp inklusive renter til Långiveren og den gjenværende delen av Vederlaget til Kjøper. Dessuten skal Oppgjørsansvarlig av eget tiltak sørge for sletting av sikringsdokumentet.

7 SLETTING AV SIKRINGSDOKUMENT

Straks skjøtet er tinglyst og heftelser som skal slettes er slettet, skal Oppgjørsansvarlig sende sikringsdokumentet til sletting, med mindre Kjøper gir instruks om noe annet.

8 KUNDEKONTROLL – TILTAK MOT HVITVASKING

Partene er innforstått med at Oppgjørsansvarlig etter lov om tiltak mot hvitvasking mv. av 1. juni 2018 (hvitvaskingsloven) er forpliktet til å foreta kundekontroll av kontraktspartene, og har rapporteringsplikt til myndighetene om det foreligger mistanke om hvitvasking. Kundekontroll omfatter innhenting og registrering av opplysninger om reelle rettighetshavere, legitimasjonskontroll av vedkommende som opptrer for partene og av evt. fullmaktsgivere, samt informasjon om formålet med transaksjonen og om hvordan transaksjonen finansieres. Dersom tilfredsstillende kundekontroll etter anti-hvitvaskingsloven ikke kan gjennomføres, er det ikke tillatt for Oppgjørsansvarlig å gjennomføre oppgjøret, og Oppgjørsansvarlig kan ikke holdes ansvarlig av partene dersom oppgjør ikke gjennomføres av denne årsak. Oppgjørsansvarlig kan heller ikke holdes ansvarlig av partene for følgene av gjennomført kundekontroll eller etterlevelse av hvitvaskingsloven, ei heller forsinkelser eller andre konsekvenser ved at kundekontroll må gjennomføres før gjennomføring av oppgjør.

***

[sted], [signeringsdato]

for [Selger] for [Kjøper]

_____ _____

[Selgers repr.] [Kjøpers repr.]

for [Megler]

_____

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Hoff Terrasse Sameie tirsdag 07.10.2025 kl. 18:00 - Skøyen Atrium .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 51 seksjonseiere og 28 representert med fullmakt, til sammen 79 stemmeberettigede.

I tillegg stilte

- Joachim Utne fra Utne prosjekt,
- Jonas Hjelme fra Geokonsept og
- Vibecke Salo og Rami Al- Sadawi fra Techem

De fikk talerett til møtet.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Frank Tidemann 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. Orienteringssaker

2.1 Informasjon om setninger

Styret, Joachim Utne fra Utne prosjekt og Jonas Hjelme fra Geokonsept, orienterte om den geotekniske vurderingen av setninger i sameiet. Rapporten viser at det er setninger, men at disse er avtagende. Rapporten følger vedlagt innkallingen.

Det er viktig å understreke at det ikke er grunn til bekymring for helse og sikkerhet. Setningene er i hovedsak knyttet til tekniske forhold som grunnforhold og fundamentering, men det er ikke tegn til fare, og vurderingen tilsier at det først og fremst

dreier seg om kosmetiske eller overfladiske forhold. Det er ikke grunn til å gjøre noen tiltak pr. nå ut over mindre reparasjoner og løpende vedlikehold.

Vedtak:
Tatt til orientering

3. Forslag

3.1 Innføring av radiatormålere i sameiet

Styret, Vibecke Salo og Rami Al- Sadawi fra Techem orienterte om etablering av målere og hvordan dette fungerer. Det vises for øvrig til innkallingen. Forsamlingen skal votere over følgende alternativ:

- Alternativ 1: Styret får fullmakt av årsmøtet til å inngå finansiering- og serviceavtale med leverandør.
- Alternativ 2: Styret får fullmakt av årsmøtet til å kjøpe måleranlegg og inngå serviceavtale med leverandør.

Vedtak:
Alternativ 1 fikk 60 stemmer for. Alternativ 2 fikk 4 stemmer for. Det ble avgitt 14 stemmer mot, og 1 passiv stemme.

Alternativ 1 ble vedtatt.

3.2 Opprettelse av to nye seksjoner

Det vises til vedtak ÅM 2025 hvor det ble vedtatt salg av fellesarealer pkt 5.2:

> *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.*

Styret har nå solgt arealet for 5 millioner. Utbyggingen vil medføre at det etableres to nye seksjoner i sameiet.

Seksjonene skal ikke være med på eksisterende lån pr sept. 2025. Fremtidige lån skal seksjonene være med på.

Årsmøtet gir styret fullmakt til følgende:

- Årsmøtet godkjenner opprettelse av to nye seksjoner og således økning av antall stemmer jfr. eierseksjonsloven § 49 (2) b).
- Seksjonene skal registreres som boligseksjoner og innlemmes i sameiets vedtekter og felleskostnadsfordeling. Oppmålt areal på seksjonene er henholdsvis 85 og 60 kvm- totalt 145 kvm.
- Årsmøtet vedtar reseksjonering basert på Rammetillatelse med sameiebrøk for de to nye seksjonene basert på arealene i Rammesøknad og -tillatelse.
- Styret gis fullmakt til å gjennomføre nødvendige juridiske og tekniske prosesser, herunder reseksjonering, tinglysning og oppdatering av vedtekter.
- Laget har rett til å engasjere en rådgivende ingeniør til å foreta kontroll av kritiske konstruksjoner utbygging og i forbindelse med ferdigbefaringen. Kostnad dekkes av laget.
- Seksjonene skal ha eksklusiv rett på deler av utearealene i form av små uteplasser omkranset av hekk. Dette krever oppmålingsforretning. Kostnad dekkes av sameiet.

Forslaget forutsetter følgende:

- Kostnad for etablering av nye seksjoner hos forretningsfører iht. gjeldene prislister- pt. 10 527,- pr seksjon dekkes av sameiet.

- Utbygger må selv sørge at utbygging skal skje i henhold til gjeldene regler og tekniske forskrifter

Vedtak:
Enstemmig vedtatt. Det ble avgitt en passiv stemme.

3.3 Salg av fellesareal - opprettelse av en ny seksjon i Hoffsveien 26

Det vises til vedtak på ekstraordinært årsmøte 18.03.2024 hvor det ble vedtatt salg av fellesarealer pkt 3.3:

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

Styret har nå funnet at det er aktuelt å selge ut arealet i Hoffsveien 26 til en profesjonell utbygger via megler. Utbyggingen vil medføre at det etableres en ny seksjon i sameiet. Det er innhentet en meglervurdering fra Nordvik på 2,0-2,5 millioner. Seksjonen skal ikke være med på eksisterende lån pr sept. 2025. Fremtidige lån skal seksjonen være med på.

Utbygger dekker alle utgifter forbundet med utbyggingen, også utgifter som tilkommer laget som følge av utbyggingen.

Årsmøtet gir styret fullmakt til følgende:

- Årsmøtet godkjenner opprettelse av en ny seksjon og således økning av antall stemmer jfr. eierseksjonsloven § 49 (2) b).
- Seksjonen skal registreres som boligseksjon og innlemmes i sameiets vedtekter og felleskostnadsfordeling. Oppmålt areal på seksjonen er på ca 85 kvm**.**
- Årsmøtet vedtar reseksjonering basert på Rammetillatelse med sameiebrøk for den nye seksjonen basert på arealene i Rammesøknad og -tillatelse.
- Styret gis fullmakt til å gjennomføre nødvendige juridiske og tekniske prosesser, herunder reseksjonering, tinglysning og oppdatering av vedtekter.
- Laget har rett til å engasjere en rådgivende ingeniør til å foreta kontroll av kritiske konstruksjoner utbygging og i forbindelse med ferdigbefaringen. Kostnad dekkes av laget.
- Seksjonen skal ha eksklusiv rett på deler av utearealene i form av små uteplasser omkranset av hekk. Dette krever oppmålingsforretning. Kostnad dekkes av sameiet.

Forslaget forutsetter følgende:

- Kostand for etablering av nye seksjoner hos forretningsfører iht. gjeldene prislister- pt. 10 527,- pr seksjon dekkes av sameiet.
- Utbygger dekker kostnader til pigging og drenering
- Utbygger dekker eventuell dokumentavgift.
- Utbygger har ansvar for feil og mangler forårsaket utbygging i fem år etter ferdigattest
- Utbygger må selv sørge at utbygging skal skje i henhold til gjeldene regler og tekniske forskrifter

Vedtak:
Enstemmig vedtatt. Det ble avgitt en passiv stemme.

3.4 Oppdatering av vedtektenes § 1 i forbindelse med opprettelse av tre seksjoner

Vedtektenes § 1, 1 avsnitt siste setning endres til:

"§ 1- Innledning

Eiendommen Hoff Terrasse sameie, gnr. 31, bnr. 175, på festet grunn i Oslo kommune består av 243 seksjoner."

Vedtak:
Enstemmig vedtatt. Det ble avgitt en passiv stemme.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 20:11

Protokoll ekstraordinært møte for Hoff Terrasse Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	07.10.2025
Protokollvitne	Frank Tidemann (sign.)	07.10.2025

Boligopplysninger:

Hoff Terrasse Sameie		**Vår ref.:**	600/109	**Fødselsdato eier:**	23.08.1979
HOFFSVEIEN 22		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	21.01.1984
0275 OSLO		**Eiere:**	Trygve Aasen, Siw Helene Hildebrand		
Organisasjonsnr:	871 526 672	**Seksjonsnr:**	109		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 766**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 235
	Tillegg bredbånd	276
	Felleskostnader	3 373
	Avdrag IN-lån	546
	Strøm og fjernvarme	1 086
	Renter IN-lån	250

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **7 111**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 176
	Tillegg bredbånd	276
	Felleskostnader	3 432
	Avdrag IN-lån	548
	Strøm og fjernvarme	1 432
	Renter IN-lån	247

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	241 891	Gjeld siste årsoppg.:	258 701
Klient ajourf. lån:	50 693 491,93	Klient gj. s. årsoppg.:	52 972 919

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987186456, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.12.2025: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 72
Saldo per 18.12.2025: 5 561 390
Andel av saldo: 47 546
Første termin/første avdrag: 01.11.2022 (siste termin 01.12.2031)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 41
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 36

Lånenummer: 83987238081, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.12.2025: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 342
Saldo per 18.12.2025: 42 245 585
Andel av saldo: 185 870
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 18.12.2025: 6.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 97
Saldo per 18.12.2025: 1 926 238
Andel av saldo: 8 475
Første termin/første avdrag: 01.08.2025 (siste termin 01.01.2034)

Boligopplysninger:

Hoff Terrasse Sameie	**Vår ref.:**	600/109	**Fødselsdato eier:**	23.08.1979
HOFFSVEIEN 22	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	21.01.1984
0275 OSLO	**Eiere:**	Trygve Aasen, Siw Helene Hildebrand		

Organisasjonsnr: 871 526 672

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 18.12.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	258 701	Andre inntekter:	1 986
Annen formue:	46 038	Utgifter:	12 167		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	109	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 31/175 - seksjon:109
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Festet
Årlig festeavgift: 386 998,00
Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	Eika Skadeforsikring AS	Polisenr:	6965XXX

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	14.03.2016	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.

