PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

HOFF TERRASSE 16

Vedlegg

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Hoff terrasse 16, 0275 OSLO

Leilighet | Byggeår: 1950 | BRA-i: 93 m²

Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 12.05.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TG 2 – Vesentlige avvik (9)

Vinduer
Treverket på vinduer fra 1995 har synlige sprekker. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på enkelte av vinduskarmene. Vinduene fra 1995 har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

Balkong/terrasse ol.
Det er registrert noe riss i betongdekke.

Overflater (Bad - 2. etasje)
Det er observert noe riss og avskalling i flisefugene. Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

Sanitærutstyr (Bad - 2. etasje)
Avløpet har redusert avrenning. Det er ikke registrert synlig fuktsikring bak den innebygde sisternen eller drensspalte for drenering av lekkasjevann.

Avtrekk (Bad - 2. etasje)
Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken
Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet. Det er ikke etablert varerør for enkelte rørføringer under vasken.

Vannledninger
Det mangler vrider på den ene stoppekranen.

Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Kjøkkenet har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke forsert avtrekk til det fri.

Vannbåren varme
Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Helse, miljø og sikkerhet (2)

Elektrisk anlegg
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Radon
Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Vurderinger

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 2008 og 1995.

Vurdering av registrerte avvik

- Treverket på vinduer fra 1995 har synlige sprekker.
  Konsekvens: Sprekker oppstår ofte som følge av normal værslitasje, men kan redusere beskyttelsen mot fukt. Over tid kan dette føre ti økt slitasje dersom vedlikehold ikke utføres.
- Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på enkelte av vinduskarmene.
  Konsekvens: Når overflatebehandlingen brytes ned blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til økt fuktpåvirkning og behov for vedlikehold av treverket.
- Vinduene fra 1995 har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.
  Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 2008.

Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 2

Sørvestvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 9 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,01 meter.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert noe riss i betongdekke.
  Konsekvens: Riss tyder på bevegelser i materialet. Konsekvensen er at riss kan utvikle seg og kreve tiltak på sikt. Det anbefales derfor å overvåke rissene etter forandringer. Dersom endringer skjer , anbefales grundigere undersøkelser.

Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.



Det er registrert noe riss i betongdekke.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet har hovedkonstruksjon fra 2016 ifølge eier.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Bad - 2. etasje - Overflater

TG 2

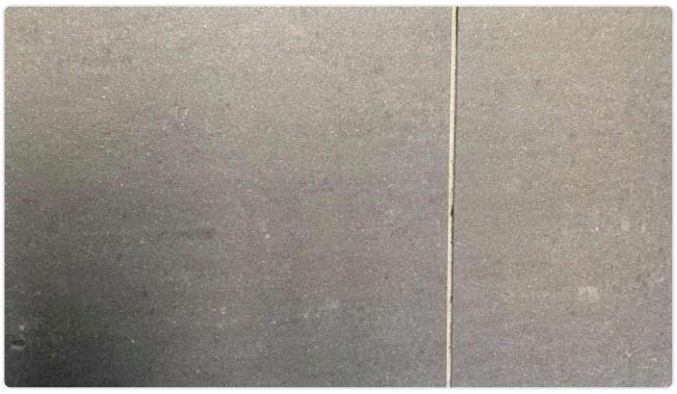
Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen og på vegger.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er observert noe riss og avskalling i flisefugene.
  Konsekvens: Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.
- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
  Konsekvens: Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser over tid.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.



Det er observert noe riss og avskalling i flisefugene.

Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast. Synlig membran i klemringen.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av registrerte avvik

- Avløpet har redusert avrenning.
  Konsekvens: Vannet renner tregere enn normalt, noe som kan føre til at vann blir stående eller samle seg ved vanlig bruk. Forholdet indikerer en begrensning i avløpet, for eksempel grunnen manglende rens eller underdimensjonert rør og kan over tid øke risikoen for tilstopping dersom det ikke utbedres.
- Det er ikke registrert synlig fuktsikring bak den innebygde sisternen eller drensspalte for drenering av lekkasjevann.
  Konsekvens: Dersom lekkasje skulle oppstått, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og skade konstruksjonen.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 2. etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurdering av registrerte avvik

- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.
  Konsekvens: Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom inspeksjonsluke i badet ved siden av dusjsonen.

Måleresultat

Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

Vurderte forhold og avgrensninger

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av parkett.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
  Konsekvens: Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.
- Det er ikke etablert varerør for enkelte rørføringer under vasken.
  Konsekvens: Manglende varerør gir redusert sikkerhet mot lekkasjer og gjør det vanskeligere å oppdage og lede vann ut i synlig område ved en eventuell skade.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Vurdering av registrerte avvik

- Det mangler vrider på den ene stoppekranen.
  Konsekvens: Uten vrider vil det bli nødvendig å bruke verktøy for å stenge vannet. En ny vrider bør monteres så vannet kan stenges ved vedlikehold eller eventuelle lekkasjer.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.



Det mangler vrider på den ene stoppekranen.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast og metall.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurdering av registrerte avvik

- Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.
  Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

- Kjøkkenet har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke forsert avtrekk til det fri.
  Konsekvens: En slik løsning fjerner noe lukt og fett, men fukt fra matlaging blir værende i rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og innredning over tid.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 2

Type: Radiatorer.

Spørsmål til eier:

Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

Vurdering av registrerte avvik

- Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.
  Konsekvens: Eldre rør og komponenter får med tiden slitasje, og risikoen for lekkasjer eller feil som kan kreve reparasjon. Vedlikehold eller utskifting må påregnes over tid.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Løses sikringene ofte ut: **Nei**
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
• Foreligger samsvarserklæring: **Nei**

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt. Det er for øvrig ufullstendig kursfortegnelse, som bør oppdateres.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
104 m²	**93 m²**	**11 m²**	**-**	**9 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1950)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	5 m²	-	**5 m²**	-
2. etasje	93 m²	-	-	**93 m²**	9 m²
Loft	-	6 m²	-	**6 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**93 m²**	**11 m²**	**-**	**104 m²**	**9 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
2. etasje	BRA-i: Bad, Entré, Tre soverom, Stue/kjøkken
Loft	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 9 m².

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Boligen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i murverk og yttertak i trekonstruksjon.
Trapper i betong.
Dørcalling.
Etasjeskiller i betong.

Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.
Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Varmekabler i bad.
Peisovn er montert.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Innvendige overflater

Gulv: Fliser i entré. Parkett for øvrig.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,49 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i heltre.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

Boligen disponerer en bod i henholdsvis kjeller og loft ifølge eier.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2026	Noe oppussing - malt eller byttet ut alle lister, byttet enkelte dørkarmer, pusset og beiset benkeplate på kjøkken og bad, fornyet og pusset/beiset terrassen, byttet ut enkelte deler rundt i leiligheten, bygd inn vaskemaskin.	Nei
2025	Malt hele leiligheten	Nei

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Elektrisk anlegg

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Konsekvens: Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare. Se for øvrig punkt om elektrisk anlegg.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Hoff terrasse 16, 0275 OSLO**

Matrikkel: **301-31/175/0/91**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Hjemmelshavere er Lars Christian Arebø (1/4), Jon Bernhard Arebø (1/4), Jesper Georg Seip (1/4), Camilla Louise Seip Stette (1/8) og Mariken Birgit Massi Seip Blakstad (1/8), og festeretten innehas av Brage Krogsrud (1/1).**

Kunde: **Brage Krogsrud**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **12.05.2026**

Tilstede ved befaring: **Daniel Snare (Sakkyndig), Brage Krogsrud (Kunde)**

Rapportdato: **15.05.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er fremvist.

Utførende

Foretak

Snare Boligvurdering AS
Org.nr. 930 376 914
www.snarebolig.no

Sakkyndig

Daniel Snare
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: post@snarebolig.no
Tlf: 40343533

Norske Boligrapporter



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte. Undertegnede er medlem i NITO og tilknyttet fellesskap i Norske Boligrapporter.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

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.

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

Tilstandsgrad 2: 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.

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.

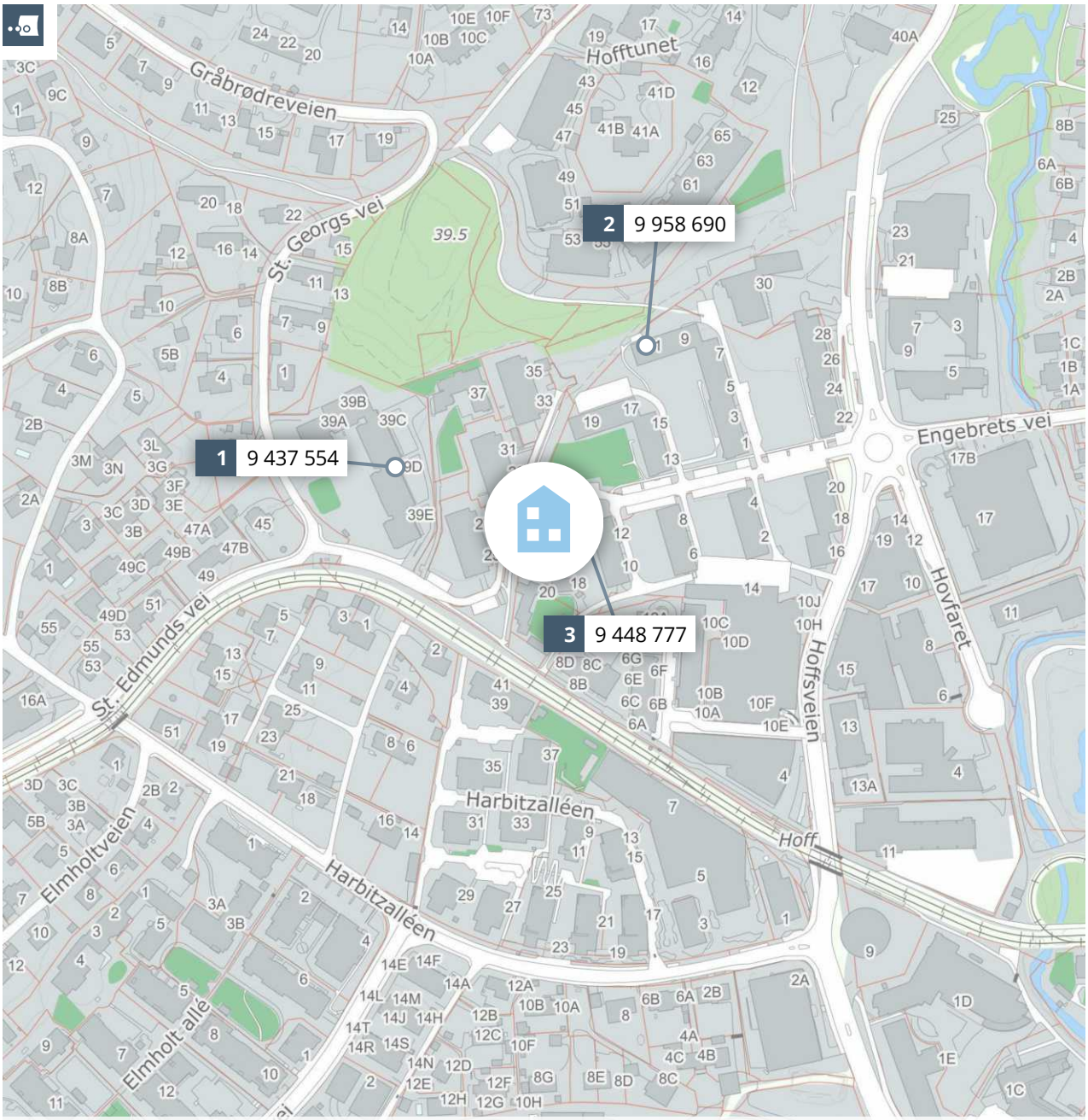
Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.



Meglers verdivurdering

HOFF TERRASSE 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 15.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Erik Rognstad Ilseng.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hoff terrasse 16, 0275 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1950

GNR 31 BNR 175 FNR 0 SNR 91 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Hoff nord

Verdivurdert til

9 500 000

208 159	9 708 159	104 389
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	93 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1950

Fellesutgifter	6 941
Formue	29 279
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	St. Edmunds vei 39 D 92 m² 1974 4. etg 2 sov				25.11.2025	8 900 000	**9 420 000**	17 554	9 437 554	**102 582**
2	Hoff terrasse 11 94 m² 1950 4. etg 3 sov				03.03.2026	9 700 000	**9 700 000**	258 690	9 958 690	**105 944**
3	Hoff terrasse 14 93 m² 1953 1. etg 3 sov				10.03.2026	8 900 000	**9 200 000**	248 777	9 448 777	**101 600**

Stor og oppgradert 4 roms selveierleilighet beliggende i 2. etasje med attraktiv og sentral beliggenhet. Leiligheten har en svært god planløsning med romslige oppholdsrom, tre gode soverom og store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Delikate farge og materialvalg gjennomgående i boligen.

Fra stuen er det utgang til en solrik sørvestvendt balkong med gode solforhold. Boligen har flott kjøkken med integrerte hvitevarer, god oppbevaringsplass i entré og hovedsoverom, samt peis i stue. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene.

