NORDVIK

Hoff terrasse 14

3 soverom | 85 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Hoff terrasse 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
38	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
66	Vedlegg
173	Kontaktinfo
176	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
179	Forbrukerinformasjon om budgivning
180	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.05.2026

Nøkkelinformasjon



Eksklusiv og gjennomgående 4-roms med balkong mot bakgård - Totaloppusset 2026 - Parkering - A-konto v.vann/fyring inkl.

Prisantydning	**9 500 000,-**
Omkostninger	**244 410,-**
Totalpris	**9 977 590,-**
Fellesgjeld	**233 180,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 189,-**
BRA-i	**85 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1952**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik ved Marcus Egeland har gleden av å presentere Hoff terrasse 14 - En rålekker og gjennomgående 4-roms endeleilighet med attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på Skøyen. Boligen er nylig totaloppusset og holder høy standard med smakfulle material- og fargevalg. Videre byr leiligheten på en romslig balkong vendt mot rolig gårdsrom, 2 bad, 3 soverom og en flott stue med åpen kjøkkenløsning. Her bor man i idylliske og grønne omgivelser, men samtidig veldig sentrumsnært.

- Gjennomgående 4-roms
- Totaloppusset våren 2026
- Balkong på 7 kvm
- A-konto varmtvann/fyring og internett inkl.
- Fiskebensparkett
- 2 bad fra 2026
- Kjeller- og loftsbod
- Parkering (førstemann til mølla)
- Idyllisk beliggenhet i grønne omgivelser
- 4 min gange til trikk og buss
- 10 min gange til Skøyen stasjon

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 85 kvm






































10:01

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0185/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hoff terrasse 14, 0275 OSLO
Gnr 31, bnr 175, snr 92 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Fitim Binaku

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)
233 180,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 733 180,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
243 320,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
244 410,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
257 410,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 977 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 990 590,- (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: 85 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 94 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 85 kvm.
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 7 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm.
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.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, 2 bad og 3 soverom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 3,6 kvm og en loftsbod med skråtak, med måleverdig areal på ca. 5 kvm, og gulvareal på ca. 7,8 kvm.

Entré
Velkommen inn i en romslig og innbydende entré med flislagte gulv og gode oppbevaringsmuligheter i plassbygd garderobeskap. Gangen gir et elegant førsteinntrykk og har praktisk adkomst til soverom, bad og stue.

Stue
Lys og luftig stue i åpen løsning mot kjøkkenet. Den gode romfordelingen bidrar likevel til at stue og kjøkken deles inn i sine egne soner. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og en behagelig atmosfære. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, samt en flott peis

som skaper ekstra hygge. Boligen har pene overflater med fiskebensparkett på gulv og en elegant fargepalett.

Kjøkken
Stilrent og funksjonelt HTH-kjøkken med moderne kjøkkeninnredning med glatte fronter, og kompositt/porselen benkeplate med nedfelt vaskekum. Kjøkkenet er fra 2026 og har integrert kjøleskap med fryser, komfyr induksjonstopp med integrert avtrekksvifte og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har praktisk utforming med god skap- og benkeplass.

Bad 1
Delikat og flislagt baderom, rehabilitert i 2026. På badet er det flislagt servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Nedsenket gulv i dusjen. Det er opplegg for vaskemaskin.

Bad 2
Lekkert bad bygget i 2026. På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med
innfellbare glassdører. Nedsenket gulv i dusjen.

Soverom
Boligen har tre gode og fleksible soverom. Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, i tillegg til stor, plassbygd garderobe. Fra soverommet er det utgang til balkong på 7 kvm, vendt mot hyggelige omgivelser. Soverom 2 og 3 har god plass til seng, garderobe og skrivebord, og passer utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Standard
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:

Kjøkken - Avtrekk TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Vannbåren varme Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Ventilasjon TG 2pga: Ingen ventilering utover åpning av vindu i hovedsoverommet.

Våtrom: Bad 2 - Ventilasjon TG 2pga: Ingen ventilering utover åpning av vindu i hovedsoverommet.

Våtrom: Bad 1 - Ventilasjon TG 2pga: Ingen ventilering utover åpning av vindu i hovedsoverommet.

Parkering
Det er parkering etter første mann til mølla-prinsippet. Det er som regel alltid ledig plass.

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.

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

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 0 kr for ett år
Motorsykkel og moped: 0 kr for ett år
El-bil: 0 kr for ett år
El-motorsykkel og el-moped: o kr for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Store deler av leiligheten er pusset opp og modernisert i 2026. Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr.
Leiligheten har ikke vært i bruk etter oppussingen.

Totalrenovert bad
Nytt kjøkken
Ny peisinnsats
Avretting av gulv
Nytt vindu på det lille badet
Ny balkongdør på hovedsoverom
Endret planløsning
Nye innedører, fliser og parkett
Veggoverflatene er pusset opp og malt

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt

salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Unik Bad & Bygg AS, membran. Oslo Renovering AS, rørlegger. Trygg Elektro AS, elektriker. Alt er gjort i April 2026.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Unik Bad & Bygg AS, membran. Oslo Renovering AS, byttet sluk. Alt er gjort i April
2026.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Unik Bad & Bygg AS, membran. Oslo Renovering AS, rørlegger. Trygg Elektro AS,
elektriker. Alt er gjort i April 2026.

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: Byttet peis. Unik Bad & Bygg AS. April 2026.

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: Trygg Elektro AS. Byttet sikringer og flyttet det inn i leiligheten. Trekket om elektrisk anlegg til stikk, belysning etc. April 2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Trygg Elektro AS har gjort arbeidet i leiligheten. Med nye sikringer og trykket om nye kabler. Samt ny belysning, stikk etc. Kjøkken og baderom også.

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: Oslo Renovering AS. Ny vannfordelerskap til to bad og kjøkken. Byttet fra stengekran inne i leiligheten. Nye avløp og sluk fra gammel soilrør. April 2026.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tatt bort gammel søppelsjakt inne i leiligheten. Det er spurt om hos styret. Og leiligheten under hadde gjort det før meg.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Takstrapport fra takstmann.

Samsvarserklæring:
Det er samsvarserklæring på arbeidene som er utført av dagens eiere. Det er ikke samsvarserklæring på arbeidene som er utført av tidligere eiere.

Byggemåte
Boligblokk oppført i 1953.
Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn.
Bærende konstruksjoner i betong/mur.
Etasjeskillere av betong.
Yttervegger av mur/betong med utvendig teglsteinsforblending.
Saltak med ukjent tekking fra 2023.

Balkong i murkonstruksjon på ca. 7 m2 med utgang fra det ene soverommet.
Vinduer med 2-lags glass produsert i 2013. Fra 2026 på det ene badet.
Dobbelfløyet balkongdør med 2-lags glass produsert i 2026.
Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper og vegglamper
- Gardiner

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Utleie av seksjonen, bod og garasjeplass kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes.

Ved utleie av seksjonen plikter eier å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i

utleieperioden, samt varigheten av denne. Søknad fås hos OBF.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Boligen oppvarmes med fjernvarme via radiatorer. Felles varmtvann. Elektriske varmekabler i gulv på badene.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 189,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto varmtvann, fyring, internett, felles bygningsforsikring, nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, m.m.

Herav:
- Renter og avdrag: kr 109
- Renter og avdrag: kr 1 148
- Tillegg bredbånd: kr 283
- Felleskostnader: kr 3 517
- Avdrag IN-lån: kr 540
- Strøm og fjernvarme: kr 1 358
- Renter IN-lån: kr 234

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.

Sameiet har inngått avtale med Techem for installering og avlesning av radiatormålere slik at det ovenstående punkt ikke vil være gjeldende mot slutten av 2026. Seksjonseiere vil bli fakturert etter reelt forbruk når installeringen er fullført.

Eiendomsskatt
Kr 819,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 039 378,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 8 157 510,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Hoff Terrasse Sameie, orgnr. 871526672

Om sameiet
Hoff Terrasse Sameie ligger i Oslo kommune. Sameiet består av 221 boligenheter og 19 andre enheter, 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 med 1000Mbit/1000Mbit internett. Avtalen inkluderer ikke kabel-TV.
- 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.
- Fellesvaskeriet i HT 13 kan benyttes av alle sameiere. Seks vaskemaskiner og tre tørketromler står til disposisjon. Hver vask/tørk koster fem kroner (automat).

Det ble på årsmøtet 2026 vedtatt at årsøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre salg av kjellerlokalene i Hoffsveien 26 for en pris på minimum kr 3 000 000.

Det ble på årsmøtet 2026 vedtatt å renovere veistrekning og forhager mellom HT1 til HT7 innen utgangen av 2026.

Det ble på årsmøtet 2026 vedtatt å utrede kostnader for å etablere balkonger på 2-roms leilighetene.

Takrehabilitering ble ferdigstilt i 2024.

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.

Vedlikeholdshistorikk for sameiet fremkommer i årsmøtedokumentet.

Se vedlagte innkalling og protokoll fra årsmøtet 2026.

Sameiet har mottatt nabovarsel 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.

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 233 180,-pr. 22.05.2026

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987186456, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 22.05.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 67
Saldo per 22.05.2026: 5 190 409
Andel av saldo: 44 577
Første termin/første avdrag: 30.01.2026 (siste termin 30.11.2031)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 41
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 34

Lånenummer: 83987238081, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 22.05.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 337
Saldo per 22.05.2026: 42 026 509
Andel av saldo: 180 433
Første termin/første avdrag: 30.01.2026 (siste termin 30.05.2054)

Lånenummer: 83987268584, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 22.05.2026: 6.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 350
Saldo per 22.05.2026: 1 903 077
Andel av saldo: 8 171
Første termin/første avdrag: 30.01.2026 (siste termin 30.06.2055)

Særfordelt lån med innbetalingsmulighet (IN):
Sameiet har balkonglån (nr 83987186456) med mulighet for innfrielse. Innfrielse kan gjøres i henhold til lånets nedbetalingsplan. 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.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

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: 26 671 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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.

Festekontrakten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Informasjon om festetomt
Festekontrakt datert: 29.11.1940

Områdebeskrivelse

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

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

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Trikkelinje 13 har stoppested på Hoff holdeplass, kun noen minutters gange unna. Nærmeste bussholdeplass er Hoff terrasse, ca. 3 minutters gange fra boligen. I tillegg ligger både Smestad T-banestasjon og Skøyen togstasjon i gangavstand, noe som gir enkel og rask tilgang til resten av Oslo og omegn. Den kommende T-banestasjonen ved Skøyen (Fornebubanen) vil ytterligere styrke områdets tilgjengelighet. Beliggenheten gir også rask adkomst til E18, noe som gjør det enkelt å komme seg ut av byen med bil. Særlig nærheten til tog gir gode pendlermuligheter for dem som jobber utenfor Oslo.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 1950, og ferdigattest for fasadeendring og balkong datert 2008.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent: Det er bygget ett nytt bad. Kjøkkenet er flyttet ut til en del av stuen. Det er fjernet en vegg mellom stue og kjøkken.