Hoff Terrasse Sameie	**Vår ref.:**	600/109	**Fødselsdato eier:**	23.08.1979
HOFFSVEIEN 22	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	21.01.1984
0275 OSLO	**Eiere:**	Trygve Aasen, Siw Helene Hildebrand		

Organisasjonsnr: 871 526 672

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

FELLESKOSTNADER
Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene.

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

Det er heller ikke nødvendig med godkjenning fra bortfesterne.

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

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

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

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Hoff Terrasse Sameie	**Vår ref.:**	600/109	**Fødselsdato eier:**	23.08.1979
HOFFSVEIEN 22	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	21.01.1984
0275 OSLO	**Eiere:**	Trygve Aasen, Siw Helene Hildebrand		

Organisasjonsnr: 871 526 672

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

Annen informasjon:

HÅNDBOK FOR HOFF TERRASSE

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



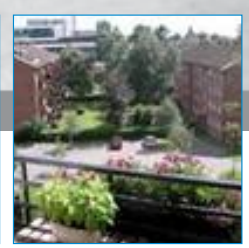
Foto: David Fluck

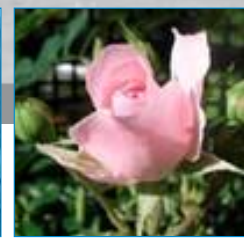












hoffterrasse.no

LITT PÅ LANDET

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

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

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

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

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











HOFF TERRASSE

HISTORIKK

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

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

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

ORGANISASJON

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

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

Sameiet har egne vedtekter og egen forretningsfører.

VAKTMESTER

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

BARNEHAGE

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

PARKERING

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

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

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



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

OBLAT/GJESTEKORT

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

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

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

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

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

ULOVLIG PARKERING/BORTTAUING

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

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

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

MOTORSYKLER

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

ELBILER

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

FELLESAREALER

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

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

30 KM, MAKS!

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

GARASJE

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

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

VASKERI

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

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

GRILLING

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

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

LOFT/KJELLER/TRAPPEOPPGANG

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

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

SYKKELBOD

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

BELYSNING

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

SNØMÅKING

All snømåking utføres av innleid hjelp.

TRAPPEVASK

Trappevask utføres av innleid hjelp.

TYVERIER

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

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



EGEN LEILIGHET

BALKONG

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

Unngå å riste tepper eller tørke tøy på balkongene.

FASADE

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



NYE VINDUER

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

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

SENTRALVARME

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

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

Radiatorene er frostbeskyttet, selv om de er skrudd av.

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

LUFTING

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

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

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

TV/RADIO/KABEL/PARABOL

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

OPPUSSING

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

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

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

STØY/MUSIKK

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

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

INNVENDIGE AVLØP

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

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

STOPPEKRANER

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



FELLESARRANGEMENTER

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

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

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

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

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



AVFALLSHÅNDTERING

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

KILDESORTERING

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

HUSHOLDNINGSAVFALL

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

PAPP OG PAPIR

Kastes i egen beholder. Riv store pappesker opp i mindre biter.

GLASS

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

SPESIALAVFALL

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

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

STØRRE AVFALL

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

CONTAINERSERVICE

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



Vedtekter for Hoff Terrasse sameie

sist endret på ekstraordinært årsmøte den 07.10.2025

§ 1- Innledning

Eiendommen Hoff Terrasse sameie, gnr. 31, bnr. 175, på festet grunn i Oslo kommune består av 243 seksjoner.

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

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

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

§ 2 - Seksjon

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

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

§ 3 - Rettslig råderett over seksjon

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

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

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

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

§ 4 - Seksjonseiernes plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

§ 5 - Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

Sameiet skal:

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

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

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

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

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

§ 7 — Bygningsmessige arbeider

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

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

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

§ 8 - Fellesutgifter og fellesinntekter

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 - Utleie

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

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

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

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

§ 10 – Mislighold

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

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

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

§ 11 - Årsmøtet er sameiets øverste organ

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

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

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

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

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

a) behandle styrets eventuelle årsmelding

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

a) behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 12 - Årsmøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

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

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

§ 13 - Styret

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

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

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

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

§ 14 - Forretningsfører

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

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

§ 15 - Revisor

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

§ 16 - Panterett for sameiets krav

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

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

§ 17 - Tvister

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

§ 18 - Vedtektsendring

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

§ 19 - Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

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

§ 20 - Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 21— Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Husordensregler

Hoff Terrasse sameie

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

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

Styret kan endre reglene uten forvarsel.

Styret i Hoff Terrasse Sameie

FELLESAREALER, UTE OG INNE

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

22	Rullebrett	Ved bruk av rullebrett skal det utøves hensyn til mennesker, dyr og eiendom.
23	Hunder og katter	Vis hensyn hvis du har hund eller katt, slik at dyret ikke er til sjenanse for andre. Hunder skal holdes i bånd. Dyrets etterlatenskaper skal fjernes umiddelbart. Andres dyr må ikke mates eller slippes inn i oppgang/leilighet uten etter avtale med dyrets eier.
24	Tepper og tøy	Banking og lufting av tepper må bare foretas på bankestativene ute, ikke fra balkongene. Sengetøy skal ikke luftes fra balkong eller vindu. Tøy som tørkes på balkongene skal henge slik at de ikke overstiger høyden på balkongrekkverket. På loftet må det ikke henges tøy så vått at det drypper av det.
25	Balkonger	Generelt vedlikehold og orden på balkongen er seksjonseierens ansvar.
26	Grilling	Grilling på balkongen er tillatt mellom kl 10.00 og 20.00. Det er kun tillatt med el- og gassgriller med lokk. Brannslukningsapparat skal være tilgjengelig under grilling.
27	Parabolantenne	Beboere som ønsker å montere parabolantenne må ha skriftlig tillatelse fra styret. Parabolen må festes innenfor og under kanten av balkongrekkverket, slik at den ikke er synlig utenfra.
28	Markiser og blomsterkasser	Markiser og blomsterkasser skal følge sameiets standard.
29	Malt yttervegg	Malt yttervegg skal følge sameiets fargevalg.
30	Vanning på balkong	Vanning av planter må gjøres på en skånsom måte slik at det ikke drypper til sjenanse for dem som bor under.
31	Vaskeriet	Vaskeriet skal til enhver tid holdes rent og ryddig. Henlagte klær blir fjernet av vaktmester for eiers regning og risiko. 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.

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

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

Søknad om dispensasjon

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

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

Bakgrunn

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

Tiltaket innebærer en overskridelse av:

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

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

Vurdering av hensynene bak bestemmelsen

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

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

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

Vurdering av fordeler og ulemper

Ulemper:

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

Fordelene er større enn ulempene:

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

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

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

Konklusjon

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

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

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

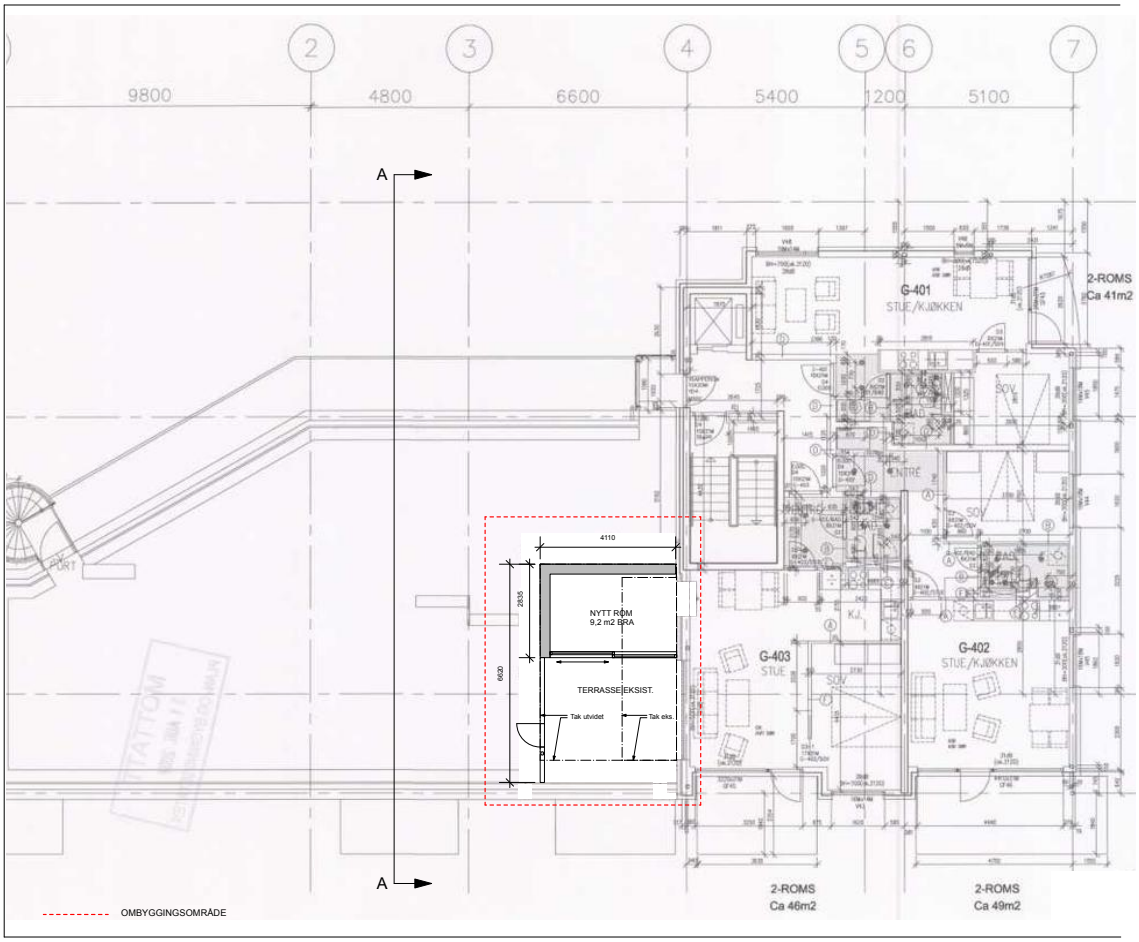
Deres ref.:
Kommentar:

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

Beskrivelse: **PÅBYGG PÅ TAKTERRASSE**

NR:
Dato: **21.07.2025**
Revidert dato:

VEDLEGG D - 1



VEDLEGG E - 1

PLAN 4 ETG A3-100 .