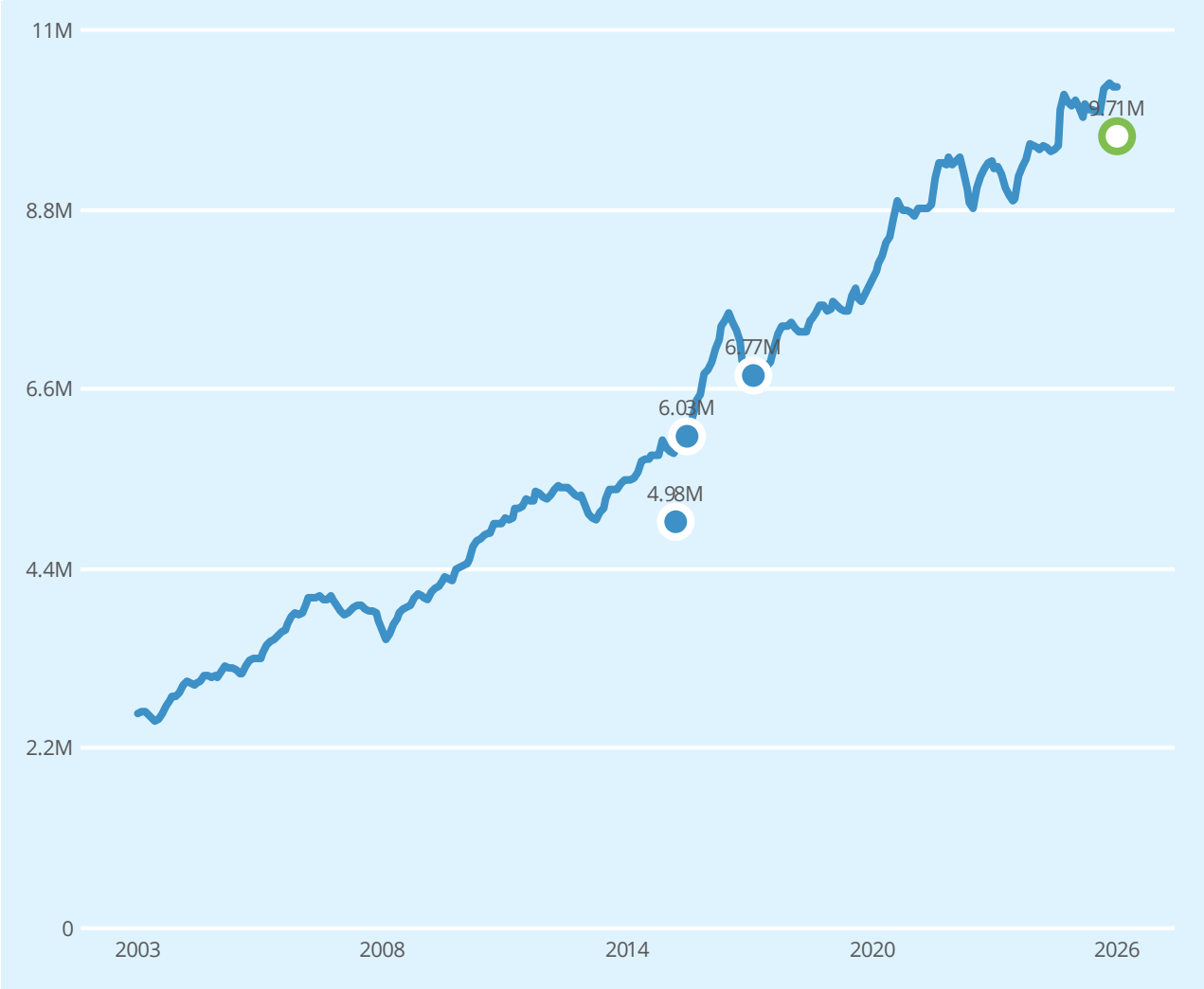
Leiligheten disponerer parkeringsplass samt kjeller og loftsbod. Attraktiv beliggenhet med nærhet til servicetilbud, kollektivtransport, skoler og barnehager, herunder fortrinnsrett i Hoff Terrasse barnehage.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.11.2021		12.11.2021	-	8 500 000	-	8 500 000	2
23.08.2018		23.08.2018	-	2 891 750	-	2 891 750	3
06.09.2017	14.09.2017	02.02.2018	6 600 000	6 725 000	46 769	6 771 769	
06.02.2016	16.02.2016	26.04.2016	5 400 000	6 000 000	33 075	6 033 075	
31.10.2015	10.11.2015		4 200 000	4 950 000	33 075	4 983 075	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Hoff nord grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

9.3M
9.0M
8 728 000 Prisantydning i snitt
8.4M
8.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
11
dager

Leiligheter solgt i Hoff nord grunnkrets siste 3 mnd

26
leiligheter solgt

9.1M
8.9M
8 685 000 Salgspris i snitt
8 498 000 Prisantydning i snitt
8.3M
8.1M
7.9M

Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 2.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

115 952 Hoff nord grunnkrets i snitt siste 3 mnd

108 700 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd

104 389 Hoff terrasse 16 Totalpris 9 708 159

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Atrium	Oppdragsnr.	27260065
Addresse	Hoff terrasse 16		
Postnr.	0275	Sted	OSLO
Selgers navn	Brage Krogsrud		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Ifølge tidligere eier ble leiligheten totalrenovert i 2016, som også er nevnt i tidligere tilstandsrapport

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 16.05.2026

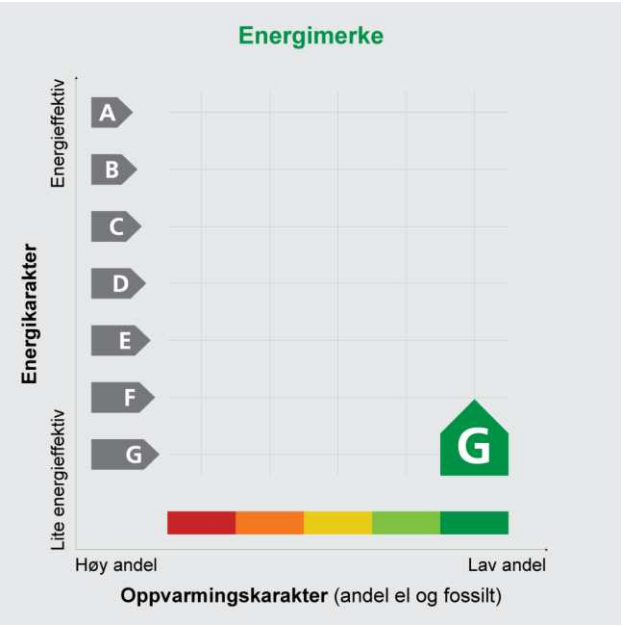
Signert av *Brage Krogsrud*

Initialer selger:
B K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Hoff terrasse 16
Postnr	0275
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	31
Bnr.	175
Seksjonsnr.	91
Festenr.	
Bygn. nr.	80083076
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-810710
Dato	04.09.2017



Eier	THOMAS BRUNVOLL
Innmeldt av	THOMAS BRUNVOLL

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligopplysninger:

Hoff Terrasse Sameie		**Vår ref.:**	600/91	**Fødselsdato eier:**	05.08.1995
HOFF TERRASSE 16		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0275 OSLO		**Eiere:**	Brage Krogsrud		
Organisasjonsnr:	871 526 672	**Seksjonsnr:**	91		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 941**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	116
	Renter og avdrag	1 221
	Tillegg bredbånd	283
	Felleskostnader	3 743
	Avdrag IN-lån	94
	Strøm og fjernvarme	1 445
	Renter IN-lån	39

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	208 159	Gjeld siste årsoppg.:	227 404
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 06.05.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 67
Saldo per 06.05.2026: 5 190 409
Andel av saldo: 7 453
Første termin/første avdrag: 30.01.2026 (siste termin 30.11.2031)

Lånenummer: 83987238081, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 337
Saldo per 06.05.2026: 42 026 509
Andel av saldo: 192 011
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 06.05.2026: 6.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 350
Saldo per 06.05.2026: 1 903 077
Andel av saldo: 8 695
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. 06.05.2026

Utestående saldo: **0**

Boligopplysninger:

Hoff Terrasse Sameie	**Vår ref.:**	600/91	**Fødselsdato eier:** 05.08.1995
HOFF TERRASSE 16	**Type:**	Eierseksjonssameie	
0275 OSLO	**Eiere:**	Brage Krogsrud	
Organisasjonsnr: 871 526 672			

5: Restanse felleskostnader pr. 06.05.2026

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	227 404	Andre inntekter:	955
Annen formue:	29 279	Utgifter:	14 027		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	91	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 31/175 - seksjon:91
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Festet
Årlig festeavgift: 386 998,00
Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	Eika Skadeforsikring AS	Polisenr:	6965XXX

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.11.2021	SSBnr:	H0102
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.

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.

Hoff Terrasse Sameie	**Vår ref.:**	600/91	**Fødselsdato eier:**	05.08.1995
HOFF TERRASSE 16	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0275 OSLO	**Eiere:**	Brage Krogsrud		

Organisasjonsnr: 871 526 672

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

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.

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.

Boligopplysninger:

Hoff Terrasse Sameie	**Vår ref.:**	600/91	**Fødselsdato eier:**	05.08.1995
HOFF TERRASSE 16	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0275 OSLO	**Eiere:**	Brage Krogsrud		

Organisasjonsnr: 871 526 672

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

FELLESKOSTNADER
Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene.

Annen informasjon:

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.

_ _ _ _

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

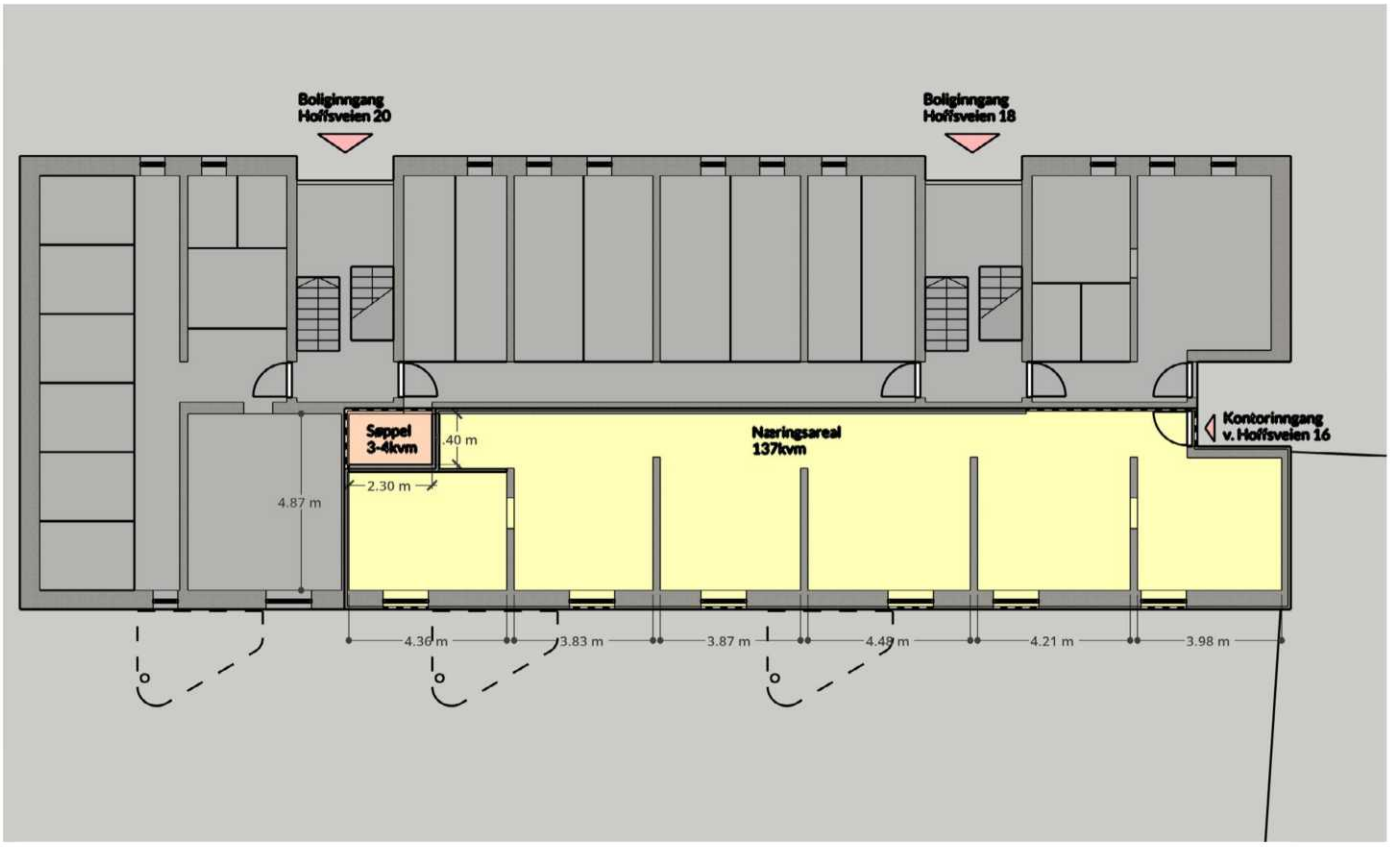
Document ID: d9672952-eaa4-48cf-9275-3a0fc702d6c9