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 bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

- Pågående plansaker -

Saksnr 201414412 (Saken fortsetter i 202315804 - del 2)
Skøyen Områderegulering del 1, S-5193.
Saken gjelder: Områderegulering for Skøyen

Saksnr 202462068
Hoffsveien 13 - Felt S1 Skøyen - utarbeidelse av planforslag
Saken gjelder Hoffsveien 13 - Boliger, kontor og næring
Sakstype: Detaljregulering
Oppstartsmøte
Murmester Rolf Holm Eiendom AS foreslår å regulere Felt S1 på Skøyen med ca. 305 nye boliger, samt kontor-, handel- og kulturformål. Deler av Hoff torg foreslås omregulert til bebyggelse og anlegg.

Saksnr 201804004
Nedre Skøyen vei 24 - 26 (felt B4) - Oppdatering av planforslag før politisk behandling - oppføring av boliger og etablering av tursti
Saken gjelder Nedre Skøyen vei 24-26, 3/500 boliger og tursti
Sakstype: Detaljregulering
Forslag til detaljregulering oversendt til politisk behandling
Nordr Norge AS foreslår å omregulere nordre halvdel av Nedre Skøyen vei 24-26 (felt B4) fra industriformål til bolig, friområde og samferdselsanlegg. Planforslaget følger opp Områderegulering Skøyen og legger til rette for 195 boliger, samt utvidelse av friområdet langs Hoffselva og ny adkomstløsning fra Nedre Skøyen vei. Plan- og bygningsetaten fremmer alternativ 2 med en annen adkomstløsning og anbefaler alternativ 2.

Saksnr 202316049
Saken gjelder Detaljregulering for Abbediengveien 1-9, 11, 13-19, 21, 23, 25, og Harbitzalléen 51
Sakstype: Detaljregulering
Plan- og bygningsetaten meddeler at det offentlige planarbeidet med detaljregulering for området avsluttes.

- Pågående byggesaker -

Hoff terrasse 13 - bruksendring av arealer i underetasje til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202515240
Igangsettingstillatelse

Hoffsveien 26 - bruksendring fra fellesarealer til ny boenhet og fasadeendringer
Saksnummer: 202601868
Rammetillatelse

Hoff terrasse 11 - åpning i bærevegg - H0401
Saksnummer: 202517507

Hoff terrasse 9 - endring av konstruksjoner
Saksnummer: 202515399

Hoffsveien 8 A - innbygging av del av terrasse
Saksnummer: 202507318

Hoffsveien 9 - oppføring av Skøyen stasjon - Fornebubanen
Saksnummer: 202510917
Igangsettingstillatelse

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

301/31/175/92:
13.12.1940 - Dokumentnr: 10846 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
AVGIFT NOK
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

Diverse påtegning
Rettsforlik. Årl. festeavg. kr. 200.000 m.div. best.
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår
FESTETID FORLENGET TIL 20.5.2038
Gjelder denne registerenheten med flere

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
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

Diverse påtegning
Rettsforlik. Årl. festeavg. kr. 200.000 m.div. best.
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår
FESTETID FORLENGET TIL 20.5.2038
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

03.10.1975 - Dokumentnr: 18885 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 92
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 236 SEKSJONER

06.01.2009 - Dokumentnr: 5363 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 237
Formål: Næring
Sameiebrøk: 75/10366
Snr: 238
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/10366
Snr: 239
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/10366
Snr: 240
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 91/10366
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 92
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/10366

08.06.2020 - Dokumentnr: 2556309 - Reseksjonering
Snr: 92
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/10366
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

12.03.2026 - Dokumentnr: 281964 - Reseksjonering
Snr: 92
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/10439
Seksjon opprettet fra fellesareal

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

typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

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.

Selger er daglig leder i Unik Bad & Bygg AS som har utført deler av oppussingsarbeidene.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 0,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 0,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 12 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 382,-

Samlet skal selger betale kr. 95 407,- 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 25. mai 2026

Ansvarlig megler
Marcus Egeland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98039150

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

Hoff terrasse 14

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 210 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	**14 min** 1.2 km
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	**16 min** 1.3 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	**20 min** 1.7 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	**8 min** 3.4 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	**6 min** 4.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	**15 min** 1.2 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	**9 min** 3.7 km

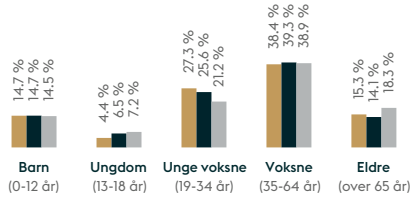
Offentlig transport

Hoff Linje 13	**3 min** 0.3 km
Hoff terrasse Linje 40	**4 min** 0.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	**8 min** 0.7 km
Smestad Linje 2, 3	**19 min** 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**12 min** 7.3 km

Barnehager

Hoff Terrasse barnehage (3-5 å... 11 barn	**2 min** 0.1 km
Dokka barnehage (1-5 år) 70 barn	**3 min** 0.3 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1... 72 barn	**5 min** 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Buss

Sport

Øvre silkestrå	11 min
Smestadbanen kunstgress	15 min
SATS Hoff	3 min
SATS Sjølyst	15 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Hoff terrasse 14
0275 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1953
BRA:	94 m^2
BRA-i:	85 m^2
Rapportdato:	18.5.2026 (Gyldig til 18.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
8	10	5	0	0

Supertakst
GNR: 31 BNR: 175 SNR: 92

Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS

pmp@taksthuset.no
90844088

Hoff terrasse 14
0275 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43038

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Avtrekk	TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).
Vannbåren varme	Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.
Ventilasjon	TG 2pga: Ingen ventilering utover åpning av vindu i hovedsoverommet.
Våtrom: Bad 2 - Ventilasjon	TG 2pga: Ingen ventilering utover åpning av vindu i hovedsoverommet.
Våtrom: Bad 1 - Ventilasjon	TG 2pga: Ingen ventilering utover åpning av vindu i hovedsoverommet.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er bygget ett nytt bad. Kjøkkenet er flyttet ut til en del av stuen. Det er fjernet en vegg mellom stue og kjøkken.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.5.2026

Rapportdato
18.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Kjell Hoem**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Selgere har ikke bodd i leiligheten og har derfor ingen kjennskap til den.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**
Firma: **Vannmannen AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige**

Telefon: **90844088**
Epost: **pmp@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**

Egne premisser:

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

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hoff terrasse 14, 0275 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**31**	Bruksnr:	**175**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**92**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1953**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Hoff. Området har flotte rekreasjonsmuligheter med blant annet turveier langs Hoffselven og opp Mærradalen, samt gang- og sykkelsti til Frognerparken.

Store deler av leiligheten er pusset opp og modernisert i 2026. Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr.
Leiligheten har ikke vært i bruk etter oppussingen.

Boligen oppvarmes med fjernvarme via radiatorer. Felles varmtvann. Elektriske varmekabler i gulv på badene.

Felles parkering etter førstemann til mølla. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Boligblokk oppført i 1953.
Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn.
Bærende konstruksjoner i betong/mur.
Etasjeskillere av betong.
Yttervegger av mur/betong med utvendig teglsteinsforblending.
Saltak med ukjent tekking fra 2023

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**94**	**85** Romfordeling: Entre, gang, 3 soverom, 2 bad/wc, stue og kjøkken.	**9** Romfordeling: 1 loftsbod og 1 kjellerbod.	**0**	**7**
Totalt m²	**94**	**85**	**9**	**0**	**7**

Kommentar til arealberegning

1 kjellerbod på ca. 3,6 m2.

1 loftsbod med skråtak, måleverdig arealer ca. 5 m2. Gulvarealet er 7,8 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong i murkonstruksjon på ca. 7 m2 med utgang fra det ene soverommet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	
Balkongen er normalt godt vedlikeholdt	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 2013. Fra 2026 på det ene badet.	
Dobbelfløyet balkongdør med 2-lags glass produsert i 2026.	
Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Det store vinduet i stuen subber noe i rammen, bør justeres.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

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

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Gulvet og taket i de fleste rom er avrettet.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-0**

HTH grå mattlakket kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr induksjonstopp med integrert avtrekksvifte, oppvaskmaskin.

Stål vaskekum nedfelt i Kompositt/porselen benkeplate.

Ny kjøkkeninnredning i 2026.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Kullfilter avtrekksvifte integrert i induksjonstoppen.

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er bygget ett nytt bad. Kjøkkenet er flyttet ut til en del av stuen. Det er fjernet en vegg mellom stue og kjøkken.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattest datert 14.06.1949 som omhandler våningshus. Det foreligger også ferdigattest datert 27.10.2008 som omhandler fasadeendring.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen. Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2026.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap er plassert på det ene badet. Det er stoppekraner i fordelerskapet.	

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Store deler av det elektriske anlegget er modernisert i 2026.	
Sikringsskapet er flyttet fra trapperommet til inn i leiligheten.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Det er samsvarserklæring på arbeidene som er utført av dagens eiere. Det er ikke samsvarserklæring på arbeidene som er utført av tidligere eiere.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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. 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.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Det er vannbåren varme med radiatorer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er montert 2 nye radiatorer.

TG 2 pga: Det er 2 eldre radiatorer.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-2**

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

TG 2 pga: Ingen ventilering utover åpning av vindu i hovedsoverommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg i hovedsoverommet anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.11 Våtrom: Bad 2



Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er bygget i 2026.

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

Oppsummering av overflater	**TG-1**

Det er en høydeforskjell på ca. 25 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det er membranoppkant ved dørterskelen.

Dette er innenfor dagens krav.

Dør og vindu er plassert i våtsone. Det er antatt at vindu og dør er påført våtromsmaling.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Det er plastsluk. Membranen er festet til klemringen på sluket.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Nedsenket gulv i dusjen.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-0**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er naturlig ventilasjon på badet. Det er tilluft ved døren.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi boligen er nyoppført og våtrommet har ikke vært i bruk, samt utstedt ferdigattest som dokumenterer utførelsen.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.12 Våtrom: Bad 1



Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er rehabilitert/pusset opp i 2026.

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

Oppsummering av overflater	TG-1

Det er en høydeforskjell på ca. 25 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det er membranoppkant på ca. 30 mm ved dørterskelen.