DK NOR BYGG AS
Nordre Kullerød 27
3241 Sandefjord
www.byggsikker.no

HOFFSVEIEN 8 A
GNR. 31, BNR. 203, 0275 OSLO

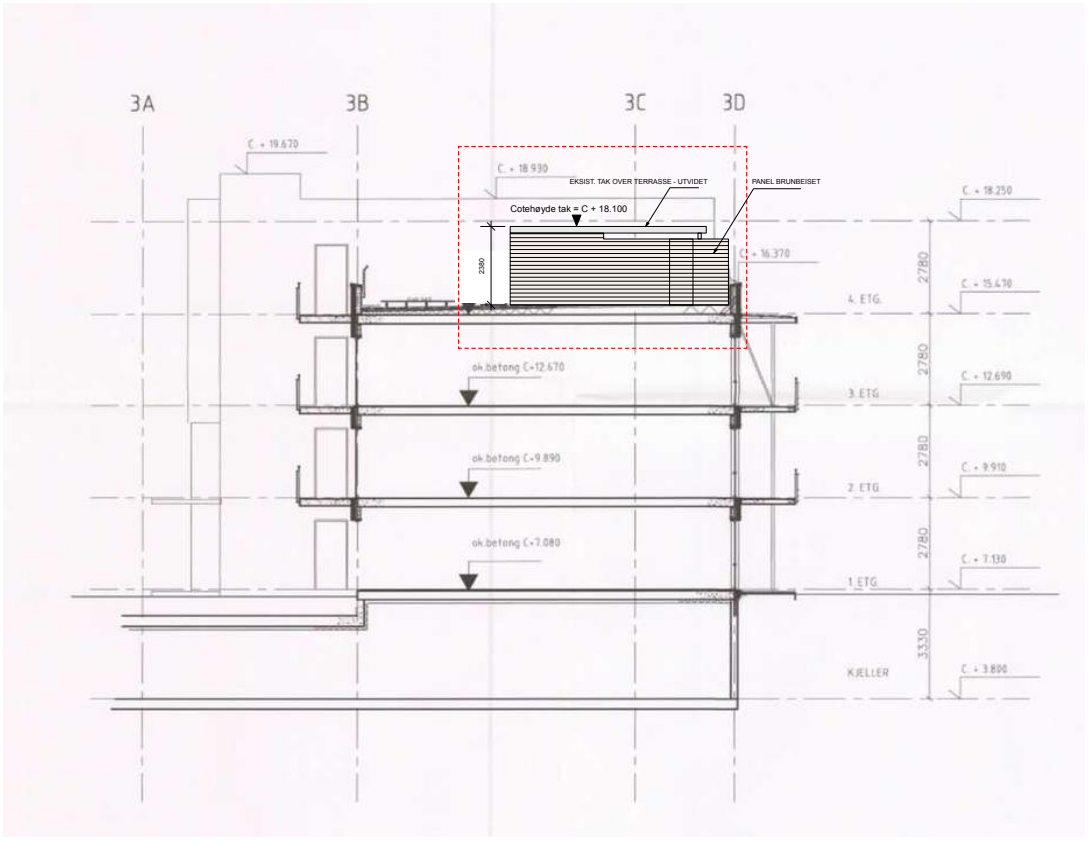
FRANCKE BYGG AS, Olav Ingolfsland
Sofiesgate 72, 0454 Oslo

PLAN 4 ETG

1: 100 | 17.07.25 | ppr
ppr | leh | 00.00.00

SØKNADSTEGNING

A3 - 100 .



---------- OMBYGGINGSOMRÅDE

VEDLEGG E - 2

rev.	endringen gjelder	dato	sign.	kontr.

SNITT A-A **A3-200** .

ck Nor Bygg
DK NOR BYGG AS
Nordre Kullerød 27
3241 Sandefjord
www.byggsøker.no

HOFFSVEIEN 8 A
GNR. 31, BNR. 203, 0275 OSLO

FRANCKE BYGG AS, Olav Ingolfsland
Sofiesgate 72, 0454 Oslo

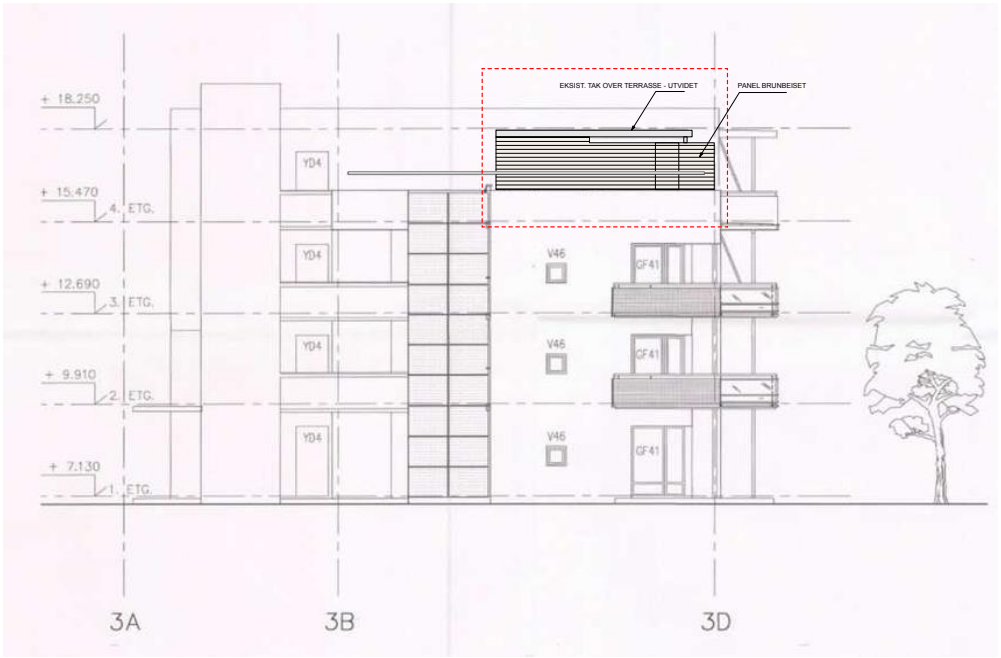
SNITT A-A

målestokk	1: 100	dato	21.07.25	tegnet av	ppr
godkjent av	ppr	kontr.	leh	rev. dato	00.00.00

SØKNADSTEGNING

A3 - 200 .

VEDLEGG E - 3



OMBYGGINGSOMRÅDE

rev.	endringen gjelder		dato	sign.

FASADE NORDVEST **A3-300** .

ck Nor Bygg
DK NOR BYGG AS
Nordre Kullerød 27
3241 Sandefjord
www.byggsøker.no

HOFFSVEIEN 8 A
GNR. 31, BNR. 203, 0275 OSLO

FRANCKE BYGG AS, Olav Ingolfsland
Sofiesgate 72, 0454 Oslo

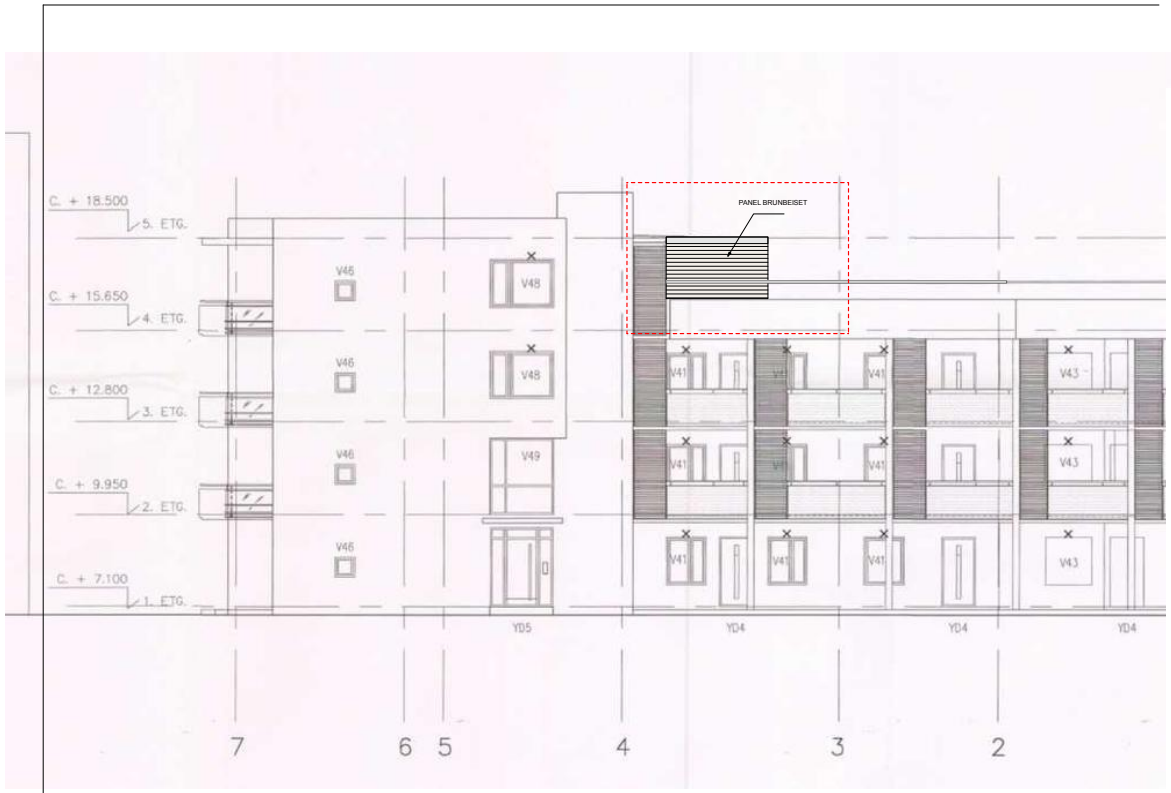
FASADE NORDVEST

1: 100	17.07.25		ppr
ppr	leh		00.00.00

SØKNADSTEGNING

A3 - 300 .

VEDLEGG E - 4



---------- OMBYGGINGSOMRÅDE

FASADE NORDØST A3-301 .