VEDLEGG



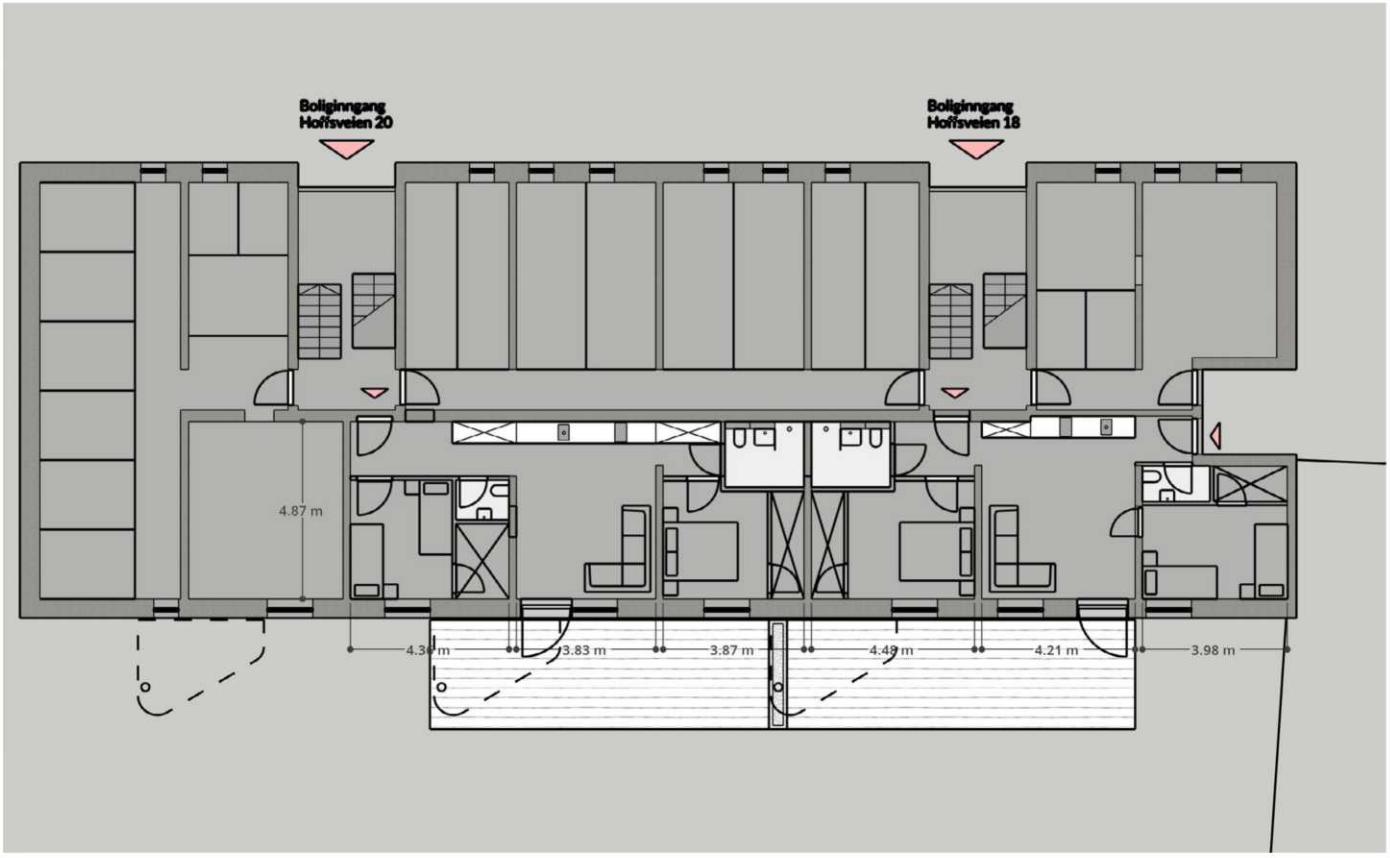


SNR 2. 1. ETASJE HOFFSVEIEN 18.

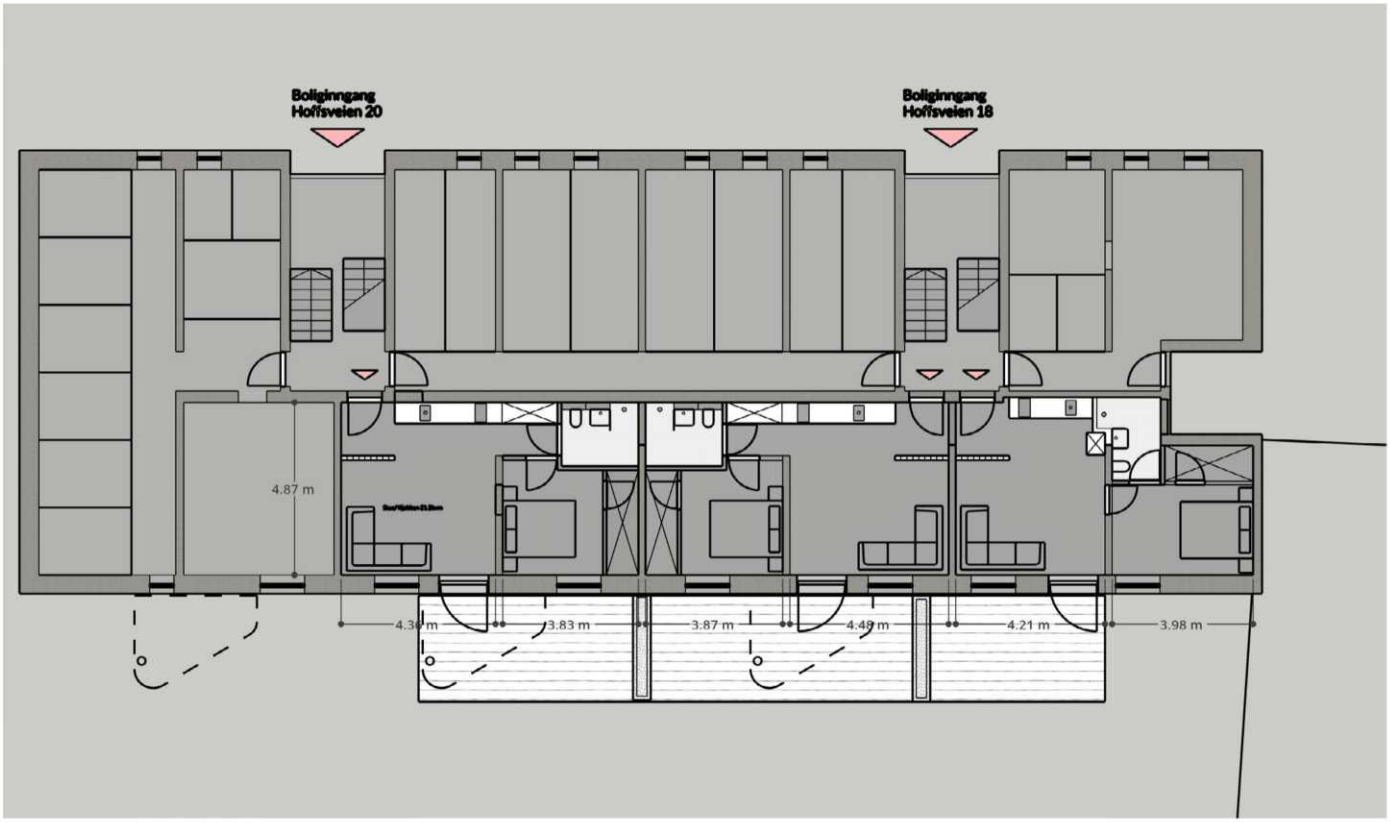


NÅVÆRENDE PLAN

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



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.

_ _ _ _

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 uteareale ne i form av små uteplasser omkranset av hekk. Dette krever oppmålingsforretning. Kostnad dekkes av sameiet.

Forslaget forutsetter følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til følgende:

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

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

Forslaget forutsetter følgende:

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

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

DAGENS VEDTEKTER

§ 1- Innledning

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

Endres til 243 seksjoner.