Dette er innenfor dagens krav.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Det er plastsluk. Membranen er festet til klemringen på sluket.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

På badet er det flislagt servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Nedsenket gulv i dusjen.
Opplegg for vaskemaskin.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-0**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er naturlig ventilasjon på badet. Det er tilluft ved døren.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi boligen er nyoppført og våtrommet har ikke vært i bruk, samt utstedt ferdigattest som dokumenterer utførelsen.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.13 Gulv

Beskrivelse

Enstavs parkett lagt i fiskebensmønster i de fleste rommene. Fliser i entre/gang.

Oppsummering	TG-0

Ny parkett og fliser i 2026.

6.14 Vegger

Beskrivelse

Det er slette malte veggoverflater.

Oppsummering	TG-0

Veggoverflatene er pusset opp og malt i 2026 og er godt vedlikeholdt.

6.15 Tak

Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 237 cm og 247 cm.

Oppsummering	TG-1

Takene er pusset opp og malt i 2026 og er godt vedlikeholdt.

6.16 Innerdører

Beskrivelse
Hvite trefyllingsdører med dempelister.

Oppsummering	TG-0
Nye dører i 2026.	

6.17 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

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
22. mai 2026

Oppdragsnummer
36-0185/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hoff terrasse 14, 0275 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Fitim Binaku

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2026

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Vet ikke
Forsikret i: Vet ikke

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: Unik Bad & Bygg AS, membran. Oslo Renovering AS, rørlegger. Trygg Elektro AS, elektriker. Alt er gjort i April 2026.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Unik Bad & Bygg AS, membran. Oslo Renovering AS, byttet sluk. Alt er gjort i April 2026.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Unik Bad & Bygg AS, membran. Oslo Renovering AS, rørlegger. Trygg Elektro AS, elektriker. Alt er gjort i April 2026.

---

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: Byttet peis. Unik Bad & Bygg AS. April 2026.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Trygg Elektro AS. Byttet sikringer og flyttet det inn i leiligheten. Trekket om elektrisk anlegg til stikk, belysning etc. April 2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Trygg Elektro AS har gjort arbeidet i leilighetet . Med nye sikringer og trykket om nye kabler. Samt ny belysning, stikk etc. Kjøkken og baderom også.

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

Nei

---

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: Oslo Renovering AS. Ny vannfordelerskap til to bad og kjøkken. Byttet fra stengekran inne i leiligheten. Nye avløp og sluk fra gammel soilrør. April 2026.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tatt bort gammel søppelsjakt inne i leiligheten. Det er spurt om hos styret. Og leiligheten under hadde gjort det før meg.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Takstrapport fra takstmann.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0185/26

enova

Energiattest



Adresse **Hoff terrasse 14, 0275 OSLO**	
Dato for energimerking **24.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301453**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80083076**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **175**
Seksjonsnummer **92**	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 **1952**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **85,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **85,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **162,08 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **162,08 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 437 kWh**



Hoff terrasse 14, 0275 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Hoff terrasse 14, 0275 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid 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 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 3: 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 utendørs

Tiltak 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Hoff Terrasse Sameie		**Vår ref.:**	600/92	**Fødselsdato eier:**	25.04.1988
HOFF TERRASSE 14		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0275 OSLO		**Eiere:**	Fitim Binaku		
Organisasjonsnr:	871 526 672	**Seksjonsnr:**	92		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 212**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	109
	Renter og avdrag	1 148
	Tillegg bredbånd	283
	Felleskostnader	3 517
	Avdrag IN-lån	563
	Strøm og fjernvarme	1 358
	Renter IN-lån	234

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.06.2026** **Tot. utg. i kr.:** **7 189**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	109
	Renter og avdrag	1 148
	Tillegg bredbånd	283
	Felleskostnader	3 517
	Avdrag IN-lån	540
	Strøm og fjernvarme	1 358
	Renter IN-lån	234

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	233 180	Gjeld siste årsoppg.:	253 569
Klient ajourf. lån:	50 074 320,50	Klient gj. s. årsoppg.:	53 603 192

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987186456, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 22.05.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 67
Saldo per 22.05.2026: 5 190 409
Andel av saldo: 44 577
Første termin/første avdrag: 30.01.2026 (siste termin 30.11.2031)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 41
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 34

Lånenummer: 83987238081, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 22.05.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 337
Saldo per 22.05.2026: 42 026 509
Andel av saldo: 180 433
Første termin/første avdrag: 30.01.2026 (siste termin 30.05.2054)

Lånenummer: 83987268584, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 22.05.2026: 6.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 350
Saldo per 22.05.2026: 1 903 077

Boligopplysninger:

Hoff Terrasse Sameie	**Vår ref.:**	600/92	**Fødselsdato eier:**	25.04.1988
HOFF TERRASSE 14	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0275 OSLO	**Eiere:**	Fitim Binaku		
Organisasjonsnr: 871 526 672				

3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 8 171

Første termin/første avdrag: 30.01.2026 (siste termin 30.06.2055)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Petter Aagesen

Adresse: HOFF TERRASSE 9

Postnr/-sted: 0275 OSLO

E-post: styreleder@hoffterrasse.no

Webside: https://www.hoffterrasse.no/

5: Restanse felleskostnader pr. 22.05.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	25,16
Gebyr:	0	Forskudd:	7 189
Rente:	0	Overdekning:	22 974

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	253 569	Andre inntekter:	897
Annen formue:	27 514	Utgifter:	16 075		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	92	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 31/175 - seksjon:92

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:	02.11.2011	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:

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.:**	600/92	**Fødselsdato eier:**	25.04.1988
HOFF TERRASSE 14	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0275 OSLO	**Eiere:**	Fitim Binaku		

Organisasjonsnr: 871 526 672

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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.

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. Sameiet har inngått avtale med Techem for installering og avlesning av radiatormålere slik at det ovenstående punkt ikke vil være gjeldende mot slutten av 2026. Seksjonseiere vil bli fakturert etter reelt forbruk når installeringen er fullført.

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.

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.

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.

SALG AV LOKALER
Det ble på ÅM 2026 vedtatt at årsøtet gir styret fullmakt
til å gjennomføre salg av kjellerlokalene i Hoffsveien 26
for en pris på minimum kr 3 000 000.

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.

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.

Boligopplysninger:

Hoff Terrasse Sameie	**Vår ref.:**	600/92	**Fødselsdato eier:**	25.04.1988
HOFF TERRASSE 14	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0275 OSLO	**Eiere:**	Fitim Binaku		

Organisasjonsnr: 871 526 672

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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.

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.

UTBEDRING AV VEI
Det ble på ÅM 2026 vedtatt å renovere veistrekning
og forhager mellom HT1 til HT7 innen utgangen av 2026

BALKONGER TIL 2-ROMS SEKSJONER
Det ble på ÅM 2026 vedtatt å utrede kostnader for å
etablere balkonger på 2-roms leilighetene.

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.

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.

FELLESKOSTNADER
Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene.

Annen informasjon:

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.
55	Utendørsbelysning	Sameierne bes vise omtanke ved montering og bruk av jule- og vinterbelysning på balkonger. Av hensyn til naboer og felles bomiljø er det ikke tillatt med blinkende lys eller lysanlegg som kan oppleves som sjenerende. Belysningen skal ikke medføre urimelig ulempe for andre beboere.



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

Hoff Terrasse Sameie

årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 08.04.2026, kl 18:00

Sted: Sjølyst Møtesenter
Drammensveien 165

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.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Hoff Terrasse Sameie onsdag 08.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Årsmøte i Hoff Terrasse Sameie

Onsdag 08.04.2026, kl 18:00
Sjølyst Møtesenter Drammensveien 165

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Hoff Terrasse Sameie

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er foreslått å honorere styret med kr 470 000

Forslag til vedtak: Styret honoreres med kr 470 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om radiatormålere

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

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

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

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

4.2 Orientering fra styret om isstoppere

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

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

5. Forslag

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

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

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

5.2 Forslag fra Titti Brun ang biltrafikk ved barnehagen HT18

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling:

5.4 Forslag fra John Ellis om bruk av belysning på blakongene

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

Julen varer, som kjent, helt til Påske …

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

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

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

5.5 Forslag fra styret om direktesalg av HV26 lokaler

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

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

6. Forslag fra Donal Cassidy om endringer av næringsarealer HV18

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

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

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

Sakene må behandles i hver for seg i det følgende.

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

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

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

Styrets innstilling: Styret er positive med følgende tillegg:

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

6.2 Forslag fra Donal Cassidy om salg av fellesareal

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

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

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

Forslaget forutsetter følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• Utbygger dekker alle kostnader knyttet til reseksjonering.

• Utbygger dekker eventuell dokumentavgift.

6.3 Forslag fra Donal Cassidy om fasadeendring

Begrensede fasadeendringer for tilstrekkelig vindusareal, se vedlagte plantegninger

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

6.4 Forslag fra Donal Cassidy om oppdeling av seksjon 2

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Det voteres over følgende alternativ:

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

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

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

7. Valg av tillitsvalgte

7.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Frank Tidemann (stiller ikke til gjenvalg)

7.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Olaf Ingebrigtsen (stiller ikke til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Andreas Baklien (trekker seg på årsmøtet grunnet flytting)

Hege Kristin Sunde

Jørgen Hjermstad

7.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Petter Aagesen

Espen Vatningen

7.4 Valg av valgkomité

David Fluck og Merete Kramarics har fullført sin periode.

8. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 11.03.2026

Styret i Hoff Terrasse Sameie

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

Varamedlem, Espen Vatningen

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Hoff Terrasse Sameie

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 1 kvinne og 4 menn.