DK NOR BYGG AS
Norbne Kullerød 27
3241 Sandefjord
www.byggeliker.no

HOFFSVEIEN 8 A
GNR. 31, BNR. 203, 0275 OSLO

FRANCKE BYGG AS, Olav Ingolfsland
Sofiesgate 72, 0454 Oslo

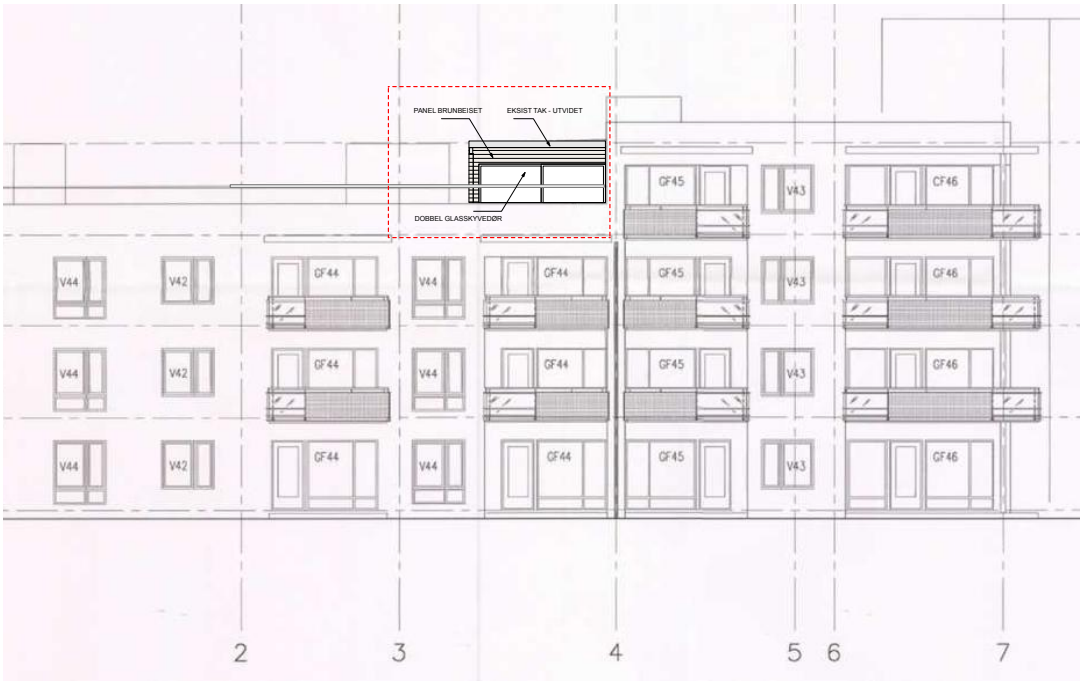
FASADE NORDØST

1: 100 | 17.07.25 | ppr
ppr | leh | 00.00.00

SØKNADSTEGNING

A3 - 301 .

VEDLEGG E - 5



OMBYGGINGSOMRÅDE ----------

	endringen gjelder	dato	sign

FASADE SØRVEST A3-302 .

DK NOR BYGG AS
Nordre Kullerød 27
3241 Sandefjord
www.byggpåker.no

HOFFSVEIEN 8 A
GNR. 31, BNR. 203, 0275 OSLO

FRANCKE BYGG AS, Olav Ingolfsland
Sofiesgate 72, 0454 Oslo

FASADE SØRVEST

1: 100	17.07.25		ppr
ppr	leh		00.00.00

SØKNADSTEGNING

A3 - 302 .

21.07.2025 17:15:35 AR691372068

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

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

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Hoffsveien 8A, 0275 OSLO
Kommune:	OSLO

Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
31	203	0	0

Vi varsler herved om

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

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

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

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

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

21.07.2025 17:15:35 AR691372068

21.07.2025 17:15:35 AR691372068

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Se vedlegg B1.

Begrunnelse:

Se vedlegg B1.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	Reguleringsplan S4080-Hoffsveien 10

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	CK NOR BYGG AS, Silje Lamey Wik
E-post:	silje@byggsoker.no
Telefon:	41276161

Merknader til byggeplanene sendes til

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

Søker:	CK NOR BYGG AS
Organisasjonsnummer:	912418804
Telefon:	41276161
E-post:	silje@byggsoker.no
Postadresse:	Nordre Fokserød 13B, 3241 SANDEFJORD

Nabovarselet er signert av

SILJE ANETT LAMEY WIK på vegne av CK NOR BYGG AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

21.07.2025 17:15:35 AR691372068

Filvedlegg:

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

Festeavgift kr 43.000,-

FESTEBREV. FD. 2491/1948 A.3.

Undertegnede Georg V. Hoff bortsetter herved til Brødrene Johnsen Murmestre A/S ét areal av Hoff gård - g.nr. 31 b.nr. 1 i Ullern - begrenset av nuværende Hoff-allé, nyregulerte Hovfaret, Grefsen-Bestunbanen og Bærumsbanen i henhold til reguleringsplan mst. 1:1000 godkjendt av Aker Reguleringsråd i møte 24. januar 1939 - sak 57/39 - stadfestet i Arbeidsdepartementet 2o. mai 1939.

Vilkårne for festet er :

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

Den årlige festeavgift settes til 5% av grundverdien, men deri fragår kr. 3000.- utgjørende 5% rente av nevnte kr. 60.000.- For de første 20 år av festetiden settes grundverdien til kr. 920.000.- og med nevnte fradrag på kr. 3000.- blir således den årlige festeavgift kr. 43.000.- treogfirtitusenkroner - som fordeles på de enkelte byggetomter tillikemed den beregnede grundverdi som anført nedenfor i § 10.

Dette under forutsettning av et samlet gulvmeterareal ikke over 37.908.75 m^2 eksl. åpne loggiar og altaner som beregnet under post 10. Blir gulvarealet for nogen parsel øket skal festeavgiften tilsvarende forhøies for denne parsel. I gulvarealet medregnes butikker og event. bakeri - men ikke garasjer med tilhørende birum og bensinstasjon.

Festeavgiften erlegges forskuddsvis halvårlig - for hver av de 14 byggetomter (festeobjekter) - og begynner å løpe fra 20. mai 1939.

Georg Hoff eller hans rettsefterfølgere har hvert 20. år rett til å kreve festeavgiften regulert i forhold til tomtenes daværende verdi, således som denne blir fastsatt ved skjøn efter reglene i § 9 nedenfor. Festeavgiften skal dog aldri settes lavere enn den oprinnelig fastsatte og må ved hver enkelt nyregulering ikke forhøies med mere enn 10%, av den oprinnelige festeavgift.

4. Georg Hoff eller rettsefterfølgere har for festeavgift vedrørende hver enkelt tomt, med renter og omkostninger 1ste prioritets pant i festeretten til vedkommende tomt og derpå opførte bygg og dettes assuransesum.

5. Festeren (festerne) utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt den enkelte byggetomt og derpå opførte bygg - herunder også en eventuell verdistigningsskatt Georg Hoff eller rettsefterfølgere bærer dog selv den verdistigningsskatt som faller på den verdistigning som han selv har beslaglagt ved de periodiske reguleringer av festeavgifte

Georg Hoff eller rettsefterfølgere [illegible]

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

Georg Hoff eller rettsefterfølgere samtykker i at 2 lekeplasser og all gategrund som er nevnt i § 10 tilskjøtes Akers kommune med fuld eiendomsrett.

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

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

Tomtene bortfestes fri for pengeheftelser, men med de heftelse [illegible] veiretten til Withs

1948

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

7. Hvis festeren (festerne) ikke betaler festeavgiften i rette tid, hvis han i lenger tid enn 3 måneder fra forfall unnlater å betale skatter eller andre prioriterte utredelser, hvis han unnlater å holde bygningene ordentlig vedlike eller tilstrekkelig forsikret eller hvis han i øvrigt unnlater å opfylle sine plikter efter denne kontrakt, er Georg Hoff eller rettsefterfølgere berettiget til straks å tiltre den bortfestede grund, og gjennem fremleie av grund og bygninger søke dekning. Likeledes kan Georg Hoff eller rettsefterfølgere i disse tilfeller uten lovmål og dom sette pantet til tvangsauksjon, i hvilket tilfelde retten til frist og til forkynnelse av påkrav efter tvangsfullbyrdelseslovens § 1o9 såvelsom retten til utsettelse med auksjonen efter samme lovs § 111 frafalles. Festeren (festerne) utreder alle ved sådan forfølgning som foran nevnt forbundne utgifter. Likeså alle omkostninger som er forbunnet med at Georg Hoff eller rettsefterfølgere lar møte ved auksjoner over pantet, rekvirert av bedre prioritert fordringshaver.

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

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

di
68
79
45
86
74
48
oo

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

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

Kvartal nr.	Tomtens areal m^2 i målebrev	Beregnet antal m^2 etasje	Festeavgift i kroner	Beregnet tomteverdi i kroner.	
1.	3.121.6	3.2oo.oo	3.63o.5o	77.66o.5o	172
2 & 3.	1.21o.1	2.148.4o	2.437.5o	52.139.5o	177
4.	2.356.6	3.115.oo	3.533.oo	75.597.oo	178
5.	4.16o.2	3.115.oo	3.533.oo	75.597.oo	177
6.	2.233.6	3.115.oo	3.533.oo	75.597.oo	180
7.	1.87o.7	2.661.5o	3.o19.oo	64.591.oo	181.
8.	2.661.8	3.115.oo	3.534.oo	75.597.oo	183
9.	985.o	3.15o.oo	3.573.oo	76.447.oo	184
lo.	2.919.5	3.o4o.oo	3.448.oo	73.777.oo	186
11.	1.881.o	2.956.25	3.353.oo	71.745.oo	187
12.	2.o72.8	2.oo7.oo	2.277.oo	48.7o8.oo	188
13.	3.o88.2	2.o35.8o	2.3o9.oo	49.4o7.oo	
14.	2.159.1	1.774.8o	2.o13.oo	43.o72.oo	
15.	2.298.9	2.475.oo	2.8o7.oo	6o.o65.oo	171
	33.o19.1	37.9o8.75	43.ooo.-	92o.ooo.-	
7 b	1.715.o	Lekeplass.			
9 b	3.569.o	- " -			
	3.244.4	Grund for vei 79			
	6.197.3	" St. Edmundsvei og utv. Hoff-alle.			
		"			

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

$$\frac{92\text{o}\text{o}\text{o}\text{o} \times 32\text{o}\text{o}}{379\text{o}8.75} = 77.66\text{o}.5\text{o}.$$

Festeavgiften er tilsvarende beregnet således :

$$\frac{\text{kr. } 43.\text{o}\text{o}\text{o} \times 3.2\text{o}\text{o}}{37.9\text{o}8.75 \text{ m}^2} = \text{kr. } 363\text{o}.5\text{o}$$

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

Aker den 15 februar 1939 / 23 november 1980

Som fester: Som bortfester :

Gerd H. Hoff

Lilly Hoff

Til vitterlighet

Robert Hoff.