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

§ 1- Innledning

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

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

VEDLEGG



Oslo. Hoff Terrasse



Geoteknisk Notat

1230-RIG-N-01-00_Vurdering setningsskader

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

Geoteknisk notat

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

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

Sammendrag

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

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

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

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

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

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

Innholdsfortegnelse

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

1. Innledning

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

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

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

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

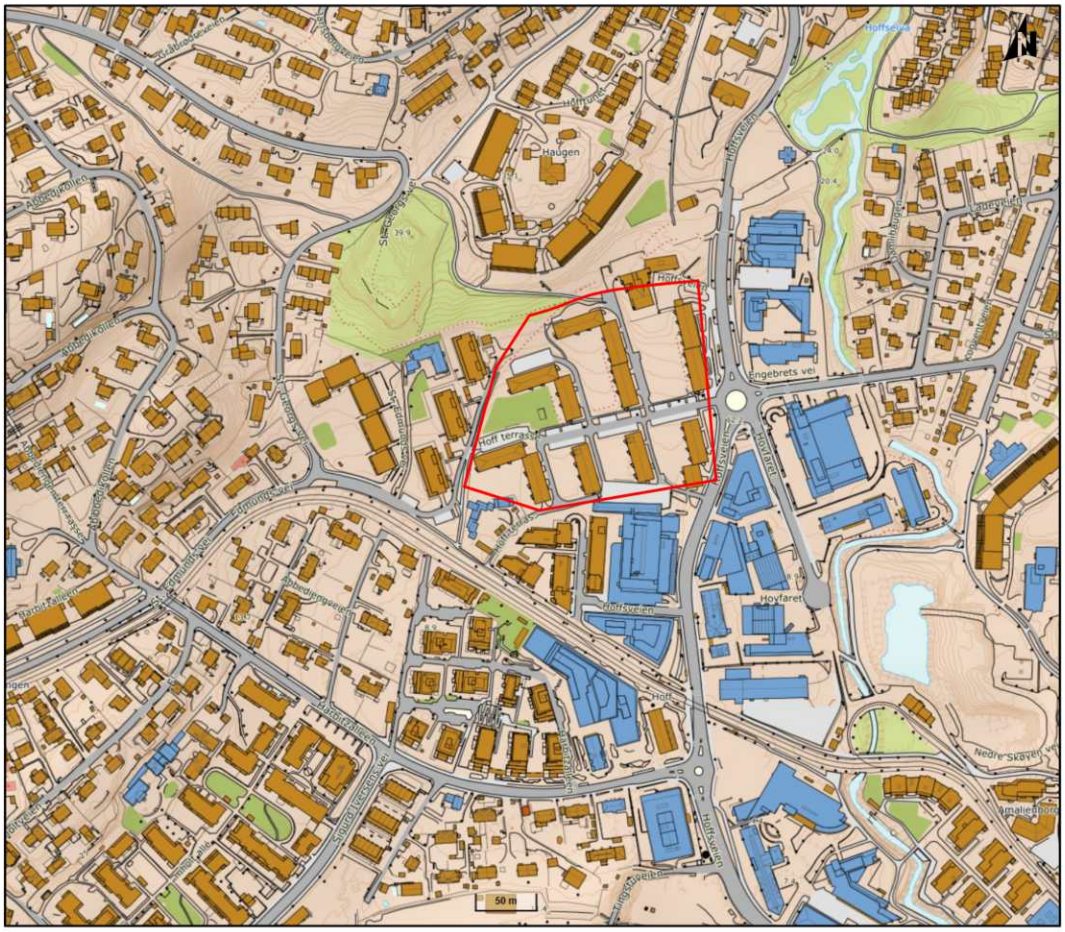
2. Bakgrunn og historie

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

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

3. Topografi

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



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

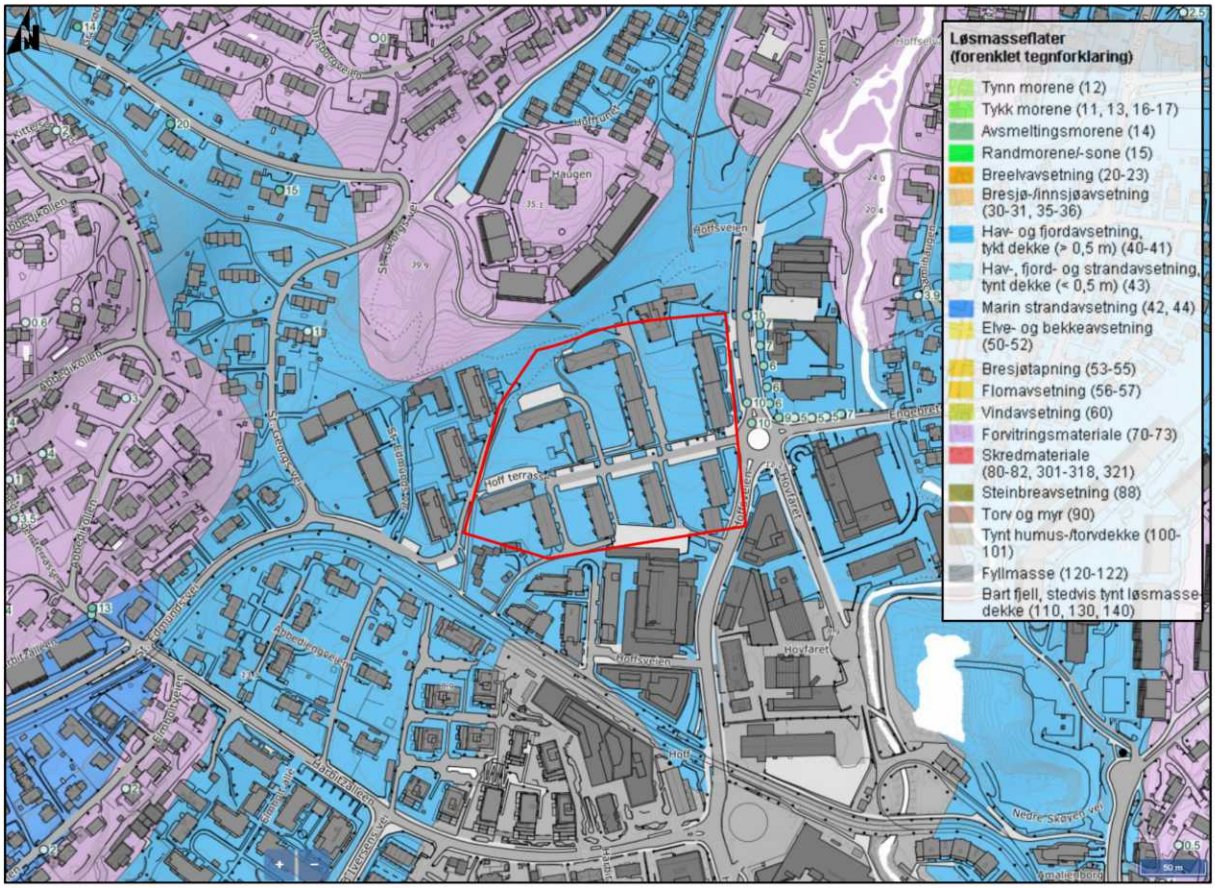
4. Grunnforhold

4.1. Løsmassekart

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

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

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



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

4.2. Grunnundersøkelser

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

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

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

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

4.3. Bergdybde

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

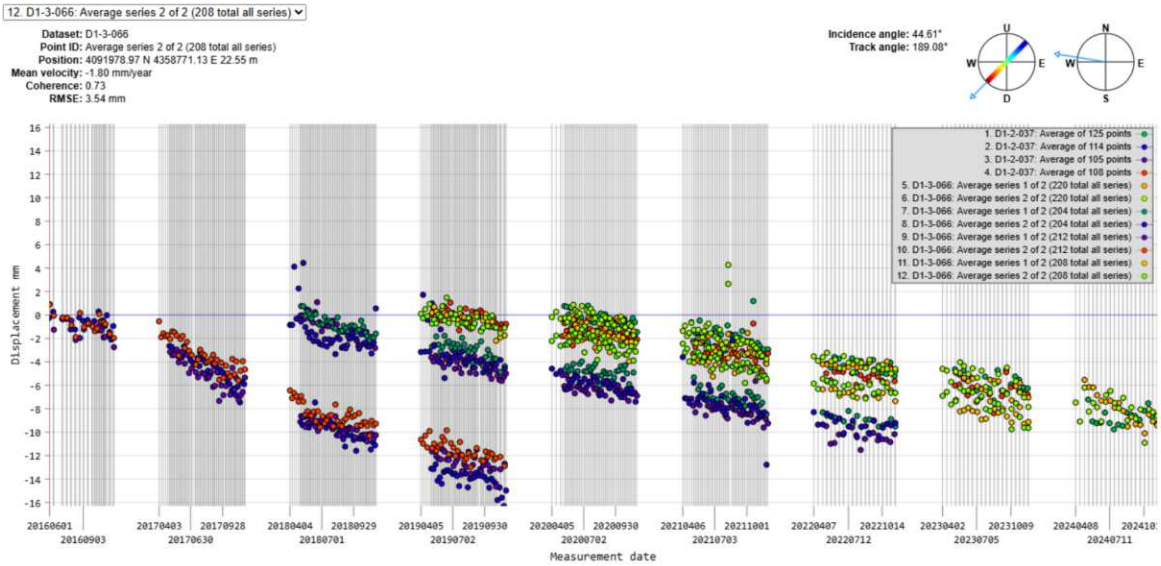


Figur 4-2. Borplan over grunnundersøkelser utført ifm. bygging av sameiet.

5. Historiske setninger

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

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



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

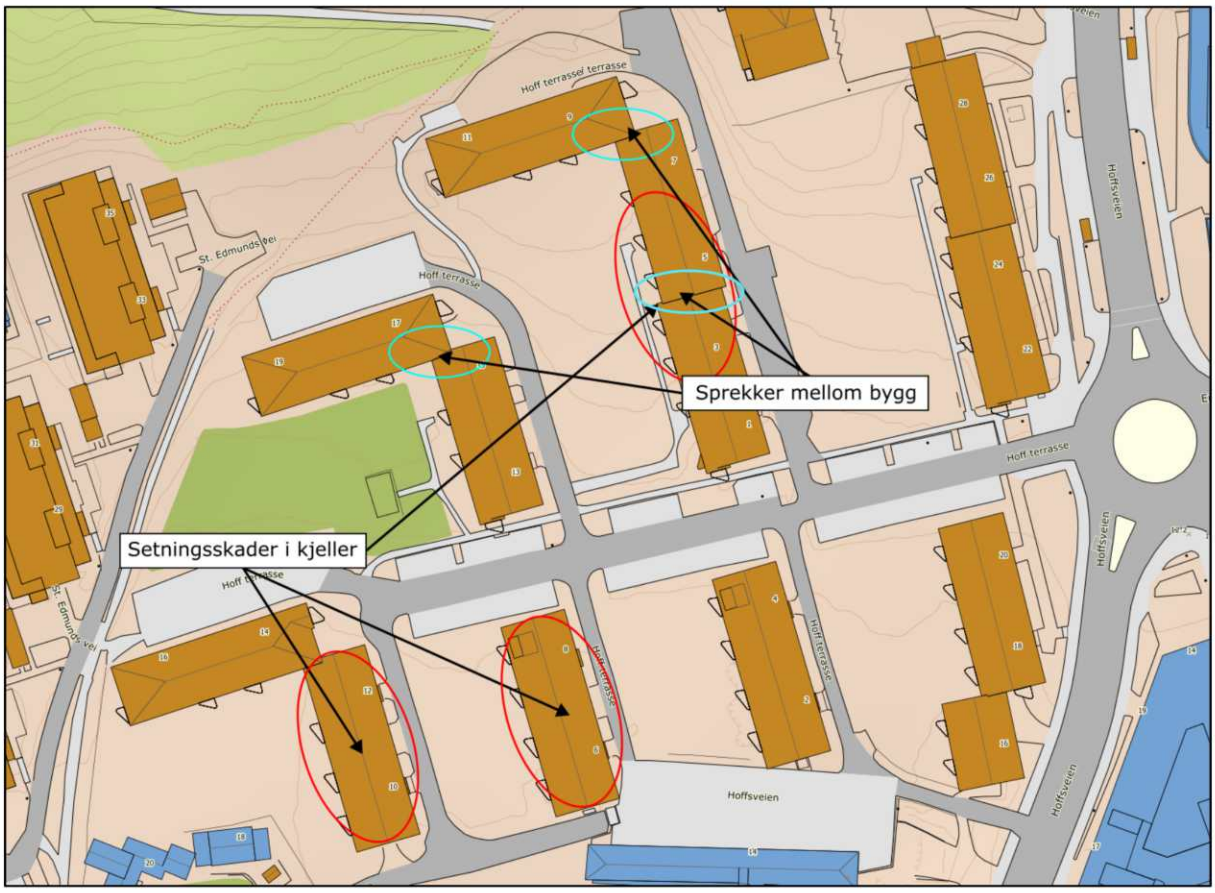
6. Befaring

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

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

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

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



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

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

6.1. Hoff terrasse 1-9



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

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

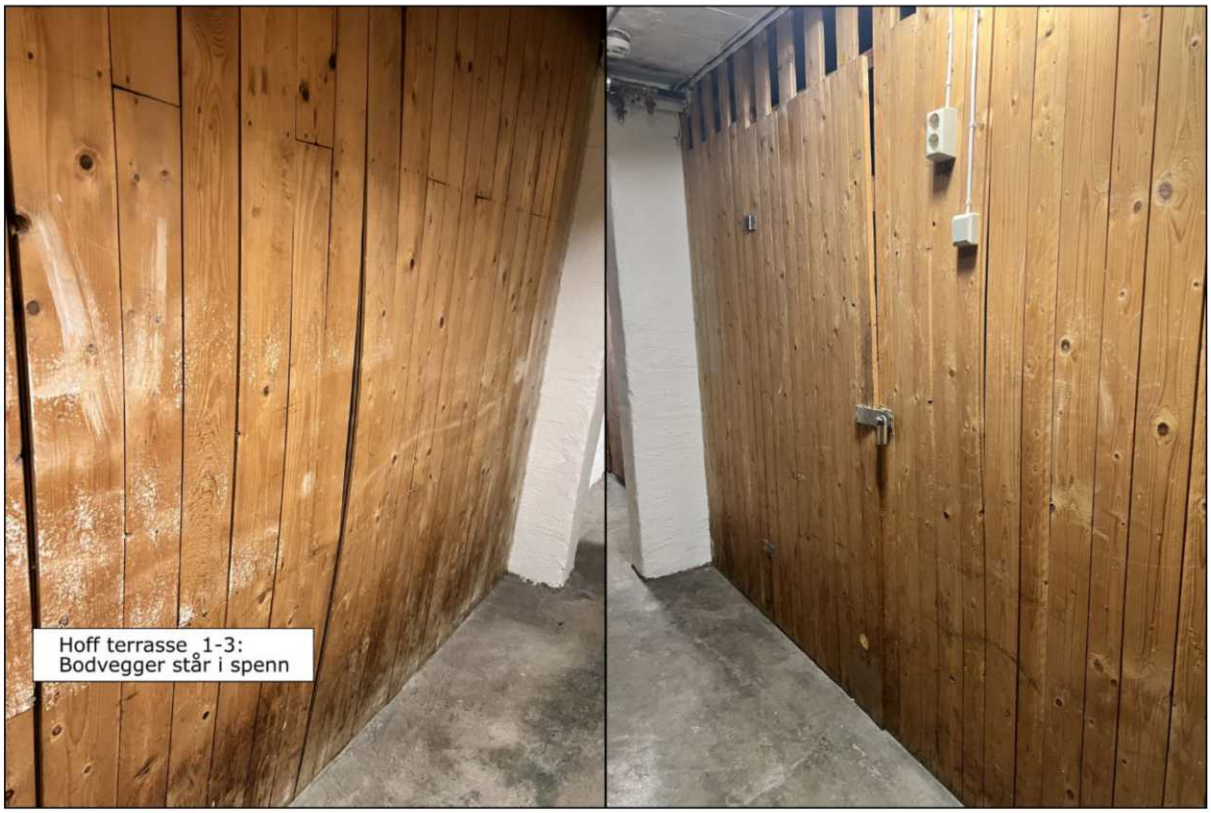
I den samme overgangen mellom nr. 3 og 5, ser man også at det er setningsskader i kjeller. I skjøten mellom byggene (venstre bilde i Figur 6-3, under), er det en tydelig sprekk. Deler av sprekken har vært forsøkt sparklet igjen, men vi har ikke kjennskap til når dette ble utført.

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



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

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



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

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



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

6.2. Hoff terrasse 13-17

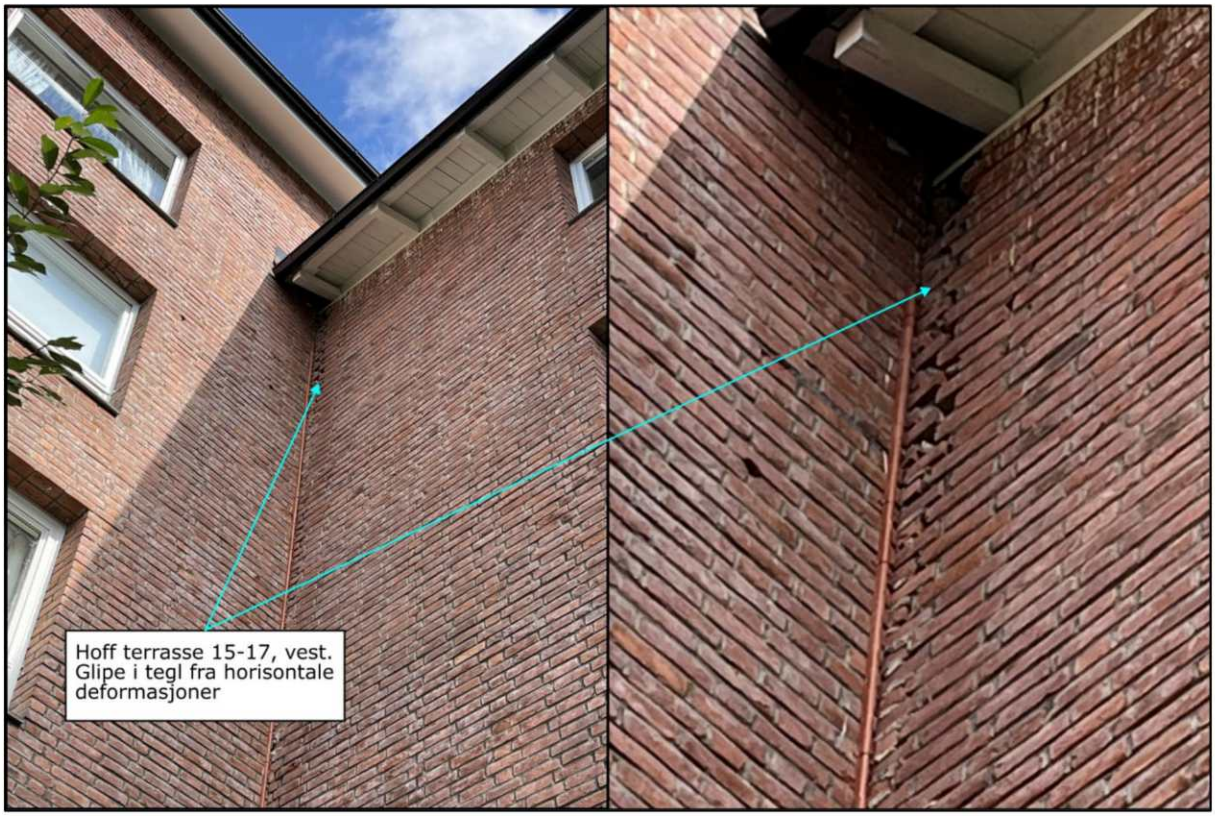
I Hoff terrasse 13-17 er generelt setningsskadene mer fremtredende på fasaden enn hva som er tilfellet for Hoff terrasse 1-9. Foruten at glipe mellom bygg er større, er det også større skader på tegl utover kun skjøten mellom bygningskroppene. Hoff terrasse 13-15 består av en bygning, og etter hva vi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