Styret kan kontaktes på styreleder@hoffterrasse.no

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Hoff Terrasse Sameie

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 19

Digital utsendelse av dokumenter

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

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

Bredbånd, kabel-tv

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

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

Nøkler, skilt

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 23 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024:

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

2023:

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

2022:

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

2021:

- ◦ Utenom fyringssesongen fortsatte utskifting av sirkulasjonsrør i kjeller

2020:

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

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

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 12 møter

Styret har i perioden hatt fokus på:

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

20.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Hoff Terrasse Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

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

Årsregnskap 2025 - Balanse

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

Årsregnskap 2025 - Balanse

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

Oslo 31.12.25
Styret i Hoff Terrasse Sameie

Sted:_____, dato:_____

Frank Tidemann Styreleder	Jørgen Hjermstad Styremedlem	Hege Kristin Sunde Styremedlem
Olaf Hæhre Ingebrigtsen Styremedlem	Andreas Baklien Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Individuell nedbetaling av lån

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

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

Note 4 - Vedlikehold

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

Note 5 - Eksterne tjenester

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

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

Note 7 - Renteinntekter

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

Note 8 - Rentekostnader

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

Note 9 - Disponible midler

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

Note 10 - Langsiktige fordringer/gjeld

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

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 12 - Egenkapital

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

Note 13 - LÅN

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

LÅN

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

LÅN

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

LÅN

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

Resultat og balanse med noter for Hoff Terrasse Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hoff Terrasse Sameie

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

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i **Hoff Terrasse Sameie**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 27.mars 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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



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

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

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

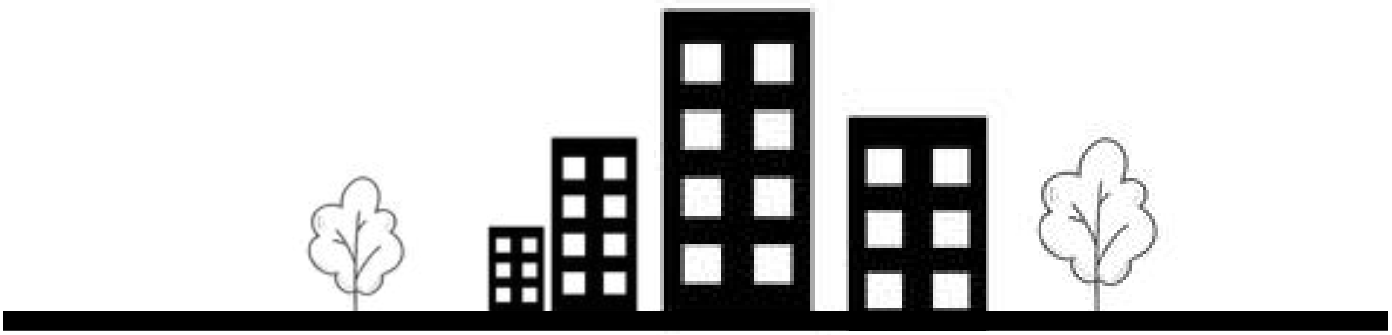
Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

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

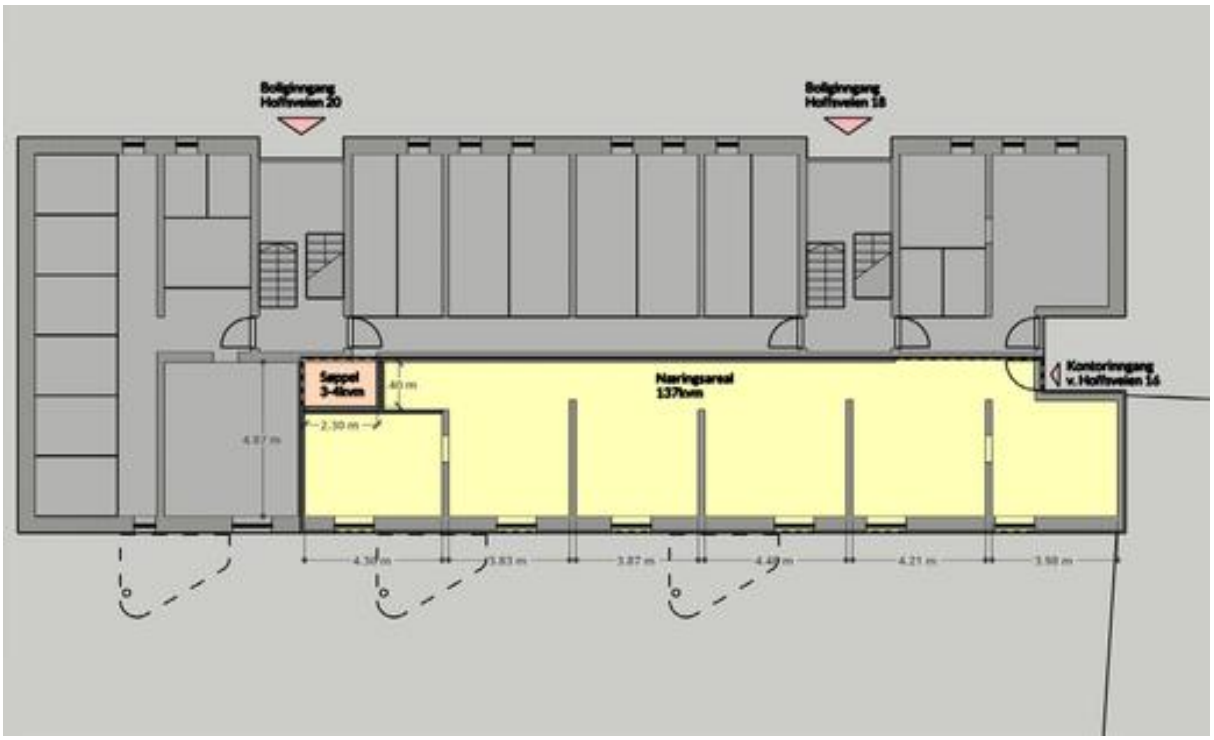
Document ID: d9672952-eaa4-48cf-9275-3a0fc702d6c9

VEDLEGG



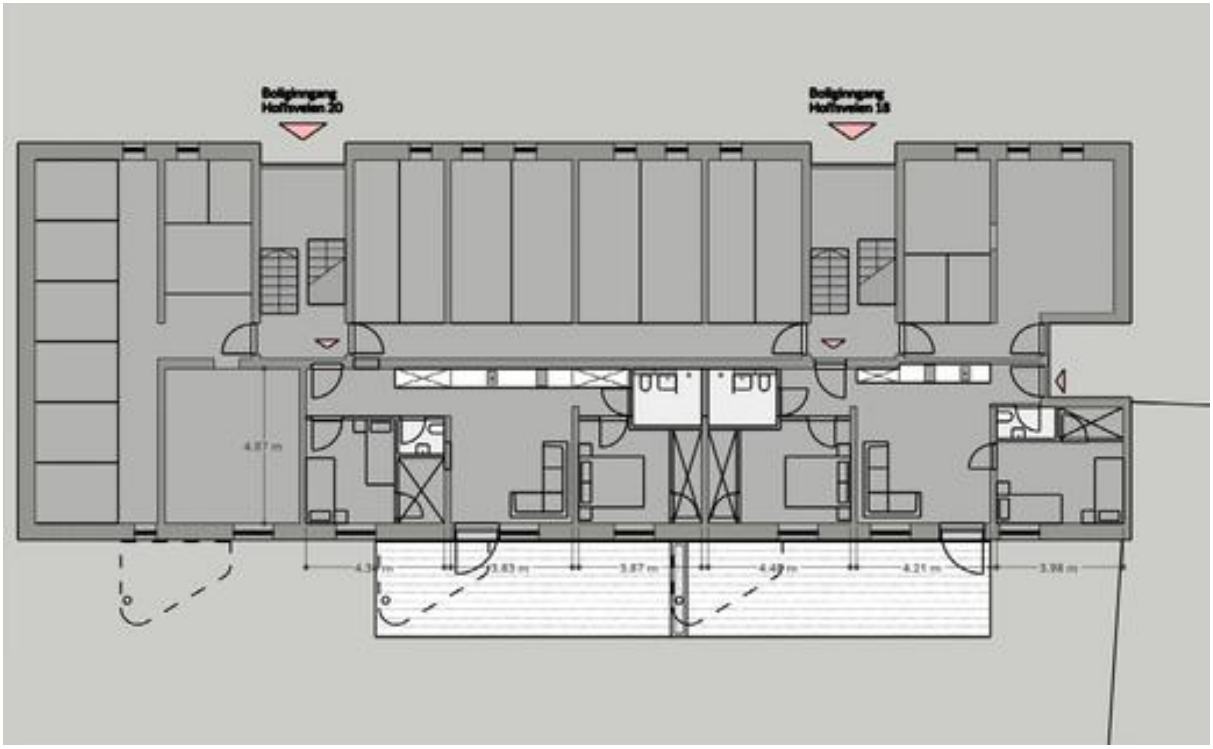


SNR 2. 1. ETASJE HOFFSVEIEN 18.

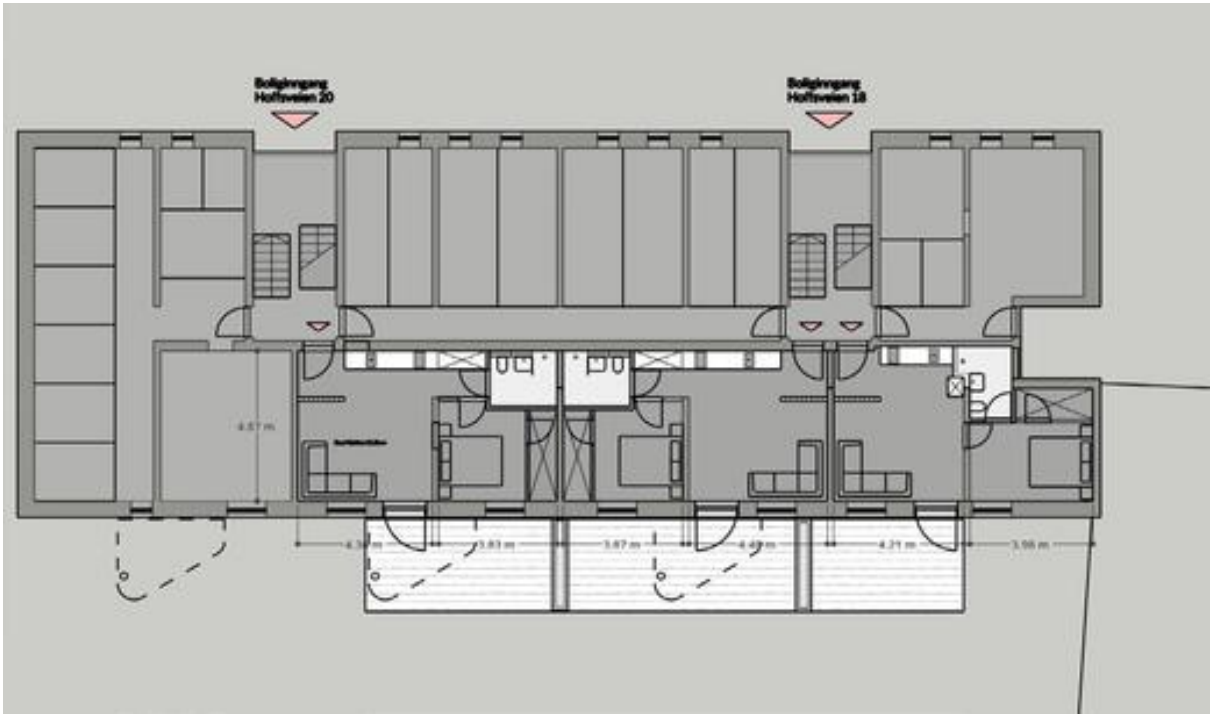


NÅVÆRENDE PLAN

VEDLEGG 1



ALTERNATIV MED 2 LEILIGHETER



ALTERNATIV MED 3 LEILIGHETER

VEDLEGG 2

PROTOKOLL

2026



Protokoll

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

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Hoff Terrasse Sameie

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

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

Vedtak:
Styret honoreres med kr 470 000

4. Orientering

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

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

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

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

Vedtak:
Tatt til orientering.