Camilla Rostad

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

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

Finans og tolldepartemontet.

Oslo. 29. november 194o.

Etter fullmakt

W. Kent

J. Scheel.

Bekreftes :

Festebrev
~~Kjøpekontrakt~~ av 15/2 1939 stemplet for kr. 1500.- forevist.
Merkna[illegible] 18/7 10% av finansdeptl.
Aker herredsk[illegible] kontor den 13/12 19[illegible]
for herredsskriveren

[illegible]

[illegible] 10846 40. 15/12 40
VED AKERS [illegible]
[illegible] 31
175 - 193 inkl
a 1/70 30
473.-

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

I henhold til overenskomst av 13.mai d.å. overdrar vi herved samtlige våre rettigheter og forpliktelser ifølge dette festebrev til grosserer Gustav Thrane Steen personlig for ca ¼-del, nemlig ca 12 mål av arealet og til bygmester Nils S.Stiansen på vegne av startende byggeselskaper for restarealet.

Oslo, den 20.mai 1947.
BRØDR. JOHNSEN
MURMESTRE A/S
H. Johnsen.

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

Oslo, den 20.mai 1947.
Lilly Hoff.

Undertegnede bekrefter herved at ovennevnte overdragelse av ¼ del av gnr. 31 bnr. 20 B hvilken del skal tilhøre Gustav Thrane Steen. Resterende ubebygd gnr. 31 bnr. 175. og skal tilhøre Nils Stiansen på vegne av startende byggeselskaper.
Oslo 20/10 948

INNFØRT SOM DOK.NR. 10775/1948 DEN 20/10 1948
VED OSLO BYSKRIVEREMBETE, AKER DISTRIKT.
INNFØRT I GRUNNBOK. COM VEDK. GNR. 31
BNR. 275 ~~203 SKYLD~~ m/ 203 ~~GRE.~~
AVSKRIFT I ~ BOK 205 BL. 195
FOR TINGLYSINGEN BETALT TIL STATSKASSEN KR. 66.

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



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

Oslo byskriverembete,
skr. distrikt 21/1 1949



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

tidligere post 10, da hele arealet skulle brukes til bolighus.
Grunnverdien for hus 1 og 2, bnr. 204
er således beregnet som følger:

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

og festeavgiften er tilsvarende beregnet således:

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

Den samlede grunnverdi for beboelsestomtene blir da kr. 698.393.
og grunnverdien for Thrane Steen's tomt, bnr. 203 blir
kr. 920.000 + 698.393.52
kr. 221.606.48

Grunnlaget for ovenstående beregning av festeavgiftene er kontrakt hovedbestemmelse om 5% av grunnverdien. Så lenge de lovlige prisbestemmelser om reduksjon til 4 % gjelder, blir de ovenfor beregnede avgifter å redusere med 20 %.

E. Thrane Steen Erik Hoffmann

Hoff, den 13 juli 1950

Lilly Hoff.

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

g.nr. 31 b.nr. 175 areal 14 868,2 m²
" " " 203 " 14 823 "
" " 204 " 3190,2 "
" " 205 " 5959 "
" " 206 " 4508 "
" " 210 " 2682 "

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

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

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

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

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

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

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

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

II.

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

Det ble deretter inngått slikt:

RETTSFORLIK

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

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

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

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

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

******

Per P. Hodneland

John Petter Sandborg

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

kjennelse:

Saken heves.

******

Rettsmøtet hevet kl. 10.15.

Bjørn Dalan

Erik Samuelsen

Helge Jakob Kolrud

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

Bvoll

90/80 PH/HS 1000-92

KOPI

E R K L Æ R I N G

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

Gnr. 1- 736

Oslo, den 30. september 1992

Mariken Guillemaud Mariken Rostad Gøran Rostad Seip

DAGBOKFØRT
12.
03.OKT.92 348570

BYSKRIVEREN I OSLO

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

Liv G. Eckhoff
Dfm.

enova

Energiattest



Adresse **Hoffsveien 22, 0275 OSLO**	
Dato for energimerking **12.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245486**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80083211**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **175**
Seksjonsnummer **109**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1950**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **86 m²**	Oppvarmet bruksareal **86 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **181.21 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **181.21 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26313 kWh**

Hoffsveien 22, 0275 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: 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 19: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

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.

Tiltak 23: 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.

Skatteetaten

Dato
15.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 31 Bnr 175 Fnr 0 Snr 109

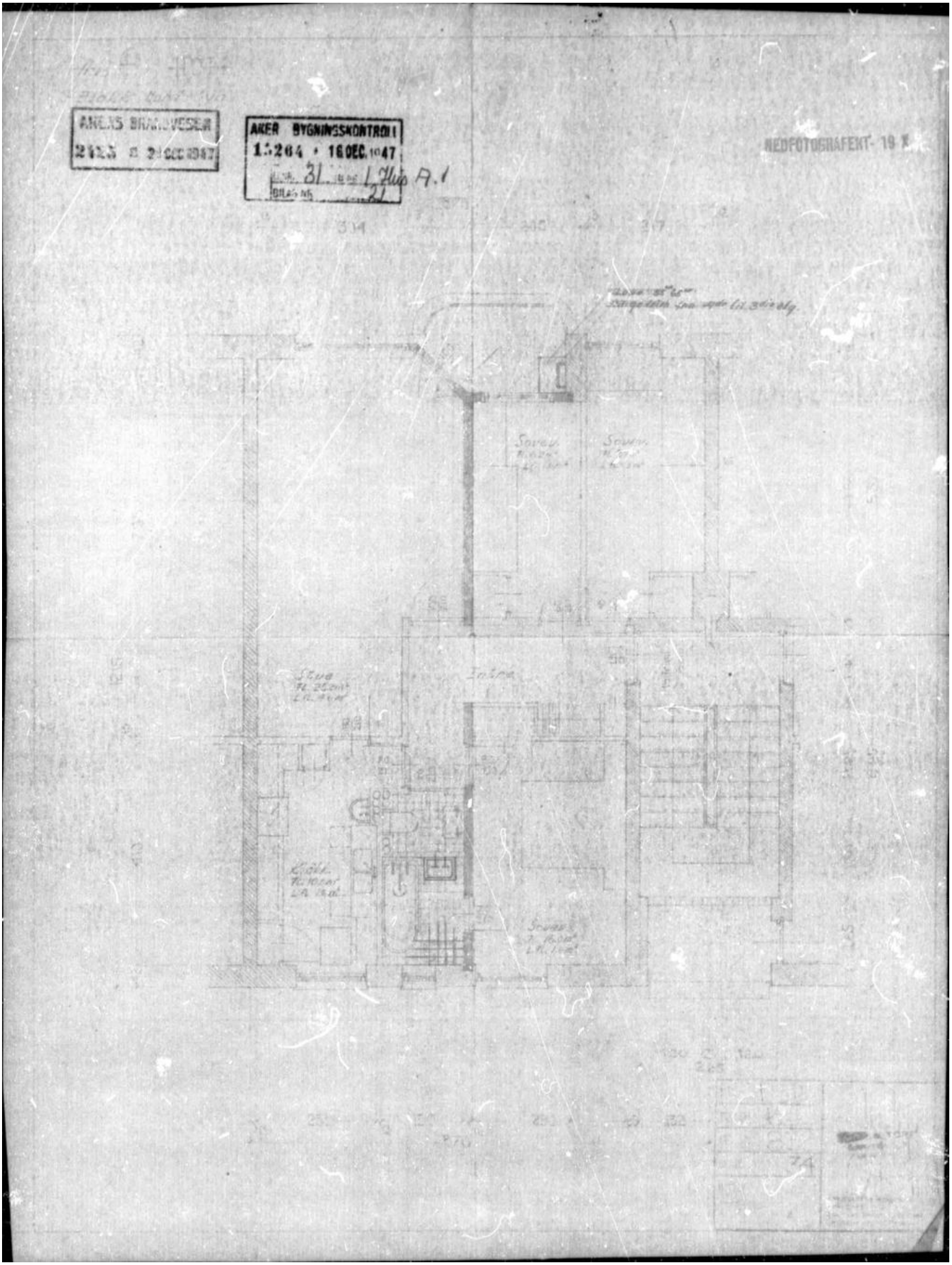
Eiendommens adresse:

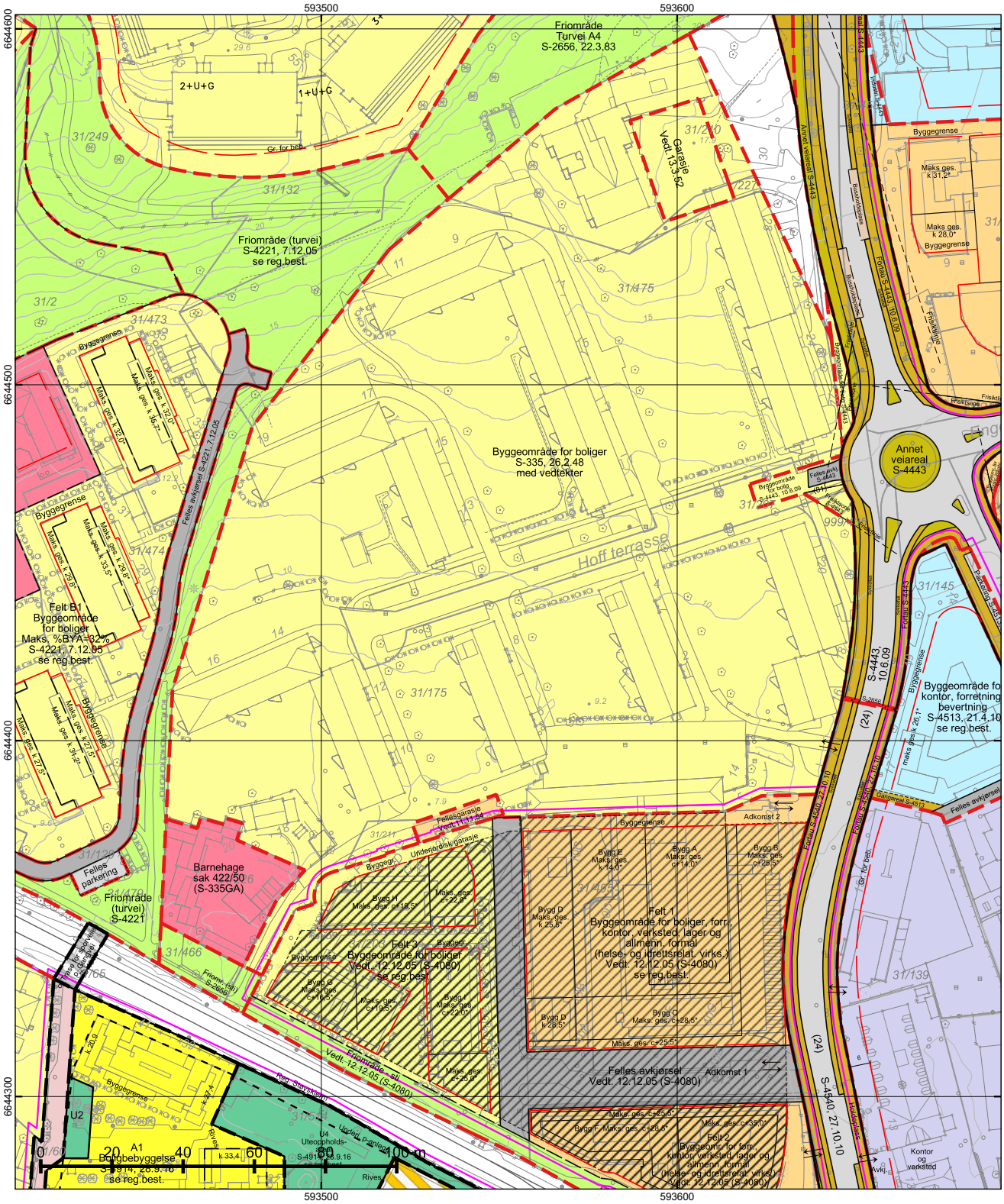
Hoffsveien 22, 0275 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