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



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

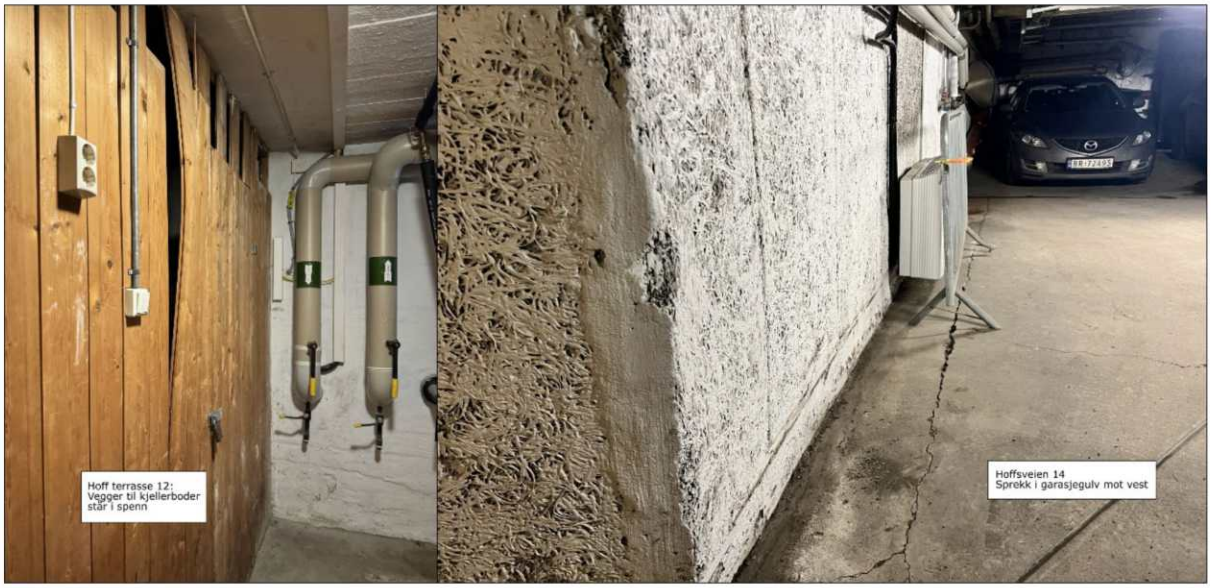
På vestsiden av overgangen mellom nr. 15 og 17, vist på Figur 6-7 på neste side, er det tegn på større horisontale deformasjoner i tegl. Glipen i skjøten mellom byggene er ikke like fremtredende, men det ser ut til at deformasjonene i all hovedsak er tatt opp i teglfasaden. Størrelsen på deformasjonene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



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

6.3. Hoff terrasse 8-16 og garasje Hoffsveien 14

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



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

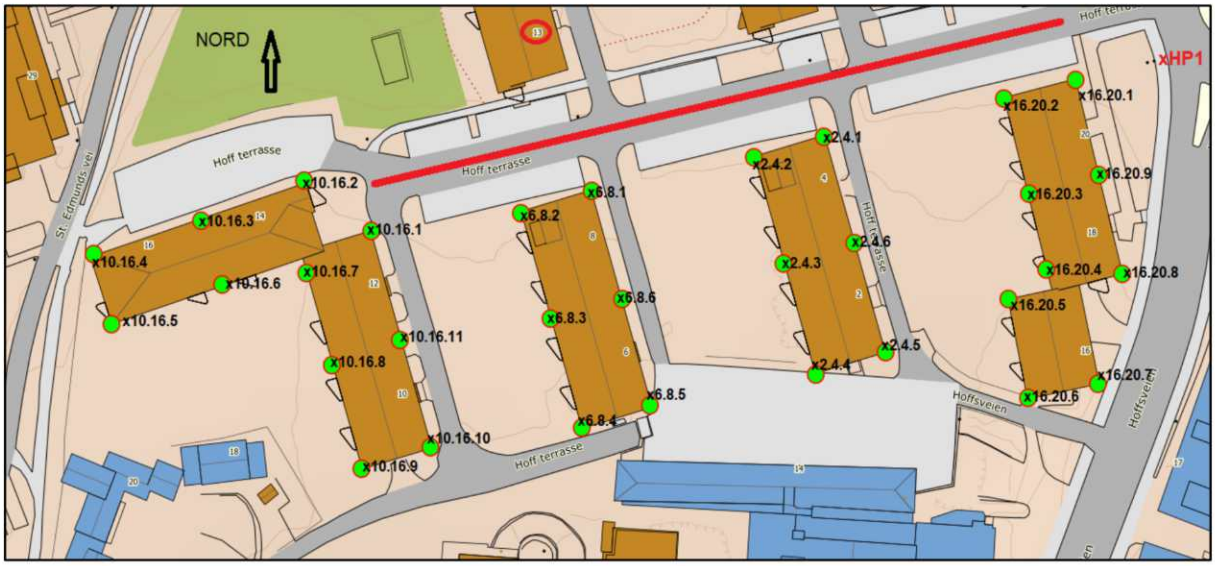
7. Måleprogram med nivelleringer 2024 – 2025

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

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



Figur 7-1. Nivelleringspunkter nordre del.

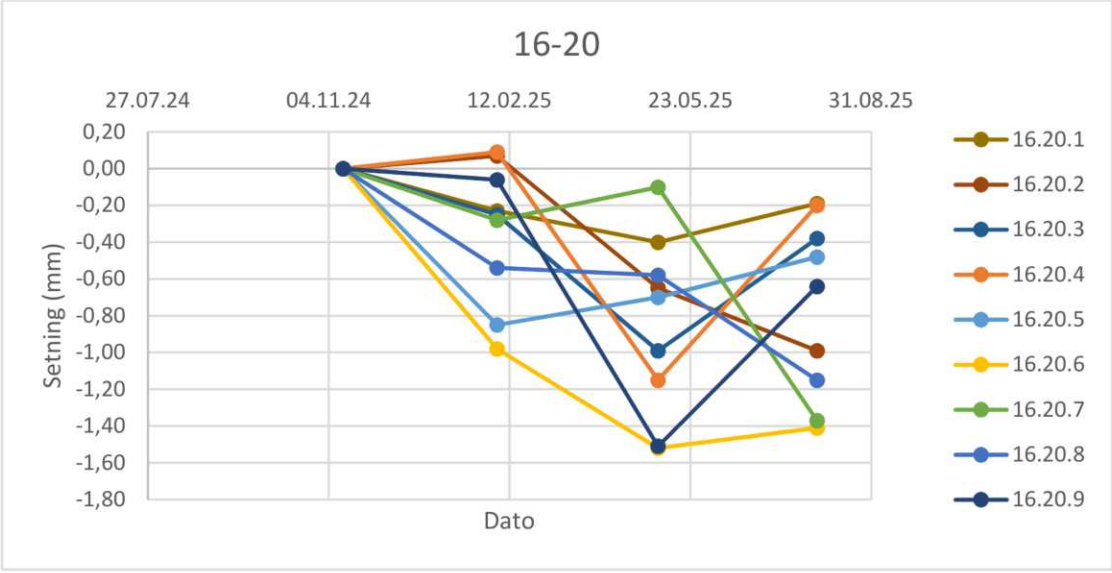


Figur 7-2. Nivelleringspunkter søndre del.

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

7.1. Hoffsveien 16-20

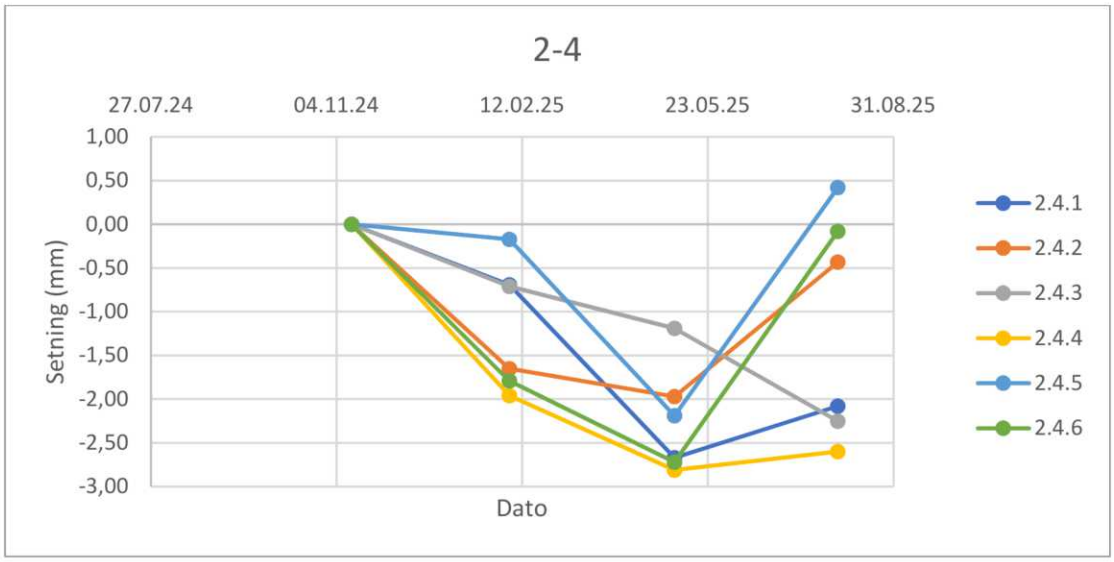
Størrelsen på setningene siden november 2024 ligger i størrelsesorden 0,2 til 1,4mm. Nivelleringene antyder at det setter seg noe mer i syd enn i øst. Generelt er setningshastigheten liten (innenfor usikkerhetsmarginene til nivelleringene), og vi har ikke informasjon om at det er avdekket setningsskader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



Figur 7-3. Nivelleringer Hoffsveien 16-20

7.2. Hoff terrasse 2-4

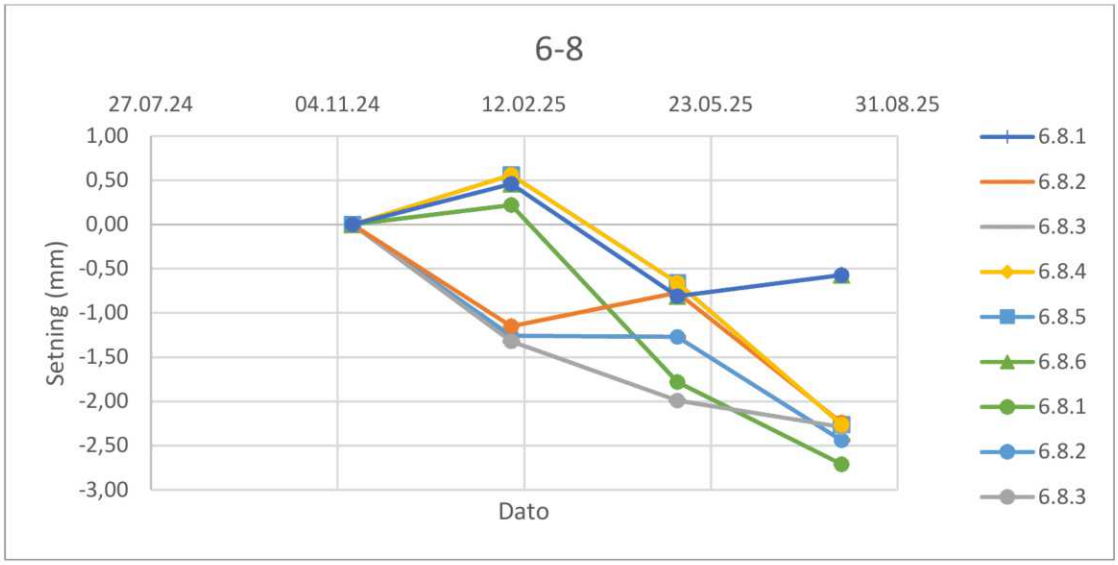
Nivelleringene gjennomført i Hoff terrasse 2-4 viser en generell setning frem til mai 2025, for så å stige noe i august. Det vurderes til at stigningen i målepunkt 2.4.2, 2.4.5 og 2.4.6 er målefeil/usikkerhet og at området generelt sett har hatt en setning i størrelsesorden på 2-3 mm i måleperioden.