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

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

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

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

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

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Forslag fra Titti Brun ang biltrafikk ved barnehagen HT18

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

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

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

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

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

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

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

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

Vedtak:

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

5.4 Forslag fra John Ellis om bruk av belysning på blakongene

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

Julen varer, som kjent, helt til Påske …

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

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

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

Vedtak:

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

5.5 Forslag fra styret om direktesalg av HV26 lokaler

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

Vedtak:

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

6. Forslag fra Donal Cassidy om endringer av næringsarealer HV18

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

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

Vedtak:

Forslaget ble trukket av forslagsstiller.

6.2 Forslag fra Donal Cassidy om salg av fellesareal

Vedtak:

Forslaget ble trukket av forslagsstiller.

6.3 Forslag fra Donal Cassidy om fasadeendring

Begrensede fasadeendringer for tilstrekkelig vindusareal, se vedlagte plantegninger

Vedtak:

Forslaget ble trukket av forslagsstiller.

6.4 Forslag fra Donal Cassidy om oppdeling av seksjon 2

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

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

utredet :

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

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

Vedtak:
Forslaget ble trukket av forslagsstiller.

7. Valg av tillitsvalgte

7.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Frank Tidemann (stiller ikke til gjenvalg)

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

7.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Olaf Ingebrigtsen (stiller ikke til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Andreas Baklien (trekker seg på årsmøtet grunnet flytting)

Hege Kristin Sunde

Jørgen Hjermstad

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

7.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Petter Aagesen

Espen Vatningen

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

7.4 Valg av valgkomité

David Fluck og Merete Kramarics har fullført sin periode.

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

8. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Hoff Terrasse Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

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.



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 forutsettes derefter fortsatt i rimelig tempo. Bebyggelsen må skje efter tegninger utført av en fullt utdannet arkitekt, som har de fornødne kvalifikasjoner for å være medlem av Oslo Arkitektforening. Såvel situasjonsplan som bygge- og fasadetegninger skal f arbeidet i marken påbegynnes forelegges for og godkjennes av Georg Hoff eller rettsefterfølgere. Festeren (festerne) plikter 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

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 mellom partene i anledning av dette

di
68
79
45
86
74
48
oo

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

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

Kvartal nr.	Tomtens areal 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	176
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	179
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.			182
9 b	3.569.o	- " -			184
	3.244.4	Grund for vei 79			191
	6.197.3	" St. Edmundsvei og utv. Hoff-alle.			172
		"			173

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

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

Festeavgiften er tilsvarende beregnet således :

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

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

Aker den 15 februar 1939 / 23 november 1980

Som fester:

Som bortfester :

Gerd H. Hoff

Lilly Hoff

Til vitterlighet

Robert Hoff.

Camilla Rotsø

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 finansdeptet.
Aker[illegible]kontor den 13/12 19[illegible]
for herredsskriveren

10846 40. 15/12 40

31

175 - 193 incl

a 1/70 30

473.-

Anmerkning om hæftelser m[illegible] på forlangende mot erlegg[illegible] 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 1948

INNFØRT SOM DOK.NR. 10775/1948 DEN 20/10 1948
VED OSLO BYSKRIVEREMBETE, AKER DISTRIKT.
INNFØRT I GRUNNBOK. COM VEDK. GNR. 31
BNR. 275 ~~265 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.-



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

Oslo Byskriverembete,
Aker 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 Hoff

Stoff, 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 14868,2 m²
" " " 203 " 14823 "
—"— 204 " 3190,2 "
—"— 205 " 5959 "
—"— 206 " 4508 "
—"— 210 " 2682 "

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

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

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

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

Buel

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.

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

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

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

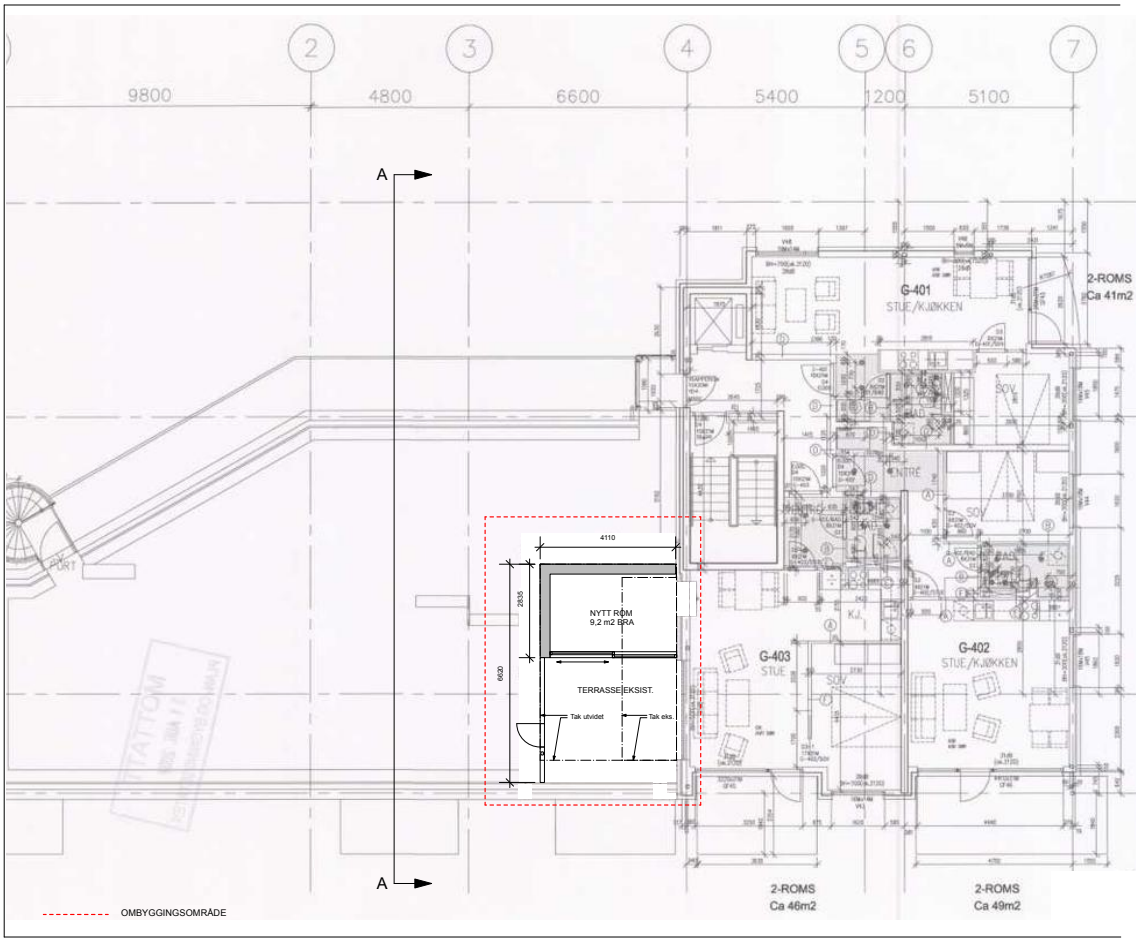
Deres ref.:
Kommentar:

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

Beskrivelse: **PÅBYGG PÅ TAKTERRASSE**

NR:
Dato: **21.07.2025**
Revidert dato:

VEDLEGG D - 1



VEDLEGG E - 1

endringen gjelder		dato	sign

PLAN 4 ETG A3-100 .

ck Nor Bygg
DK NOR BYGG AS
Nordre Kullerød 27
3241 Sandefjord
www.byggakker.no

HOFFSVEIEN 8 A
GNR. 31, BNR. 203, 0275 OSLO

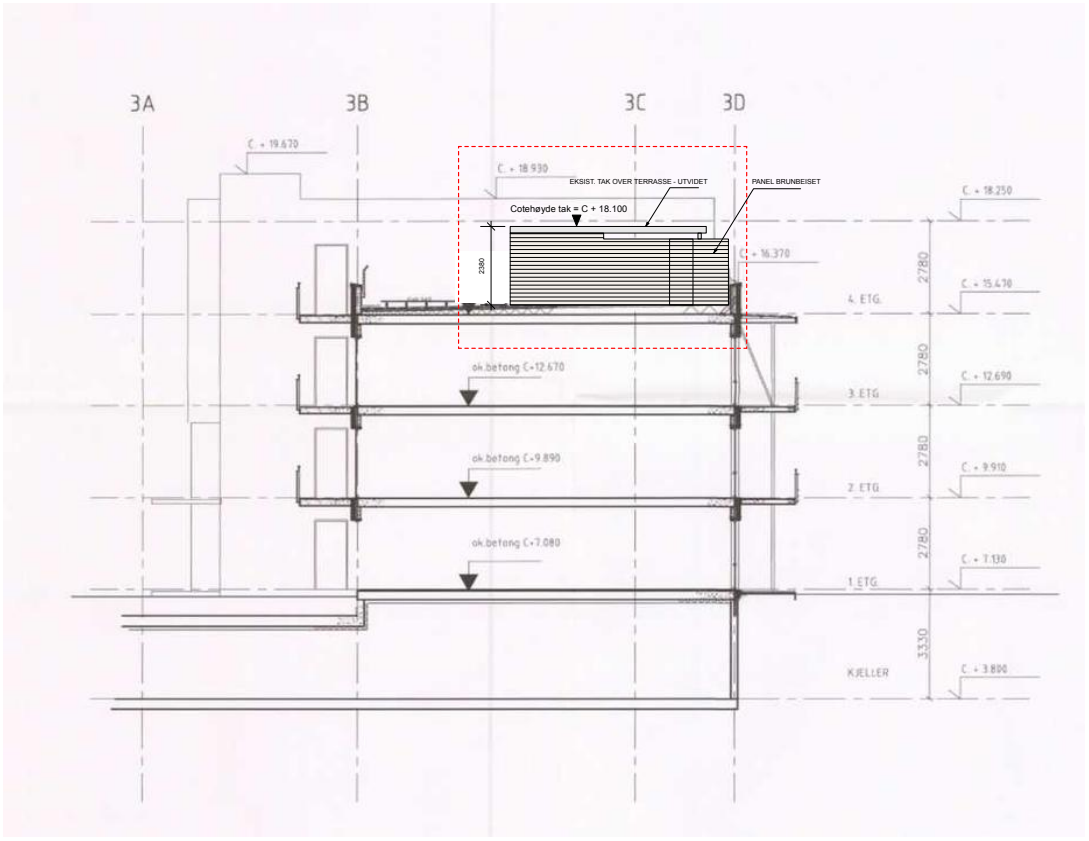
FRANCKE BYGG AS, Olav Ingolfsland
Sofiesgate 72, 0454 Oslo

PLAN 4 ETG

1: 100	17.07.25		ppr
ppr	leh		00.00.00

SØKNADSTEGNING

A3 - 100 .