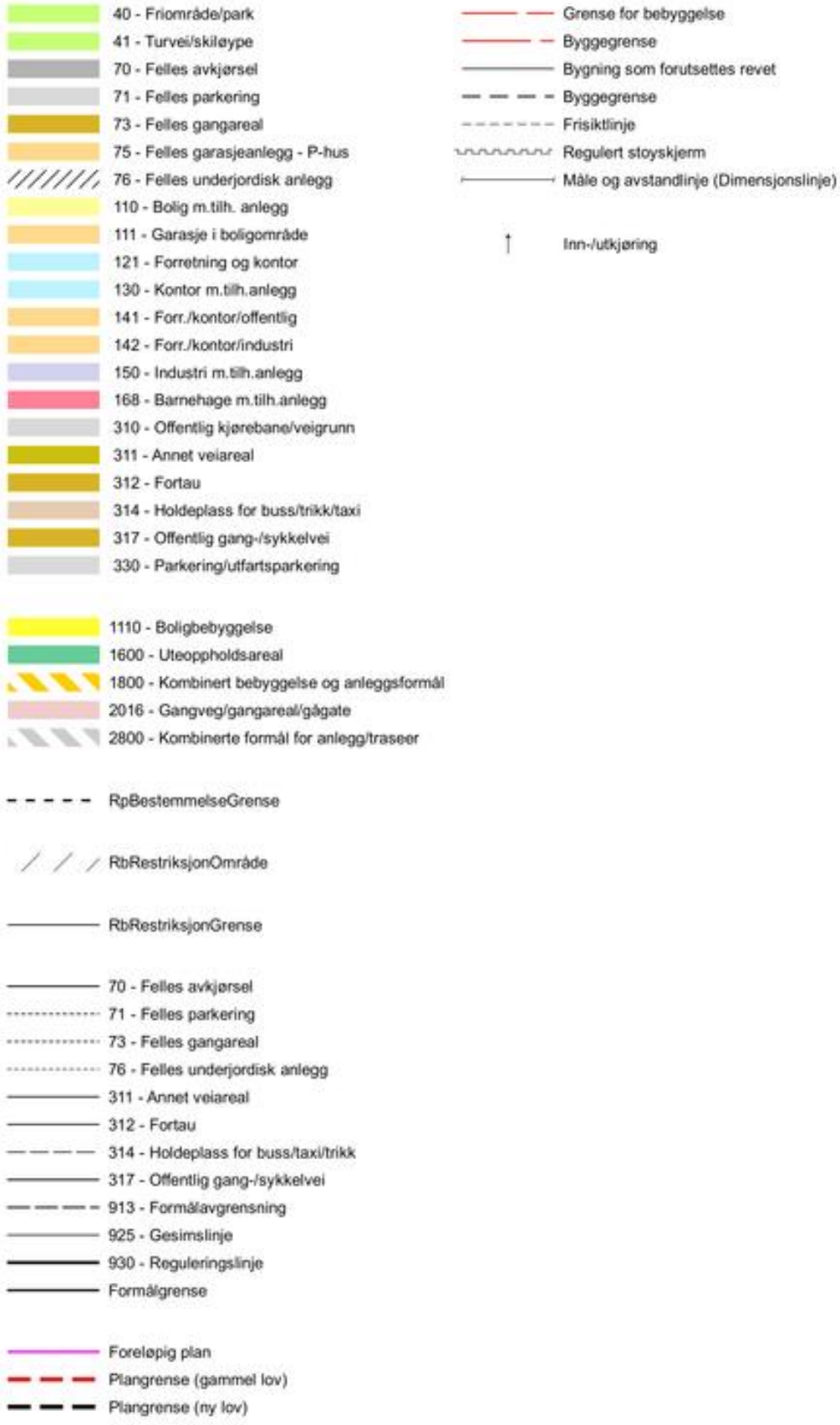
Som primærbolig:	kr 1 938 465
Som sekundærbolig:	kr 7 753 860

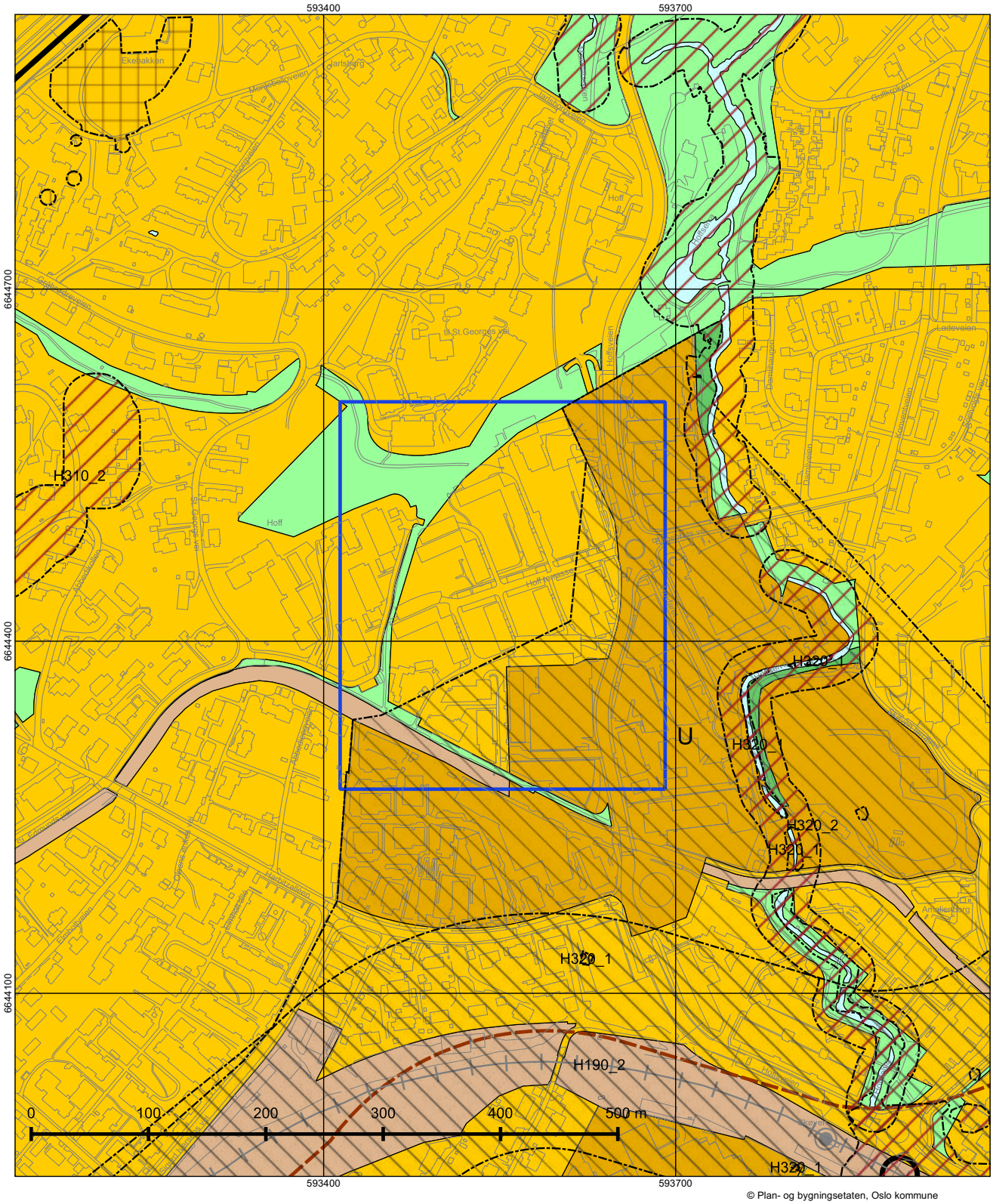
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert


ANLEGG BRANNVESEN
AKER BYGNINGSKONTROLL
16 DEC 1947
31
A.1
NEDFOTOGRAFERT


593500
593600
6644600
6644500
6644400
6644300
Friområde
Turvei A4
S-2656, 22.3.83
2+U+G
1+U+G
Gr. for beh.
31/249
31/132
31/2
31/473
31/474
31/175
31/200
Garasje
Vedt. 13.3.52
Friområde (turvei)
S-4221, 7.12.05
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-335, 26.2.48
med vedtekter
Annet veiareal S-4443
Byggegrense
Maks ges. k 31,2*
Maks ges. k 28,0*
Maks ges. k 32,0*
Maks ges. k 35,7*
Maks ges. k 29,5*
Maks ges. k 27,5*
Maks ges. k 34,2*
Felles avkjørsel S-4221, 7.12.05
Annet veiareal S-4443
Hoff terrasse
Felt B1
Byggeområde
for boliger
Maks. %BYA=32%
S-4221, 7.12.05
se reg.best.
Byggeområde for boliger, forr., kontor, verksted, lager og allmenn. formål (helse- og idrettsrelat. virks.)
S-4443, 10.6.09
Byggeområde for kontor, forretning bevertning
S-4513, 21.4.10
se reg.best.
Felles parkering
Barnehage
sak 422/50
(S-335GA)
Friområde
(turvei)
S-4221
Felles garasje
Vedt. 11.11.04
Underjordisk garasje
Felt 1
Byggeområde for boliger, forr., kontor, verksted, lager og allmenn. formål (helse- og idrettsrelat. virks.)
Vedt. 12.12.05 (S-4080)
se reg.best.
Felt 3
Byggeområde for boliger
Vedt. 12.12.05 (S-4080)
se reg.best.
Adkomst 1
Adkomst 2
Felles avkjørsel
Vedt. 12.12.05 (S-4080)
Felt 2
Byggeområde for forr., kontor, verksted, lager og allmenn. formål (helse- og idrettsrelat. virks.)
Vedt. 12.12.05 (S-4080)
Kontor og verksted
Rekkefølge
Bygg A
Bygg B
Bygg C
Bygg D
Bygg E
Bygg F
Bygg G
Bygg H
Bygg I
Bygg J
Bygg K
Bygg L
Bygg M
Bygg N
Bygg O
Bygg P
Bygg Q
Bygg R
Bygg S
Bygg T
Bygg U
Bygg V
Bygg W
Bygg X
Bygg Y
Bygg Z
Bygg Æ
Bygg Ø
Bygg Å
Bygg AA
Bygg AB
Bygg AC
Bygg AD
Bygg AE
Bygg AF
Bygg AG
Bygg AH
Bygg AI
Bygg AJ
Bygg AK
Bygg AL
Bygg AM
Bygg AN
Bygg AO
Bygg AP
Bygg AQ
Bygg AR
Bygg AS
Bygg AT
Bygg AU
Bygg AV
Bygg AW
Bygg AX
Bygg AY
Bygg AZ

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151061/86524127
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

V111154

Ad garasje for 8 biler på gnr. 31 bnr. 175, Hoff terrasse.

V111154 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.11.1954
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195403382
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-335

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-4443

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. Byggeområde for kontor, industri
4.1 Utnyttelse

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

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

4.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Underjordisk parkeringskjeller og lager tillates ut til formålsgrensen mot offentlig trafikkområde. Tillatte gesimshøyder skal være som vist på plankartet. Det tillates mindre oppbygg for heis og tekniske anlegg på inntil 3 m over tillatt gesimshøyde på inntil 10 % av takflaten.

4.3 Utforming
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Ut mot gatene skal bygningene oppføres med tegl i rødtoner som hovedmateriale i fasadene. I utformingen av gavlene mot veikrysset skal det vektlegges god arkitektonisk kvalitet som tar hensyn til den fondplassering gavlene har i forhold til gateløpene.

§ 5. Offentlige trafikkområder
Arealer vist som annet veiareal skal enten tilsås og beplantes, stensettes eller gis annen tilfredsstillende estetisk behandling. Det skal i samarbeid med Friluftsetaten etableres en trerekke på begge sider av Hoffsveien, nord for rundkjøringen, i hele lengden av trafikkområde - annet veiareal. Det skal etableres gruslagt gangvei og utvidet grøntareal mot Hoffselva og gruslagt gangvei og grøntareal med trerekke mot Hoffsveien, tilpasset ny reguleringsplan for Hoffsveien. Forholdene skal legges til rette slik at det blir mulig å etablere støyskjerm for bebyggelsen i Hoffsveien 22-28.

§ 6. Fellesområder
Felles avkjørsel skal være felles for følgende eiendommer: Gnr/bnr 31/452 og 31/372 og senere utskilte parseller fra disse.

§ 7. Parkering
Parkering skal anordnes etter den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm, med maksimalt 103 parkeringsplasser. Det tillates kun 20 parkeringsplasser på terreng. Minimum to av disse plassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 8. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon, oppholdsarealer, kjøreareal er, sykkelparkering og parkering. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen og uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til planen før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 9. Overvann
Lokal overvannshåndtering skal legge til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. I anleggsfasen tillates ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering og valg av løsning begrunnes.

§ 10. Rekkefølgebestemmelser
Før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg skal det i annet veiareal på planområdets side av Hoffsveien være etablert trerekke og grøntareal i hele tomtens lengde. Dersom det ikke er mulig å få etablert regulert Hoffsvei før utbyggingen, skal det også etableres en midlertidig gangvei langs trerekke- og grøntarealet. Før det gis midlertidig brukstillatelse skal planområdets del av friområdet langs Hoffselva være opparbeidet som grøntareal, inkludert en gruslagt gangvei i det nye grøntarealet parallelt med adkomsveien. Før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg skal antall parkeringsplasser på terreng reduseres til maks. 20 plasser.

Oslo

S-4540

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Hoffsveien fra Monolittveien til Harbitzalleen, som reguleres til: offentlig trafikkområde: kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei, holdeplass, sykkelfelt, annet veiareal. Fellesområde: felles avkjørsel.

Vedtaksdato: 27.10.2010
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200714294
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200714294

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HOFFSVEIEN FRA HARBITZALLEEN TIL MONOLITTVEIEN

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på kart merket BIS- 200714294 datert 13.01.2009.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- offentlig trafikkområde: kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei, holdeplass, sykkelfelt, annet veiareal
- fellesområde: felles avkjørsel

§ 3. Offentlig trafikkområde: annet veiareal
Areal utenfor fortau/sykkelfelt som er regulert til annet veiareal, skal istandsettes som grøntarealer tilsvarende situasjonen før tiltak ble igangsatt. Ved Smestaddammen skal eksisterende trær som fjernes erstattes med tilsvarende og samme antall trær.

§ 4. Utforming
Berørte kryss og avkjørsler skal utføres med nedsenket kantstein.

§ 5. Avkjørsel
Avkjørsler fra offentlig vei tillates som vist på plankartet.

§ 6. Fellesområde: felles avkjørsel
Gnr/bnr 32/ 7, 32/ 100, 32/ 828, 32/ 829, 32/ 843, 32/ 844, 32/ 845, 32/ 846, 32/ 847, 32/ 880, 32/ 881, 32/ 897 og senere utskilte parseller fra disse har rett til bruk av felles avkjørsel merket ”Felles avkjørsel” på reguleringskartet.

§ 7. Støy
For alle boligeiendommer med beregnet utendørsstøy over 65 Lden eller innendørs nivå over LA.eq,24h 35dB, skal det foretas forslag til avbøtende støytiltak med sikte på å bringe støynivået under disse grenseverdiene. Om mulig skal alle boliger sikres et egnet areal for uteopphold mot sør eller vest med støynivå under 55 Lden. Dersom støytiltaket utgjør en mindre del av den totale prosjektkostnaden skal avbøtende støytiltak for eksisterende bebyggelse være gjennomført før veiarealet tas i bruk.

Oslo

S-2656

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.29, bnr.123 m.fl.,gnr.31,bnr.1 m.fl.,gnr.32,bnr.1,m. tad, Oslo kommune.

Vedtaksdato: 22.03.1983
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198302117
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Reg.best er endret for paragraf 10 i Vedt.9.10.85
Knytning(er) mot andre planer: 39484, V091085, V170784, 27983, V041084, V170486

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se endret §10 i Vedt.9.10.85

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR.29, BNR. 123 m.fl., GNR. 31 BNR 1 m.fl., GNR.32 BNR.1 m.fl., HOFF/SMESTAD, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Generelt.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder for boliger med tilhørende anlegg
- Byggeområder for industri
- Byggeområde for kontor
- Tomter for offentlige bygninger (barnehage, sykehjem)
- Spesialområde - bevaring
- Friområder - park, turvei og anlegg for lek/idrett
- Trafikkområder - veier, gang-/sykkelveier, jernbane
- Felles avkjørsel

§ 2. Byggeområde for boliger.
a) Innenfor feltene 3,4,5,6,7,17, kan oppføres bebyggelse med utnyttelsesgrad 0,5 - 0,6. Bebyggelsen skal ikke overstige 4 etasjer.
b) Innenfor felt 9 kan oppføres bebyggelse med utnyttelsesgrad 0,20 - 0,25. Eksisterende bolighus og garasjeanlegg inngår i planen.
c) For eksisterende boligområde, felt 19, gjelder utnyttelsesgrad 0,5 og maksimal byggehøyde 4 etasjer.

§ 3. Parkering og leilighetsfordeling.
a) For boligområdene skal det opparbeides biloppstillingsplasser etter følgende norm:
Parkeringsanlegg for min. 1 bil pr leilighet legges under bebyggelsen og under terreng. I tillegg skal det anlegges 0,5 plass samt 0,2 gjesteparkeringsplass pr bolig. Disse kan anlegges på terreng. Bebyggelsesplan skal vise parkeringsanleggene fullt utbygd og angi hvordan en eventuell trinnvis utbygging kan skje. For felt 19 skal opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. familieleilighet og 0,5 plass pr. leilighet med 2 rom og mindre.
b) Innenfor boligområdene skal leilighetsfordelingen være:
15% - 2 romsleiligheter
25% - 3 romsleiligheter
50% - 4 romsleiligheter
10% - 5 romsleiligheter.

§ 4. Byggeområder for industri og kontor.
a) Innenfor byggeområder for industri (feltene 15,16,18) kan oppføres bebyggelse med utnyttelsesgrad 0,6 - 1,0. Utnyttelsesgraden skal beregnes i forhold til en maks. etasjehøyde på 3 m og maks. 4 etasjer.
b) Innenfor byggeområde for kontor (felt 2) kan oppføres bebyggelse med utnyttelsesgrad 0,5 - 0,6. Bebyggelsen skal ikke overstige 4 etasjer.
c) Det skal innenfor områdene avsettes biloppstillingsplasser etter følgende norm:
6 parkeringsplasser pr 1000 m2 gulv for ansatte
3 parkeringsplasser pr 1000 m2 gulv for besøk
I tillegg må det avsettes nødvendig areal for av- og pålessing.
d) De ubebygde deler av industriområdene tillates ikke brukt som lagerplass. Mot boligområdene skal anlegges vegetasjon som skjerming visuelt og mot støy.

§ 5. Paragraf 5 Tomter for offentlig bygning.
a) Tomt for barnehage felt (10) kan bebygges i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng.
b) Tomt for sykehjem m/betjeningsboliger (felt 1) kan bebygges med maks. utnyttelsesgrad 0,8. Bebyggelsen skal ikke overstige 4 etasjer, inkludert garasjeetasje.