Figur 7-4. Nivelleringer Hoff terrasse 2-4

7.3. Hoff terrasse 6-8

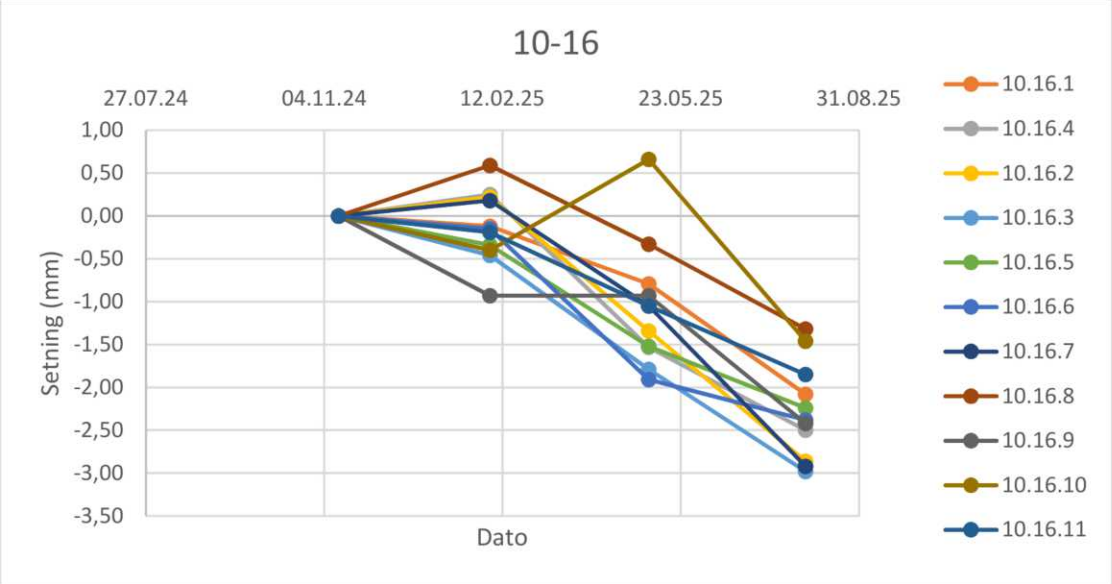
Målingene i Hoff terrasse 6-8 viser relativt lik oppførsel som for Hoff terrasse 2-4, med en setning liggende rundt 1-3mm i måleperioden.



Figur 7-5. Nivelleringer Hoff terrasse 6-8

7.4. Hoff terrasse 10-16

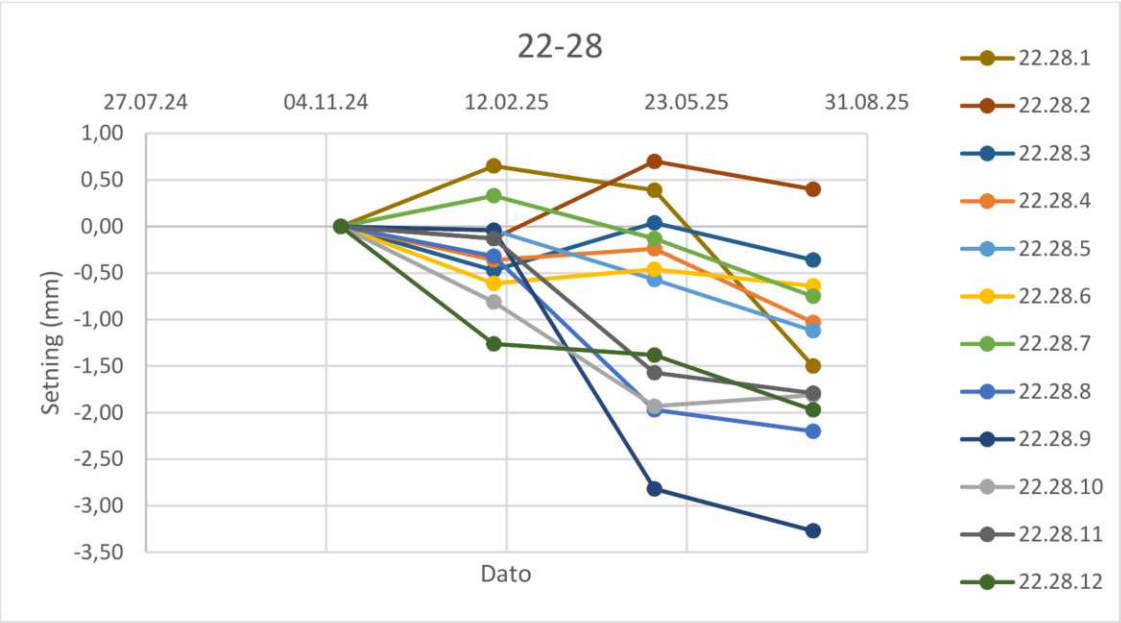
Nivelleringene i Hoff terrasse 10-16 viser at byggene har satt seg i størrelsesorden 1-3mm i måleperioden. Dette samsvarer godt med byggene i Hoff terrasse 2-4 og 6-8.



Figur 7-6. Nivelleringer Hoff terrasse 10-16

7.5. Hoffsveien 22-28

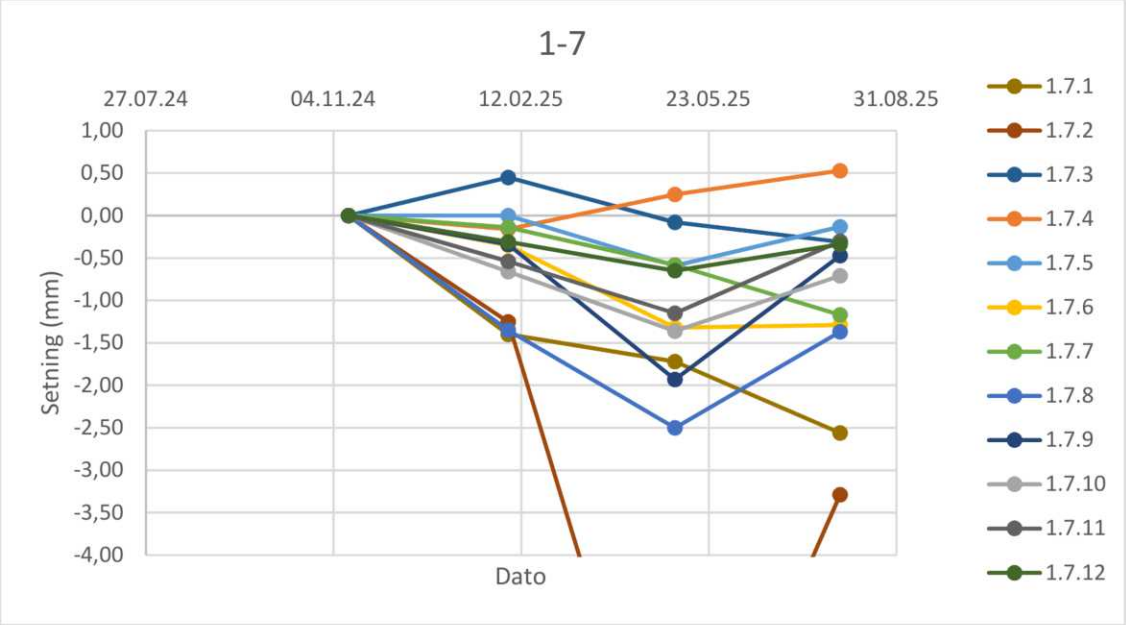
I Hoffsveien 22-28 viser nivelleringene at bygget har satt seg noe skjevt. De østlige nivelleringspunktene viser noe mer setninger enn de vestlige.



Figur 7-7. Nivelleringer Hoffsveien 22-28

7.6. Hoff terrasse 1-7

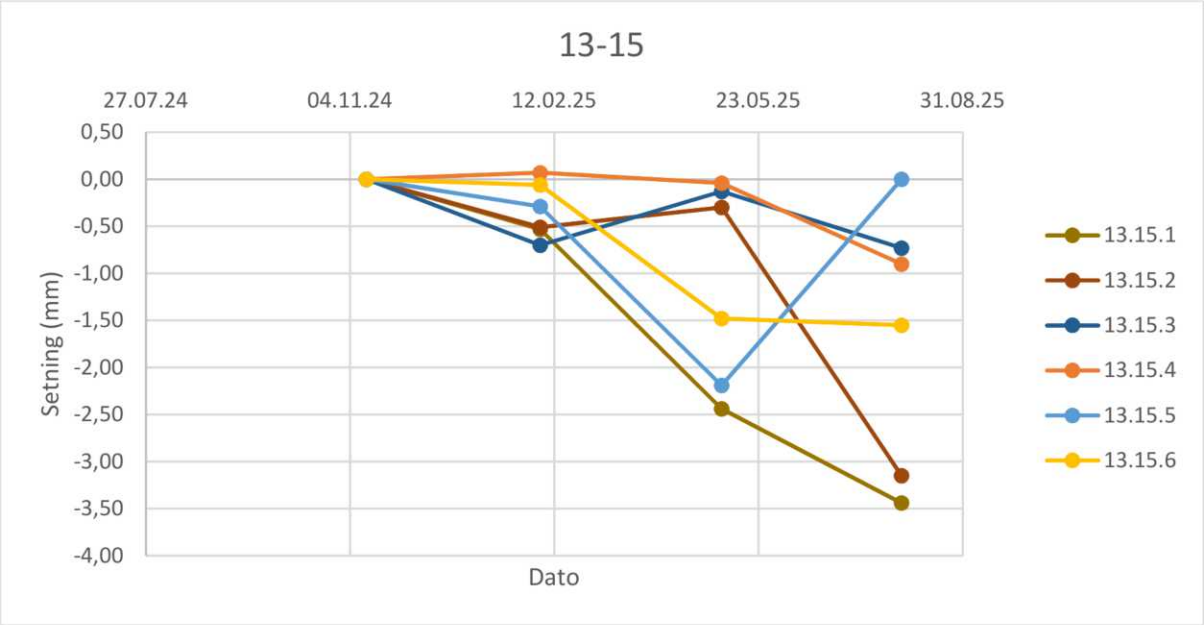
Nivelleringene viser til dels varierende setningshastigheter. Enkelte punkter står tilnærmet stille, mens f.eks. punkt 1.72, helt syd på Hoff terrasse 1 har målt over 3mm deformasjon i måleperioden. For det meste ligger størrelsen på setninger i perioden mellom 0,5 til 1,5 mm. Målingen i mai 2025 i punkt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



Figur 7-8. Nivelleringer Hoff terrasse 1-7

7.7. Hoff terrasse 13-15

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



Figur 7-9. Nivelleringer Hoff terrasse 13-15

8. Vurdering av setningsårsak

8.1. Fundamenteringsmetode

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

Fra gamle bygningstegninger og dokumenter er følgende antatt:

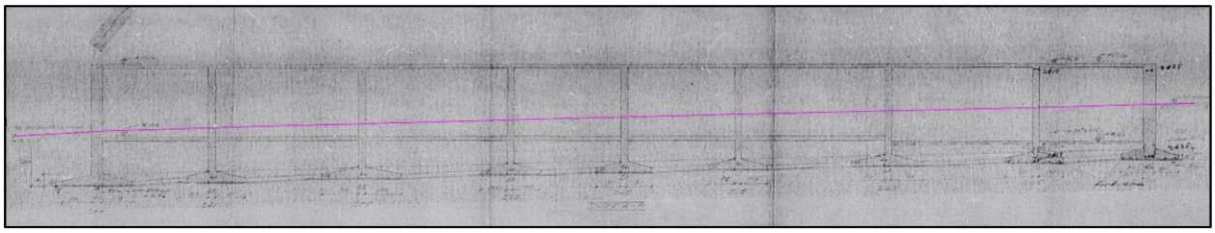
- Banketter direkte på grunn
  - Blokk 1 – Hoffsveien 22 og 24
  - Blokk 2 – Hoffsveien 26 og 28
  - Blokk 3 – Hoff Terrasse 1 og 3
  - Blokk 4 – Hoff Terrasse 5 og 7
  - Blokk 6 – Hoff Terrasse 13 og 15
  - Blokk 10 – Hoff Terrasse 2 og 4
  - Blokk 11 – Hoff Terrasse 6 og 8
  - Blokk 12 – Hoff Terrasse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