---------- OMBYGGINGSOMRÅDE

VEDLEGG E - 2

	endringen gjelder		dato	sign

SNITT A-A **A3-200** .

DK NOR BYGG AS
Nordre Kullerød 27
3241 Sandefjord
www.byggaksjer.no

HOFFSVEIEN 8 A
GNR. 31, BNR. 203, 0275 OSLO

FRANCKE BYGG AS, Olav Ingolfsland
Sofiesgate 72, 0454 Oslo

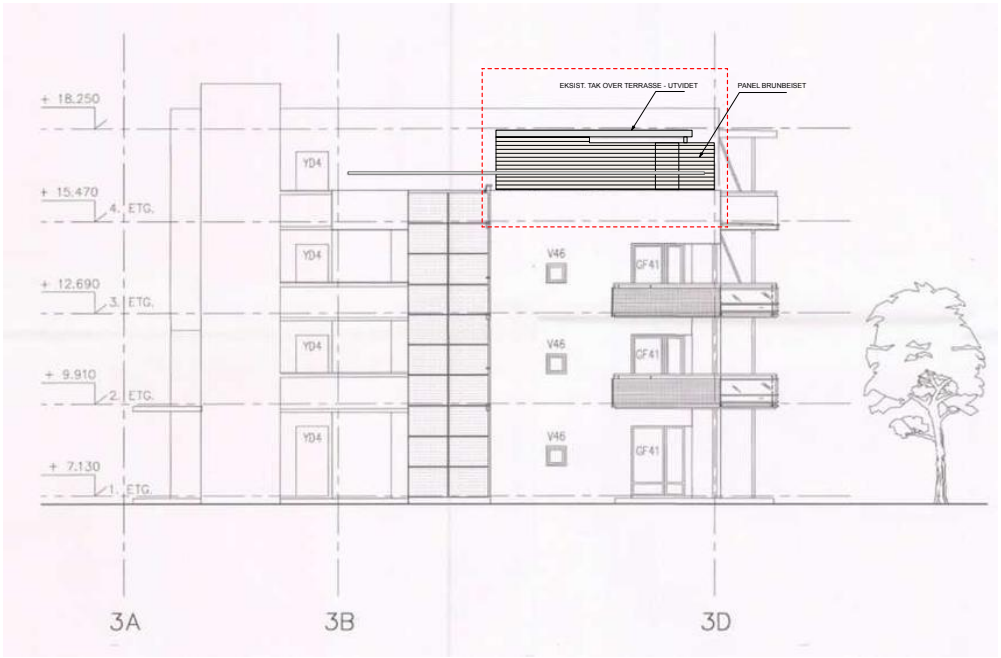
SNITT A-A

1: 100	21.07.25		ppr
ppr	lah		00.00.00

SØKNADSTEGNING

A3 - 200 .

VEDLEGG E - 3



OMBYGGINGSOMRÅDE

rev.	endringen gjelder		dato	sign.

FASADE NORDVEST **A3-300** .

begr. art | begr.nr. | rev.

ck Nor Bygg
DK NOR BYGG AS
Nordre Kullerød 27
3241 Sandefjord
www.byggsøker.no

prosjekt
HOFFSVEIEN 8 A
GNR. 31, BNR. 203, 0275 OSLO

tiltakshaver
FRANCKE BYGG AS, Olav Ingolfsland
Sofiesgate 72, 0454 Oslo

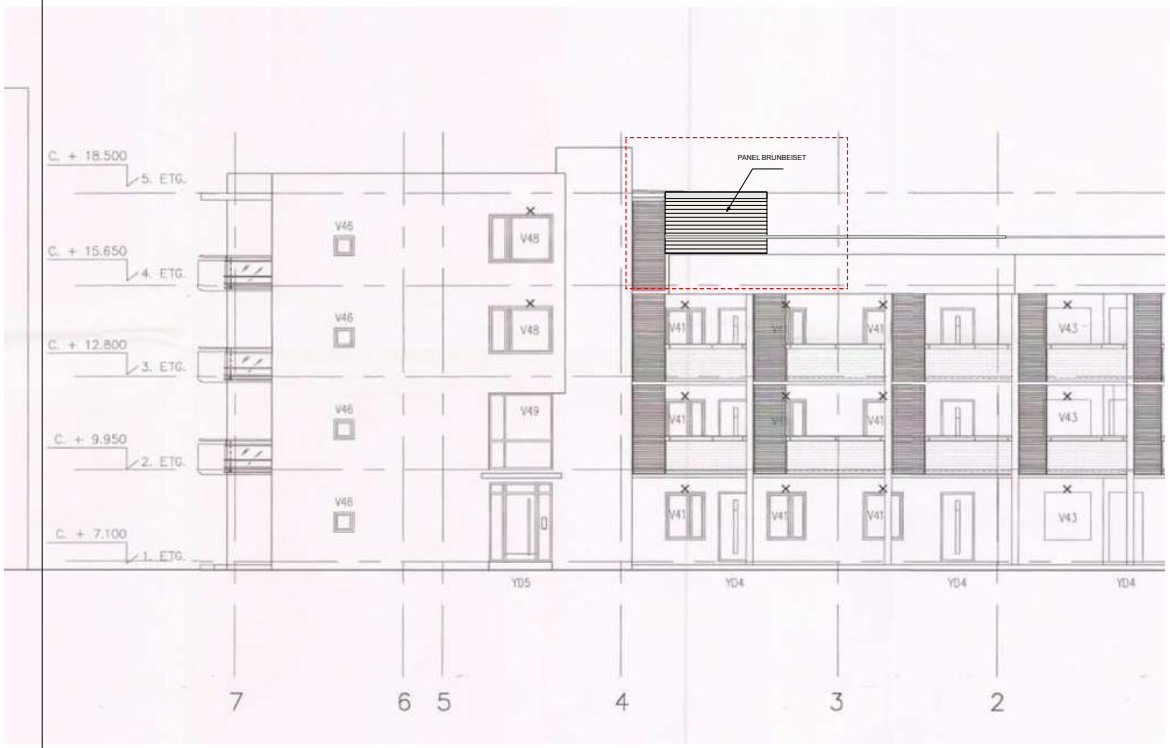
tegn.
FASADE NORDVEST

målest.	1: 100	dato	17.07.25	tegnet av	ppr
godkjent	ppr	kontr.	leh	rev.dato	00.00.00

fasade
SØKNADSTEGNING

A3 - 300 .

tegn.nr. | rev.



---------- OMBYGGINGSOMRÅDE

VEDLEGG E - 4

FASADE NORDØST A3-301 .

DK NOR BYGG AS
Norbrix 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

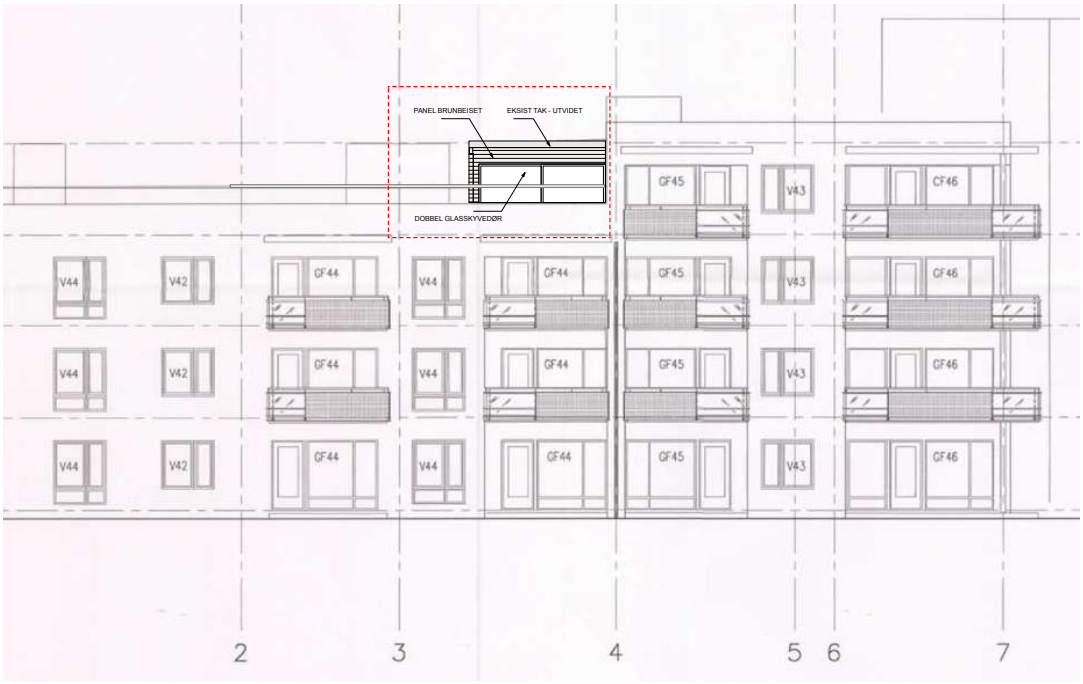
FASADE NORDØST

1: 100 | 17.07.25 | ppr
ppr | leh | 00.00.00

SØKNADSTEGNING

A3 - 301 .

VEDLEGG E - 5



OMBYGGINGSOMRÅDE ----------

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att l.nr.

distr.nr. 101/1950

FERDIGATTEST for det under 14/6 1949 anmeldte byggearbeid

nemlig: våningshus

På matr.nr.

Gr.nr. 31 br.nr. 175 hus 12-13

Tomt nr. 14-16 vei nr. Hoff terrasse

Eier: Byggmester Nils S. Stiansen

Anmelder: Arkitektene Torp & Torp, Løkenveien 18, Rygdøy.