§ 6. Spesialområde - bevaring.
a) Spesialområde - bevaring skal nyttes til boligformål.
b) Eventuelle ombyggingsarbeider/tilbygg skal skje i samråd med byantikvaren.
c) Låven på Hoff gård tillates gjenoppbygget i samråd med byantikvaren og skal fortrinnsvis nyttes til strøkstjenende virksomhet.

§ 7. Bebyggelsesplaner.
Før søknad om byggetillatelse behandles, skal bygningsrådet feltvis ha godkjent bebyggelsesplaner for boligfeltene 3,4,5, 6,7,9,17, for industrifeltene 15,16,18 og sykehjem m/betjeningsboliger, felt 1.
Planene skal foruten bebyggelsen i nødvendig utstrekning vise arealer for lek og rekreasjon, parktanteplasser, interne gangveier, atkomst og parkering. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart.
Innenfor byggeområdene for boliger må innpasses:
1 sandlekeplass a 150 - 200 m2 pr 25 leiligheter
1 kvartalslekeplass a 1500 - 2000 m2 pr. 200 leiligheter.

§ 8. Utomhusplaner.
a) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan i mål 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene (utomhusplan) i henhold til paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.
b) Sammen med byggemelding for utbyggingsfeltene skal det innsendes plan som viser tilriggingsplasser, lagerplasser, arbeidsbrakker og disponering av overskuddsmasser i byggeperioden.

§ 9. Eksisterende tømmerbebyggelse i friområdet nord for Stensjordhaugen kan nyttes til bolig.

§ 10.
a) For atkomst til feltene 2,3 7 og 9 tillates kjøring på gang-/sykkelveien.
b) For atkomst til gnr.31, bnr.210, Hoffsveien 30 tillates kjøring på gang-/sykkelveien fra Hoff terrasse.

§ 11. Felles avkjørsel og parkering.
a) Felles avkjørsel fra Jarlsborgveien er felles for gnr. 29 bnr.15, 16, 580, 594, 602.
b) Felles parkering på gnr. 32 bnr. 1 er felles for gnr. 32 bnr. 640 og 660.

§ 12. Støyskjerming.
a) Feltene:
- 3,4,5,6 (boliger)
- 1 (sykehjem)
- 10 (barnehage)
skal støyskjermes slik at døgnekvivalent trafikkstøy ikke overstiger 55 dB (A) ved husfasade eller på utendørs oppholdsareal.
b) Prinsippene for støyskjerming skal vises i bebyggelsesplanen, jfr. paragraf 7. Helserådets uttalelse om støyskjermingen må innhentes før bebyggelsesplanen kan godkjennes.
c) Eksisterende boliger i Hoffsveien 16,18,20,22,24,26,28 (del av gnr.31, bnr.175)
Hoffsveien 30 (gnr.31, bnr.210)
Hoff gård (del av gnr.31, bnr.1).
skal før Hoffsveien er ferdig opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen få tilbud om støyskjerming slik at innendørs døgnekvivalent trafikkstøy ikke overskrider 30 - 35 dB (A).
d) For Hoff gård må støyskjermingen skje i samråd med byantikvaren.
e) Før Hoffsveien er ferdig opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen skal en 2 m høy støyskjerm monteres mellom veier og eksisterende boliger i Hoffsveien nr.43,45,47 og 49, slik som vist på reguleringskartet.

Oslo

S-335

Regulerings- og bebyggelsesplan for nordre del av Hoffsjordet, gnr.31, bnr. 1.

Vedtaksdato: 26.02.1948

Vedtatt av: Forsynings og gjennreisningsdepartementet

Vedtaksdokumenter:

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 42250, V130352, V111154

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vedtekter i forbindelse med regulerings og bebyggelsesplan for en del av eiendommen Hov, gnr.31, bnr.1.

§ 1. Alle bygninger skal være av mur eller armert betong, og bare for vanlig boligbebyggelse. Det kan legges butikker i 1ste etasje; disses plassering skal godkjennes av reguleringsvesenet.

§ 2. Etasjeantallet er angitt på planen for hver enkelt blokk. Den nøyaktige gesimshøyde på samtlige blokker fastsettes av reguleringsvesenet i forbindelse med utstedelse av situasjonskart i M. 1:500. Ens takform og takvinkel gjennomføres for alle blokkene, med unntagelse av høyhuset som kan utformes fritt.

§ 3. Tørkestativer kan anbringes i det fri og må løses hagemessig med innhegning i form av pergola el. lign.

§ 4. Det må oppsettes felles antenneanlegg for hver bygning.

§ 5. Det skal enten anlegges godkjente søppelforbrenningsanlegg eller søppelnedkast, utvendige søppelkasser tillates ikke.

§ 6. Garasjer kan bare bygges som fellesanlegg etter planen, under tennisbanene sydligst på arealet.

§ 7. Samtlige bygninger skal gis en material- og fargebehandling som skal godkjennes av Oslo bygningskontroll.

§ 8. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendig oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

§ 9. Det tillates ikke oppsatt gjerde av noen art.

§ 10. Planerings- og beplantningsplan for anlegget, minst i M. 1:200, skal foreligge samtidig med bygningstegningene og godkjennes av herredsgartneren.

§ 11. Arealet må ikke beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

§ 12. Det må i samtlige blokker bare innres gjennomgående leiligheter.

§ 13. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 14. Unntak fra disse vedtekters punkt 1-6, 9 og 12 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

ANMELDELSE
bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo, Aker distrikt
J. nr. 2090

Ekspedisjons-Dokument

angående *vaningshuser, blokkene 2 og 6*

på matr.-nr. *Alnaren gård, gr. nr. 75, bet. nr. 26, Kjelsås*

Innlevert

Attestert

Til bl. 14ª, 15ª og 17/18 konstruksjonsberegninger av gulv i 2den/3die etasje og loftsgulv-bjelker intet å bemerke utenom det med grønt på tegningene anførte. Bl. 13/14 utgår

Sendt 29/6-1949. KM.

Oslo 27/6-49
E. Halvorsen

Til bl 37/45 beregning og tegninger av gulver, fundamenter, trapper og tak bjelker intet å bemerke utenom det med grønt på tegningene angitte.

Oslo 20/8-49
E. Halvorsen

Skr. sendt 1/9-49.K.A.N.

Til bl 47/54 beregning og tegning av [illegible] samt statisk beregning av loftsgulv bjelker intet å bemerke utenom det med grønt på tegningene angitt

Oslo 17/11-49
E. Halvorsen

Skr. sendt 23/11-1949.K.A.N.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: 27 OKT. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200607252-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Inger Jul Hansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOFFSVEIEN 22 - 24 - 26 - 28	Eiendom:	31/175/0/0
Tiltakshaver:	Hoff terrasse Sameie Lilleaker Økonomi AS	Adresse:	Vækerøveien 26, 0282 OSLO
Søker:	Designcompagniet Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 867, 8001 BODØ
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - HOFFSVEIEN 22 - 24 - 26 - 28

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Inger Jul Hansen
saksbehandler

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

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

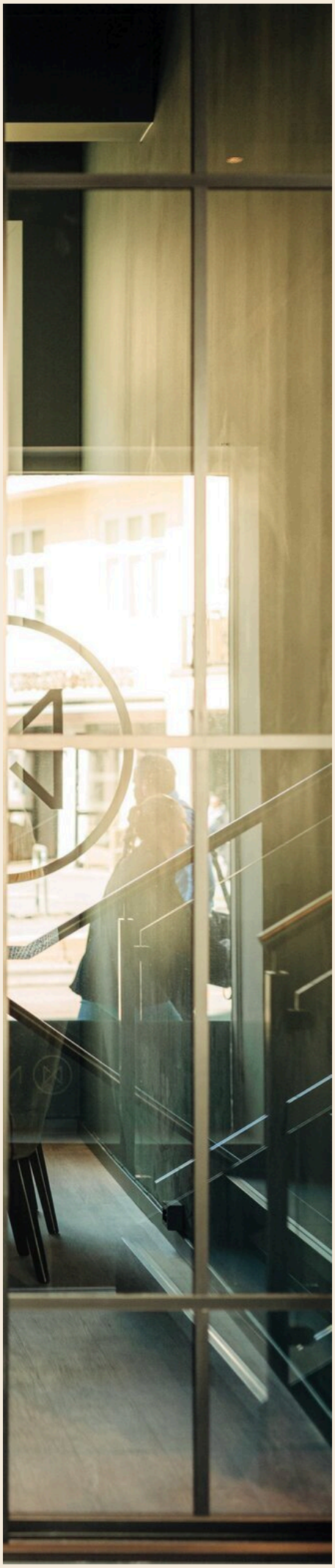
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Bærum

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 hele Bærum 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.

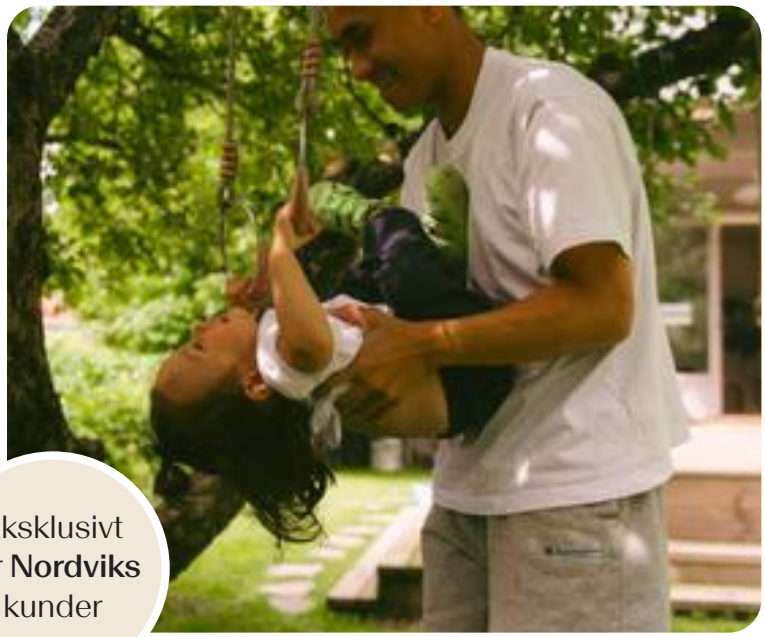


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

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.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0417/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hoffsveien 22 0275 OSLO
Matrikkel: Gnr 31, bnr 175, snr 109 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

Denne boligen er presentert av:

Janne Jæger-Amland

Eiendomsmegler MNEF / Partner
L12 Eiendomsmegling AS
j.amland@nordvikbolig.no
917 79 993