8.2. Fundamenteringsmetode og historikk

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

8.3. Sannsynlige årsaker

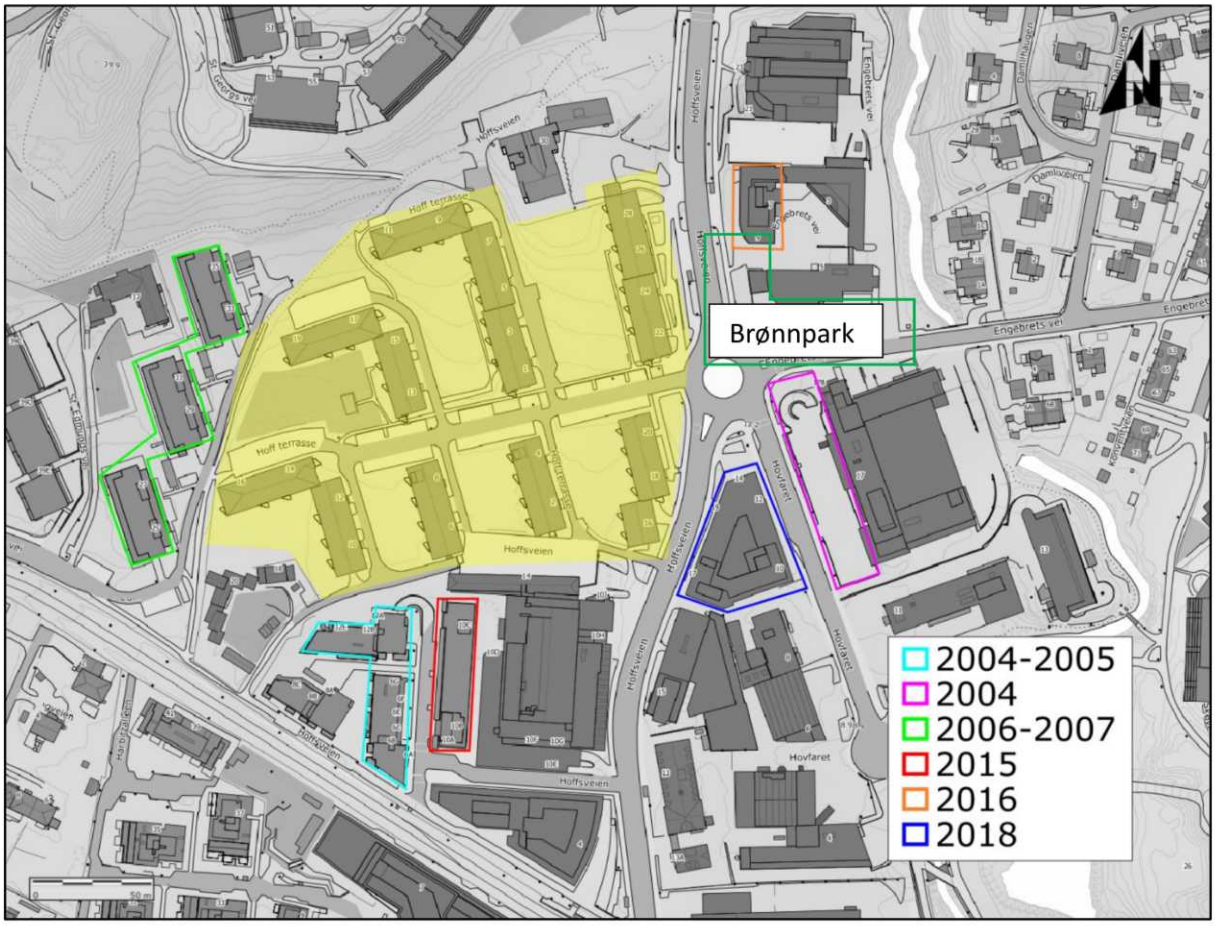
Byggene er snart 70 år gamle, og mesteparten av setningsskadene som er observert på befaring er trolig av nyere dato. Det kan likevel ikke utelukkes at det har vært pågående setninger fra byggeåret, tatt til grunn de stedlige grunnforholdene med underliggende setningsømfintlig leire og direktefundamenterte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

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

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

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

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



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

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

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

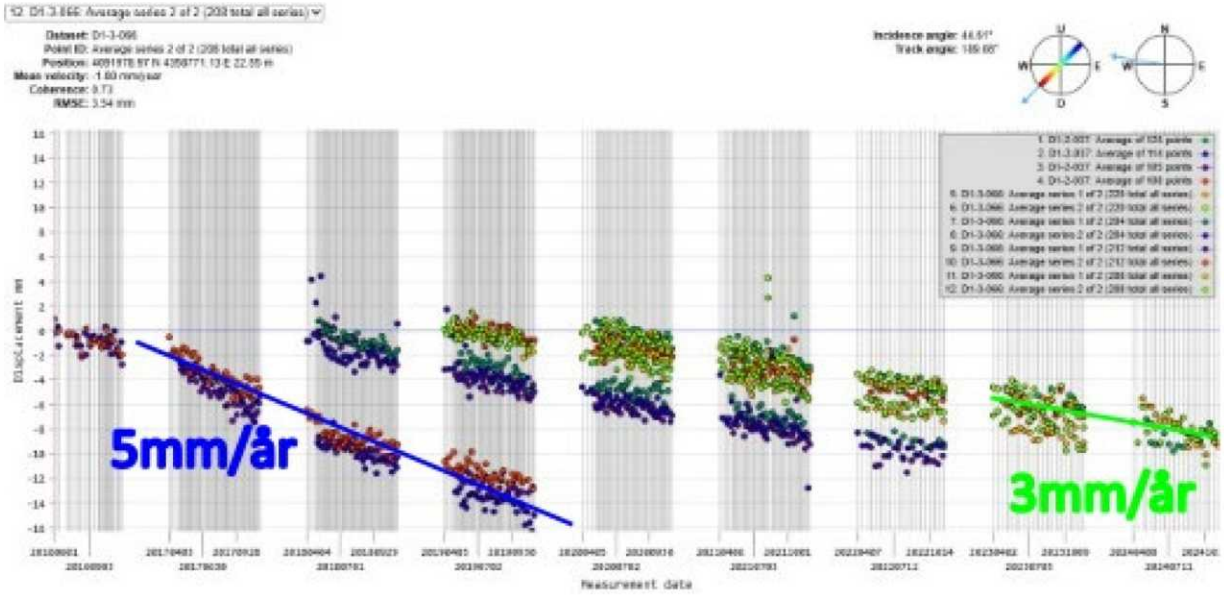
Ved senkning av grunnvannstand i marin setningsømfintlig leire, vil leira oppleve dette som en påført last, og jobbe mot en ny lavere spenningstilstand. Denne endringen i spenningstilstand vil dermed føre til konsolideringssetninger i grunnen. Store deler av bebyggelsen i sameiet er direktefundamenterte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

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

9. Videre anbefalinger og løsninger

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

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



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

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

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

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

10. Sluttkommentar

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

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

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

11. Referanser

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

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

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

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

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

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

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


OBF





Notat:

REV	NR:	TEKST:	DATO:	TEGN:	KONT:

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

Kommune
Oslo

Tiltakshaver
Hoff Terrasse Sameie

Prosjekt
Hoff Terrasse 13

Tegning
Plan U. Etasje

Fase
Søknad om rammetillatelse

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

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

Målestokk
A3_1:100


OBF



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

KJØPEKONTRAKT
FOR KJELLERAREAL I EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Mellom

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

heretter kalt «Selger», og

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

heretter kalt «Kjøper».

1. SALGSOBJEKTET

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

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

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

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

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

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

2. KJØPESUM BETALING

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

[1] Kjøpesummen betales ved overtagelse.

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

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

3. OPPGJØR

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

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

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

4. HEFTELSER

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

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

5. TINGLYSING / REGISTRERING AV EIERSKIFTE / OVERTAKELSE

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

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

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

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

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

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

6. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT / REKLAMASJON

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

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

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

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

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

7. KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

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

8. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD

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

9. FORSIKRING

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

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

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

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

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

10. MEDDELELSER

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

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

11. SPESIELLE FORHOLD – KRAV TIL BYGGINGEN MM

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. BILAG

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

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

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

[*Signaturside følger*]

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

Oslo, 24. september 2025

Kjøper:

Signed by:
0C8E8B7D112A447...

SIGDAL PROSJEKT AS
v/Ståle Elstad

Selger:

Signed by:
EB38F4A944CB47D...

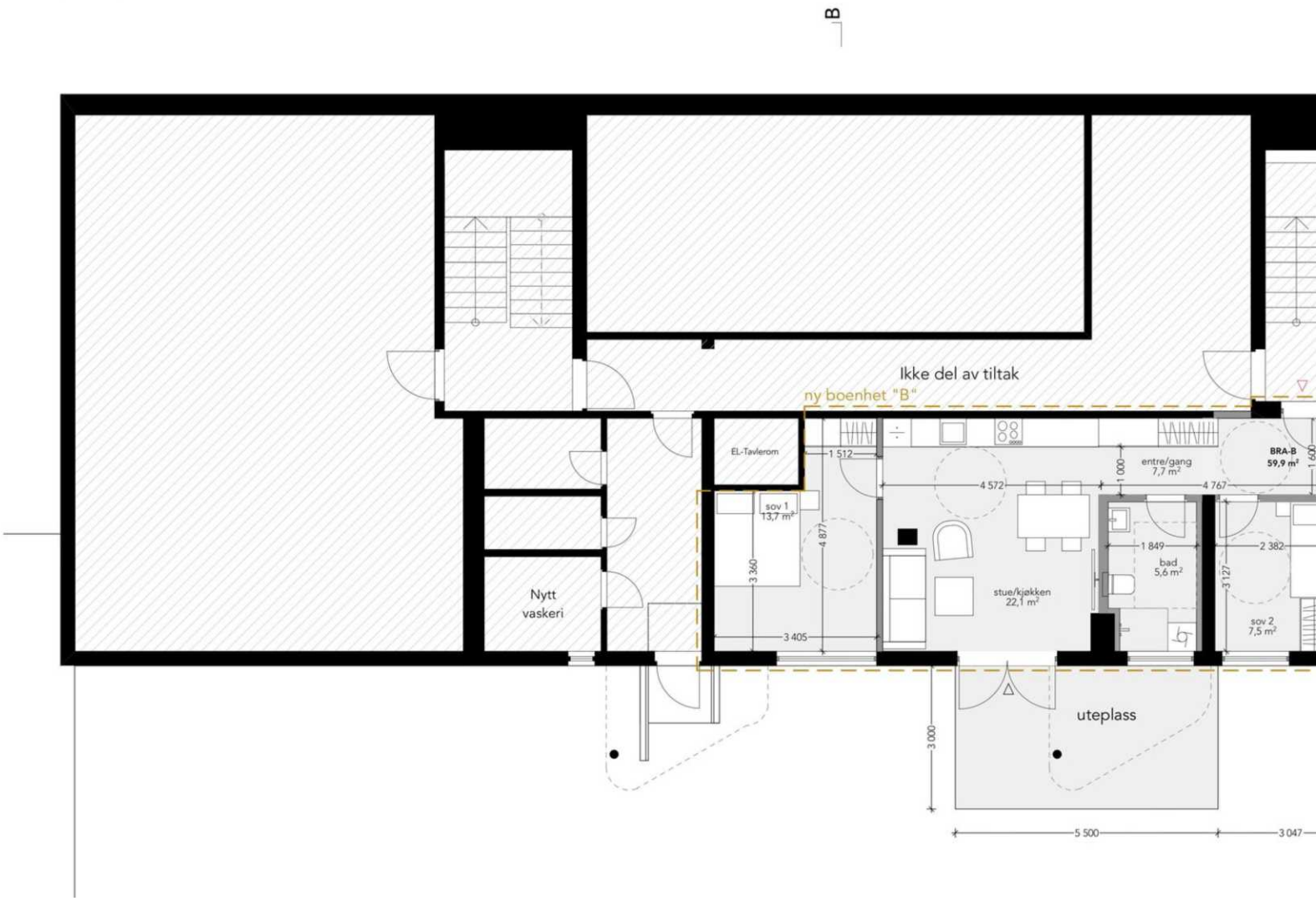
Signed by:
CBFF0E4BED0248E...

HOFF TERRASSE SAMEIE
v/Frank Tidemann og
Olaf Hæhre Ingebrigtsen

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

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

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



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



Kort fortalt

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

- Arealene ligger i underetasje, men mesteparten av arealet ligger i bakken.

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



Vest



Øst

Notat:

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

Kommune
Oslo
Tiltakshaver

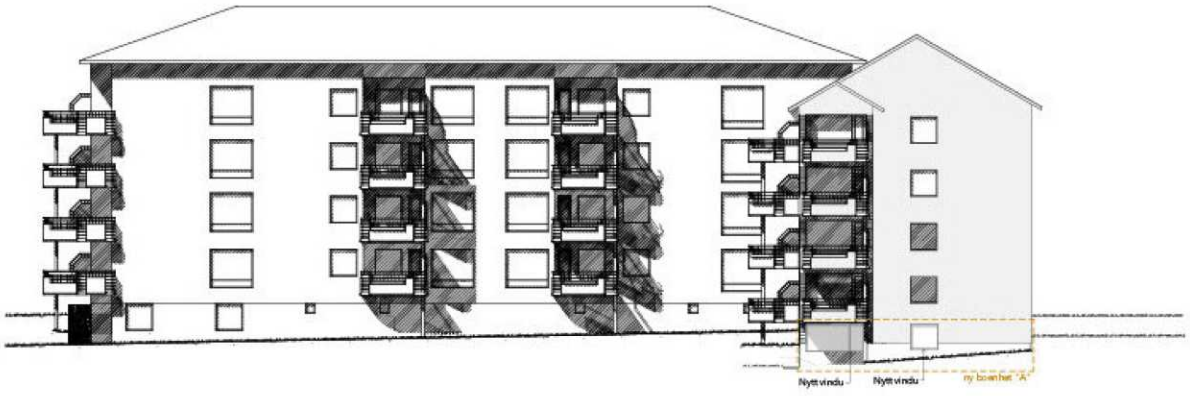
Prosjekt
Hoff Terrasse 13
Tegning
Fasade øst og vest
Fase
Søknad om rammetillatelse
PNR FAG TEGN

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

Målestokk
A3_1:200
Dato REV DATO

Forklaring av bilde/rommet

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



Sør

Notat:

REV NR. TEGN. KONT.

DATO:

Dyvik & Fasting Arkitekter

Prosjekt
Hoff Terrasse 13

Tegning
Fasade sør

Fase
Søknad om rammetillatelse

Kommune
Oslo

Tiltakshaver
Hoff Terrasse Sameie

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

gnr/bnr- adresse
31/135
Hoff terrasse 13
0275 Oslo

Målestokk
A3_1:200

REVDATO

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

2. Rammetillatelse av 28.11.2024
(Oversendt kjøper separat)

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

3. Referat fra årsmøte (og ev styremøte)

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

2025-03-24 10:26:14 UTC+00:00
Steinar Arild Loven
bankID
NO BankID - 220dbb30-e195-4056-bda4-8f1565667e77

Document ID: 7f2c4cad-5775-4e27-a678-4d517fa9c2ad

PROTOKOLL

2025



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

Protokoll

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

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Hoff Terrasse Sameie

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om radiatormålere

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om forbud mot fyrverkeri på sameiets eiendom

Vedtak:
Husordensreglene får følgende tillegg:

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

Forslaget ble vedtatt med 1 stemme mot.