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

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

Ved den avsluttende synsforretning den 17/2 1954 ble det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

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

Attest er innkommet fra:

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

Feiervesenet 12/4 1951 ~~helsekontrollen~~

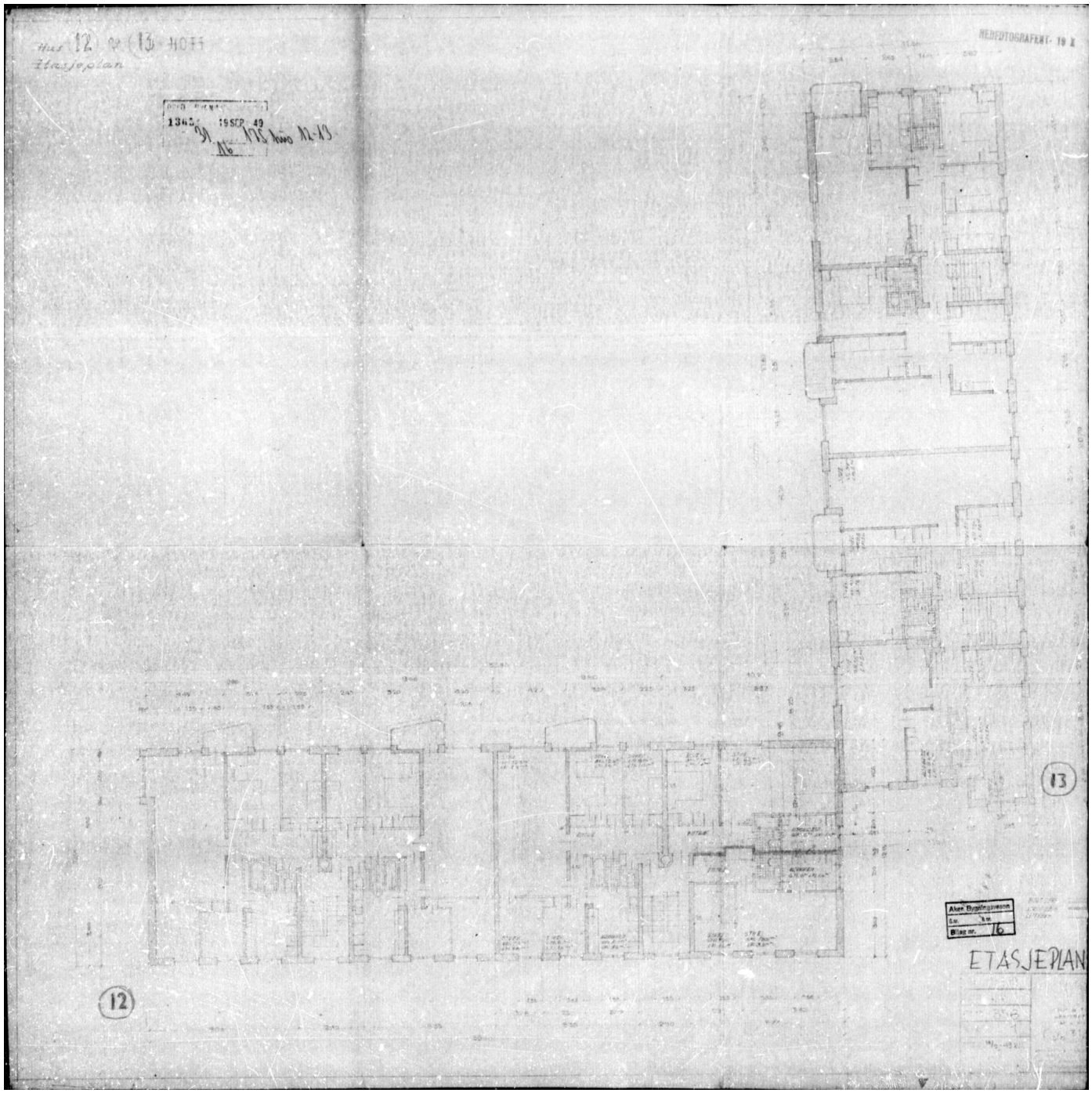
~~Gebyr beregnet etter regulativet:~~

Oslo, bygningskontrollen den 13. september 1954.

A. Gjerstad

BYGNINGSINSPEKTØR. i Vestre distrikt, Akeravd.

Skjema B. 21.


Hus 12 og 13 HOFF
Etasjeplan
13
12
ETASJEPLAN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: 27 OKT. 2008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200607249-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Inger Jul Hansen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOFF TERRASSE 10-12-14-16	Eiendom:	31/175/0/0
Tiltakshaver:	Hoff Terrasse Sameie Lilleaker Økonomi AS	Adresse:	Vækerøveien 26, 0282 OSLO
Søker:	Designcompagniet Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 867, 8001 BODØ
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - HOFF TERRASSE 10 - 12 - 14 - 16

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/øst

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



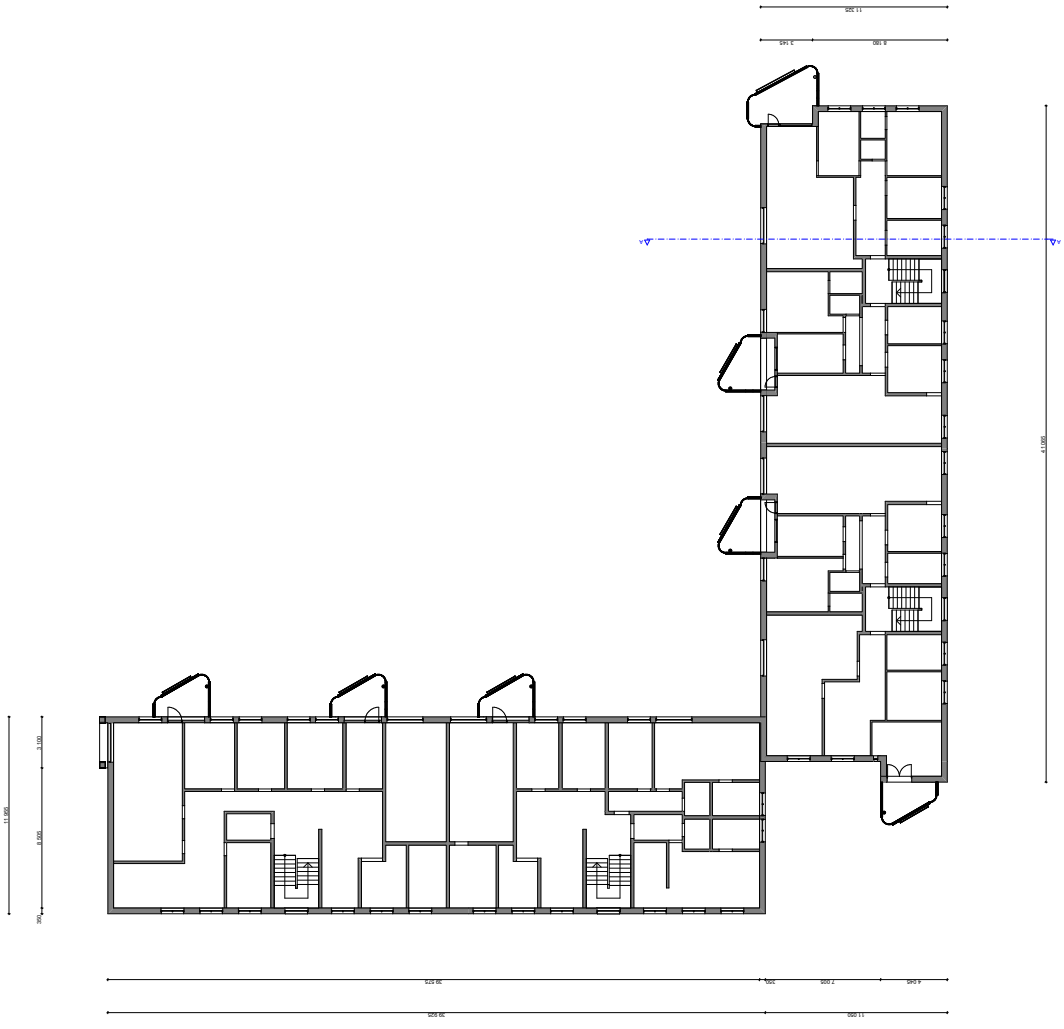
Hus 12 og 13 Plan

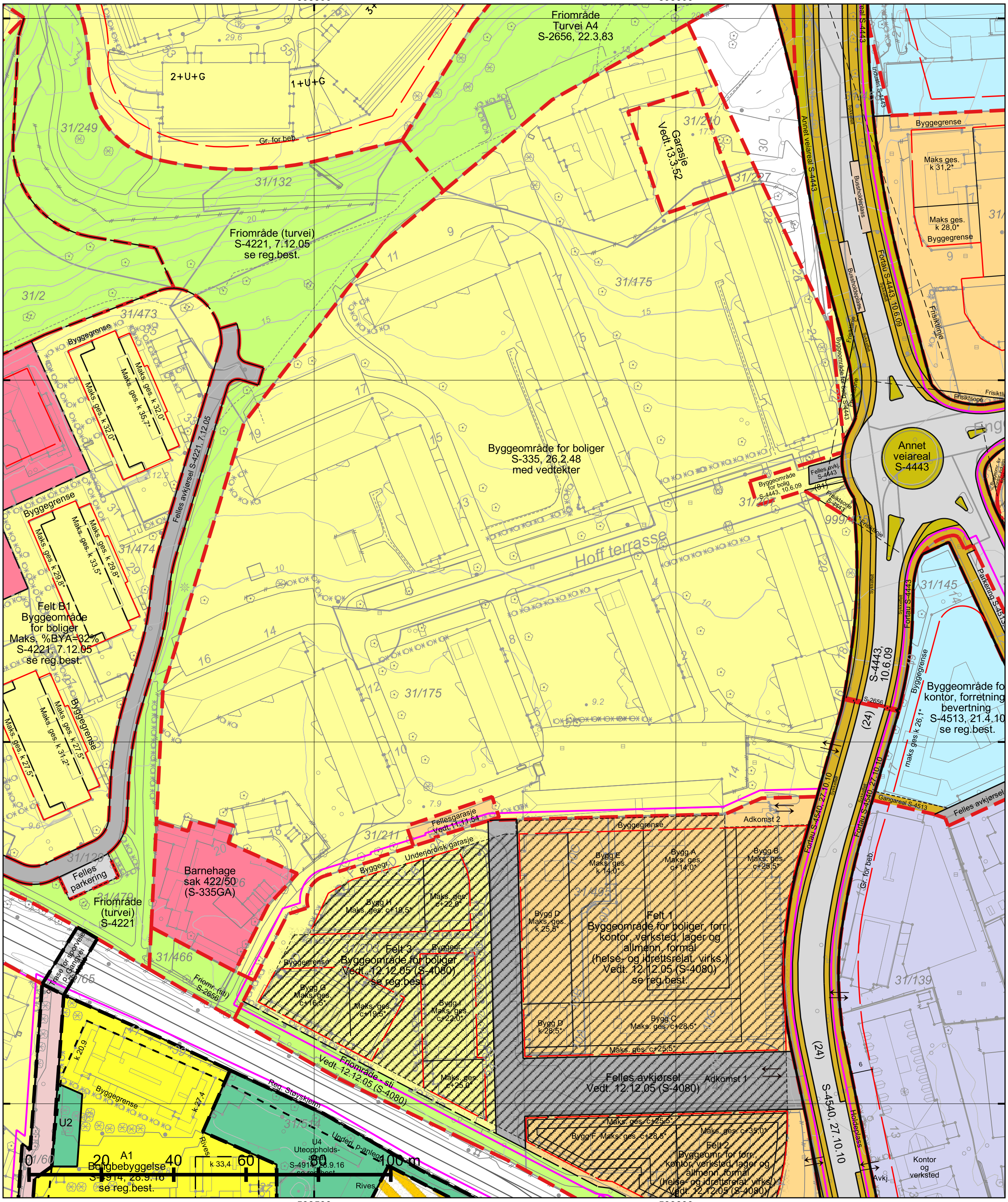
BYGGEMELDING

Hoff Terrasse
31/175

A B E V

Hoff Terrasse
Sameie





*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158304/ 86533390

Adresse: Hoff terrasse 14

Gnr/Bnr: 31/175

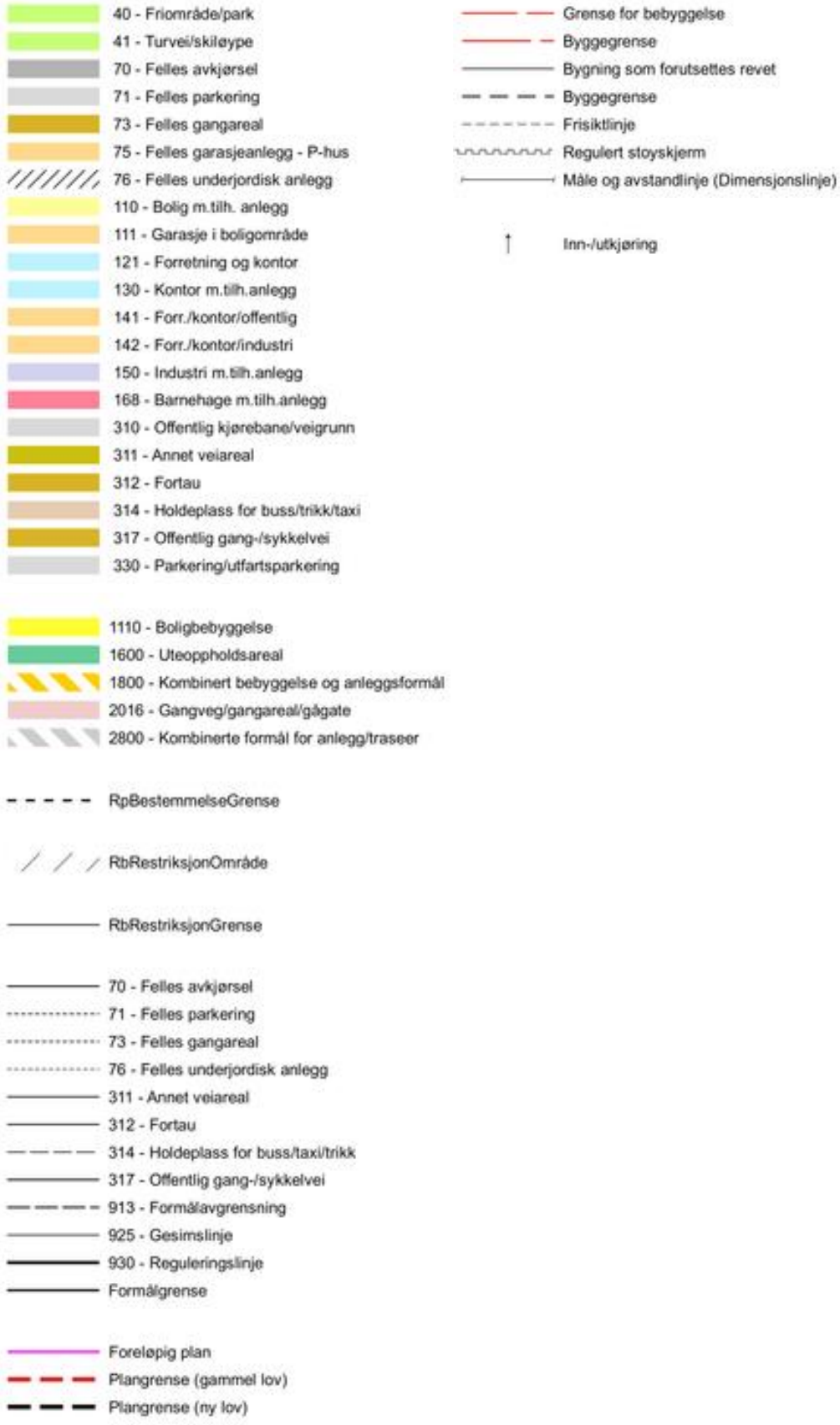
Deres ref.:

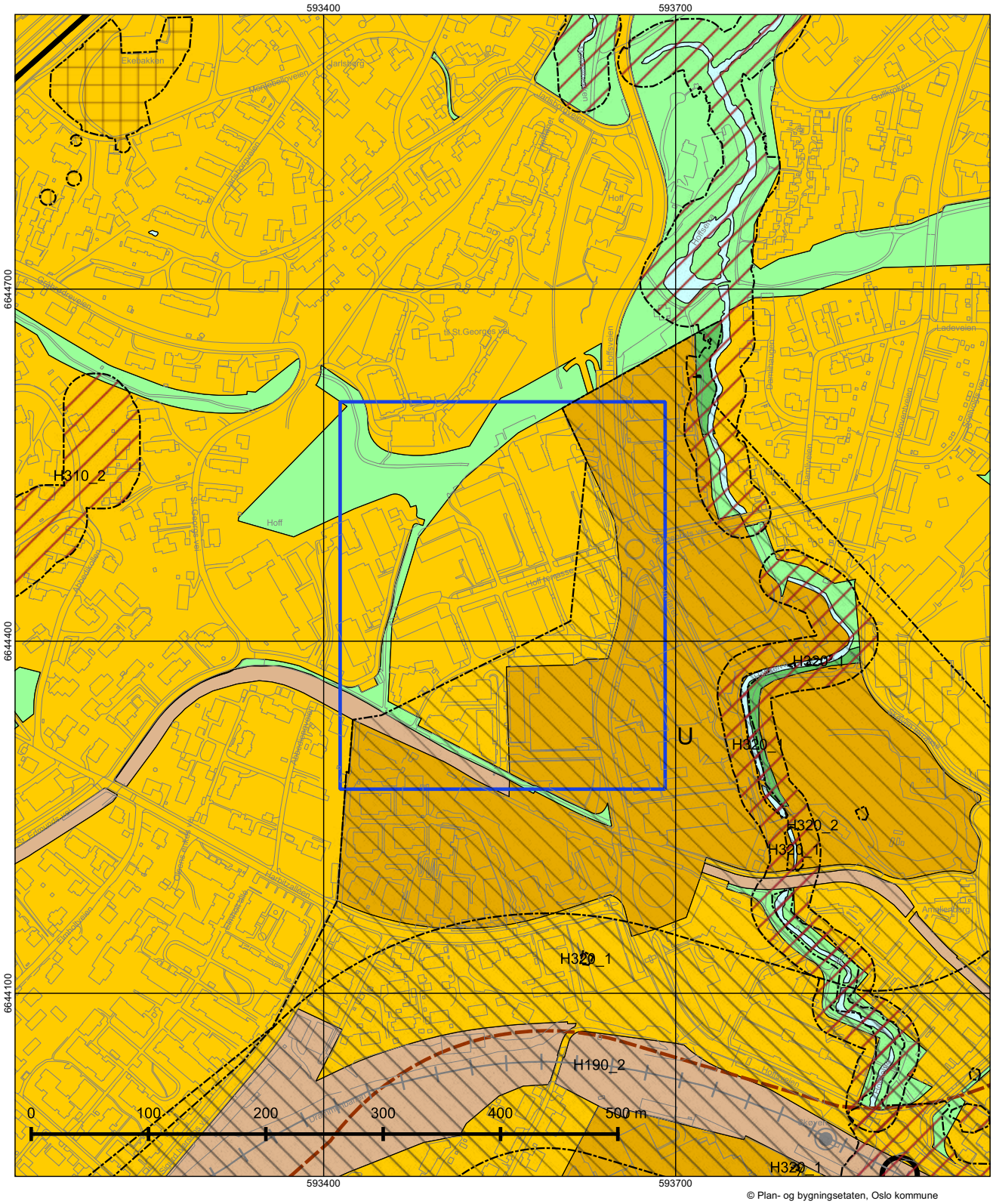
Kommentar:

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158304/86533390
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

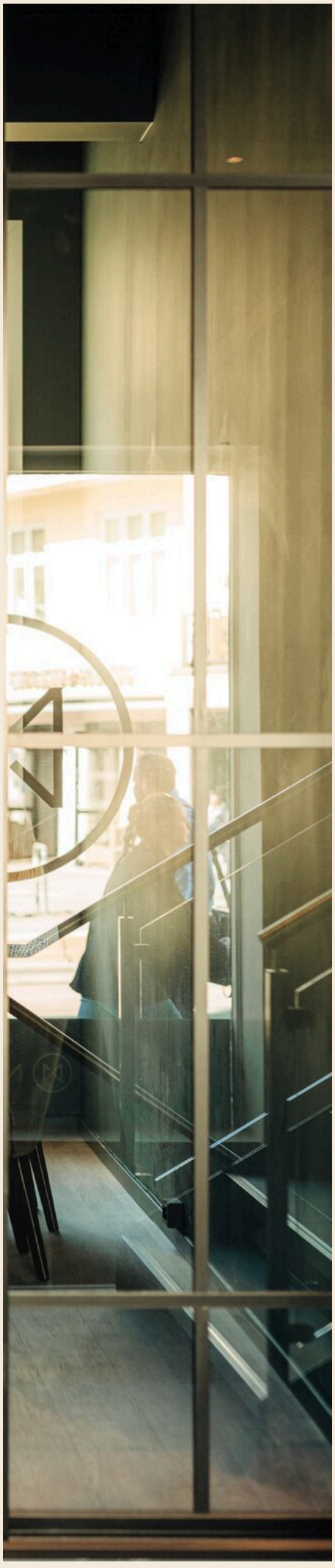


Velkommen til

Nordvik Bislett

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park 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.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0185/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hoff terrasse 14 0275 OSLO
Matrikkel: Gnr 31, bnr 175, snr 92 (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:

Marcus Egeland

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
m.egeland@nordvikbolig.no
980 39 150