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

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

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

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

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

Vedtak:
Forslaget falt.

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

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

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

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

Vedtak:
Husordensregel nr. 33 siste punkt endres til:

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

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

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

Vedtak:
Forslaget falt.

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

Vedtak:
Forslaget falt.

5.8 Forslag fra styret om oppgradering av hovedinngangsparti

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

Forslaget ble vedtatt med 50 stemmer for.

5.9 Forslag fra styret om låneopptak

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

Forslaget ble vedtatt med 8 stemmer mot.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

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

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

6.3 Valg av valgkomité for 1 år

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

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

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

Protokoll for Hoff Terrasse Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

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

4. Vedtekter

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

Vedtekter for Hoff Terrasse sameie

sist endret på årsmøtet den 25.04.2022.

§ 1- Innledning

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

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

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

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

§ 2 - Seksjon

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

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

§ 3 - Rettslig råderett over seksjon

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

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

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

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

§ 4 - Seksjonseiernes plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

§ 5 - Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

Sameiet skal:

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

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

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

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

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

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

§ 7 — Bygningsmessige arbeider

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

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

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

§ 8 - Fellesutgifter og fellesinntekter

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 - Utleie

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

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

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

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

§ 10 – Mislighold

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

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

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

§ 11 - Årsmøtet er sameiets øverste organ

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

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

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

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

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

a) behandle styrets eventuelle årsmelding

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

a) behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 12 - Årsmøtets myndighet

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

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

Eier en organisasjon/institusjon el. 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 møtelederes stemme utslaget.

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

§ 14 - Forretningsfører

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

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

§ 15 - Revisor

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

§ 16 - Panterett for sameiets krav

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

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

§ 17 - Tvister

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

§ 18 - Vedtektsendring

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

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

§ 19 - Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

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

§ 20 - Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 21— Forholdet til lov om eierseksjoner

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

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

5. Husordensregler

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

Husordensregler

Hoff Terrasse sameie

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

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

Styret kan endre reglene uten forvarsel.

Styret i Hoff Terrasse Sameie

FELLESAREALER, UTE OG INNE

1	Åpent og ryddig	Fellesarealene omfatter utearealer, trappeoppganger samt felles kjeller- og loftsrom. Fellesarealene er for alle, og skal ikke brukes som privat lagerplass. Beboerne forplikter seg til å holde arealene åpne og ryddige.
2	Uvedkommende gjenstander	Fellesarealene må ikke belastes med uvedkommende gjenstander, som f.eks. møbler, kartonger, bildekk og oppussingsavfall. Slike gjenstander kan uten varsel fjernes av vaktmester for eiers regning og risiko.
3	Rømningsveier	Trappeoppganger og rømningsveier skal alltid holdes åpne, jf. brannforskriftene.
4	Sykler/barnevogner	Sykler, barnevogner etc. henvises til sportsbodene der de skal merkes med navn og oppgangsnummer.
5	Låste dører	Ytterdører og dører til fellesrom skal til enhver tid holdes låst. Sett aldri låsen i åpen stilling slik at uvedkommende kan spasere rett inn.
6	Veranda (loggia)	De som har veranda (loggia) utenfor trappehuset må ikke benytte denne til noen form for lagerplass. Vinduet må ikke tildekkes, av hensyn både til ordensinntrykket og dagslyset inn til trappeoppgangen.
7	Brennbare materialer	Oppbevaring av brennbare materialer (maling, rødsprit, tennvæsker, bensin o.l.) skal ikke skje på felles områder. Dette blir uten varsel fjernet av vaktmesteren for eiers regning og risiko.
8	Røyking/bart lys	Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kjeller og på loft. Røyking er strengt forbudt på alle felles inneområder.
9	Takluker / kjellervinduer	Takluker og kjellervinduer skal kun åpnes/lukkes av vaktmester, uansett årstid.
10	Vannproblemer	Vaktmester rapporteres umiddelbart ved tette sluk, vanninnsig, lekkasjer etc. på felles områder.
11	Stikkontakter i bodene	Stikkontakter skal kun monteres av autoriserte fagfolk og etter godkjennelse fra styret. Stikkontaktene skal ikke brukes på fast basis, f.eks. for kjøleskap eller fryseskap, og heller ikke for apparater som bruke mye strøm, f.eks. slipemaskiner. Ved uakseptabel bruk eller av sikkerhetsmessige grunner, kan styret kreve stikkontakter fjernet.
12	Vedlagring	Lagring av ved i kjeller- og loftsbodene: Vedstablene må skilles fra gulvet med stein eller annen effektiv isolering. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm fra gulv, vegger og tak. Våt ved må ikke lagres i kjeller eller på loft.
13	Lufting i oppgangen	Det er forbudt å lufte gjennom leilighetens 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.

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

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

GENERELT

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

INDRE ORDEN/EGEN LEILIGHET

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

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

6. Årsberetning m/regnskap mv. fra sameiet

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

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Hoff Terrasse Sameie

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 1 kvinne og 4 menn.

Styret kan kontaktes på styreleder@hoffterrasse.no

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Hoff Terrasse Sameie

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Naborom

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

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

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

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

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

uke.

Bredbånd, kabel-tv

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

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

Nøkler, skilt

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

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

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 12 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024:

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

2023:

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

- Nye lamper er montert i alle trappeoppganger

- Ny fuktsperre og drenering Hoff Terrasse 6/8, fjerning av gammel utlufting til garasjen og reparasjon av større sprekk i garasjeveggen mot HT6. totalrehabilitering av sålen ved inngangspartiene HT6/8 fjernet rist og laget fall mot veien. 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.

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

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

2021:

- Utenom fyringssesongen fortsatte utskifting av sirkulasjonsrør i kjeller

2020:

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

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 9 møter.

· Takprosjekt er ferdigstilt

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

· Innhentet tilbud salg av lokaler/befaring

· Nytt parkeringssystem

· Rydding av fellesareal

· Gjerde mot høyblokken

· Gjerde og bom ved HT16

· Geotekniske undersøkelser

· Drenering og ny asfalt

· Nye utelamper

· Energimålere – hatt befaringer med leverandører

· Unloc

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

· Nummerskilt belyst i sort, levert men ikke montert

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

· Asbestsanering i teknisk rom HT3/5

· Dreneringsbrønn HT14-16 - overvannshåndtering

· Elaway har vi brukt mye tid på grunnet dårlig leveranse

· Etterisolering av rør i kjellere ferdigstilt

· Inngangspartiet/Trifolia

· Nye husregler

· Kartlegging av varmeanlegg

· Overvannshåndtering HT8 og HT10

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

· Kantstein div steder

· Hentet ut originaltegninger på bygget/området fra PBE

10.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Hoff Terrasse Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

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

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Oslo 31.12.24
Styret i Hoff Terrasse Sameie

Sted:_____, dato:_____

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

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	9 200 352	9 200 352	9 234 316	9 200 245
3605 Leieinntekter fellesarealer	131 096	162 828	166 345	110 867
3607 Renter og avdrag	1 078 404	1 078 404	1 957 921	4 521 785
3617 Fjernvarmetillegg	3 931 650	3 893 913	3 500 000	3 800 000
3620 Inntekter strøm el-billading	6 534	8 597	0	0
3625 Inntekt bredbånd	725 985	660 348	725 985	731 952
3645 Inntekter parkeringspiasser	220 620	99 216	194 220	294 840
3692 Inntekt vaskeri	33 614	37 325	0	0
Sum	**15 328 255**	**15 140 783**	**15 778 787**	**18 659 669**

Note 2 - Andre inntekter

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

Andre inntekter er erstatningsutbetalinger.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

Note 5 - Vedlikehold

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

Note 6 - Eksterne tjenester

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

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

Note 7 - Andre driftsutgifter

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

Note 8 - Renteinntekter

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

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8146 Lånenr 8398.71.86413	0	4 715	0	0
8150 Lånenr 8398718648	0	5 583	0	0
8151 Lånenr 8398.71.86456 Balkonglån	0	467 511	0	416 919
8152 Lånenr 8398.71.97857	0	4 545	0	0
8155 Lånenr 8398.72.20107	0	368 128	437 141	0
8156 Lånenr 8398.72.29112	393 650	35 936	0	0
8157 Lånenr 8398.72.38081	1 492 993	0	0	2 913 460
Sum	**1 886 643**	**886 418**	**437 141**	**3 330 379**

Note 10 - Disponible midler

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

Noter 600 Hoff Terrasse Sameie

Note 10 - Disponible midler

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

Note 11 - Langsiktige fordringer/gjeld

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

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 13 - Egenkapital

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

Note 14 - LÅN

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

LÅN

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

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

LÅN

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

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

LÅN

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

Note 15 - Eiendeler

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

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

Resultat og balanse med noter for Hoff Terrasse Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hoff Terrasse Sameie

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

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i **Hoff Terrasse Sameie**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Document ID: 703c4ca6-5775-4e27-ef78-4d5170a0c2ad

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 24.mars 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 702c4ea6-5775-4a27-a678-4d5170a0c2ad

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

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

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



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

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

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

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

Wolters Kluwer

Document ID: 702c4ea6-5775-4a27-a678-4d5170a0c2ad

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

2025-03-24 10:26:14 UTC+00:00
Steinar Arild Loven
bankID
NO BankID - 220dbb30-e195-4056-bda4-8f1565667e77

Document ID: 7f2c4cad-5775-4e27-a678-4d517fa9c2ad

PROTOKOLL

2025



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

7. Urådighetsdokument utstedt av Selger (Utarbeides i etterkant)

Urådighetsdokument utarbeides iht kontrakten så snart seksjonering er gjennomført.

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

8. Blancoskjøter utstedt av Selger (Utarbeides i etterkant)

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

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

9. Oppgjørsinstruks

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

OPPGJØRSAVTALE (MAL)

1 OPPGJØRSANSVARLIG OG OPPGJØRSKONTOEN

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

1.2 **en**).

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

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

1.5 Avtalt Overtakelse er [overtakelsesdato].

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

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

2 HANDLINGER FØR OVERTAKELSE

Før Overtakelse skal partene oppfylle forpliktelsene i dette punkt 2:

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

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

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

3 HANDLINGER VED OVERTAKELSE

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

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

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

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

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

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

4 UTBETALING AV KJØPESUMMEN, MV.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 OPPGJØRET GJENNOMFØRES IKKE SOM AVTALT

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

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

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

7 SLETTING AV SIKRINGSDOKUMENT

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

8 KUNDEKONTROLL – TILTAK MOT HVITVASKING

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

***

[sted], [signeringsdato]

for [Selger]

_____

[Selgers repr.]

for [Kjøper]

_____

[Kjøpers repr.]

for [Megler]

_____

PROTOKOLL

2025



Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

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

I tillegg stilte

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

De fikk talerett til møtet.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Orienteringssaker

2.1 Informasjon om setninger

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

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

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

Vedtak:
Tatt til orientering

3. Forslag

3.1 Innføring av radiatormålere i sameiet

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

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

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

Alternativ 1 ble vedtatt.

3.2 Opprettelse av to nye seksjoner

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

> *Årsmøtet gir styret fullmakt til å selge fellesarealene i Hoff Terrasse 13/15 som i dag består av vaskeri, 1 sykkelbod og styrerom. Forslaget ble enstemmig vedtatt.*

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

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

Årsmøtet gir styret fullmakt til følgende:

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

Forslaget forutsetter følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmøtet gir styret fullmakt til følgende:

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

Forslaget forutsetter følgende:

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

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

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

Vedtektenes § 1, 1 avsnitt siste setning endres til:

"§ 1- Innledning

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

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

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Protokoll ekstraordinært møte for Hoff Terrasse Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

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.

HÅNDBOK FOR HOFF TERRASSE

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



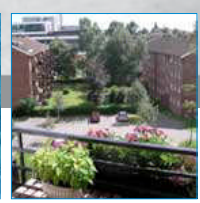
Foto: David Fluck

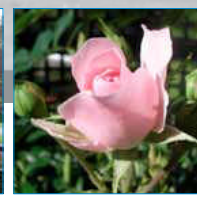












hoffterrasse.no

LITT PÅ LANDET

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

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

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

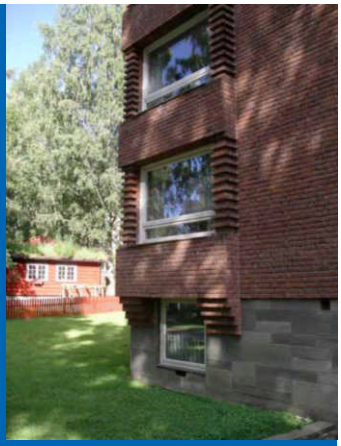
Med ønske om godt naboskap fra
styret i Hoff Terrasse sameie.

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











HOFF TERRASSE

HISTORIKK

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

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

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

ORGANISASJON

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

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

Sameiet har egne vedtekter og egen forretningsfører.

VAKTMESTER

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

BARNEHAGE

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

PARKERING

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

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

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



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

OBLAT/GJESTEKORT

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

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

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

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

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

ULOVLIG PARKERING/BORTTAUING

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

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

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

MOTORSYKLER

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

ELBILER

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

FELLESAREALER

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

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

30 KM, MAKS!

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

GARASJE

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

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

VASKERI

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

Vasketider

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

GRILLING

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

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

LOFT/KJELLER/TRAPPEOPPGANG

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

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

SYKKELBOD

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

BELYSNING

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

SNØMÅKING

All snømåking utføres av innleid hjelp.

TRAPPEVASK

Trappevask utføres av innleid hjelp.

TYVERIER

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

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



EGEN LEILIGHET

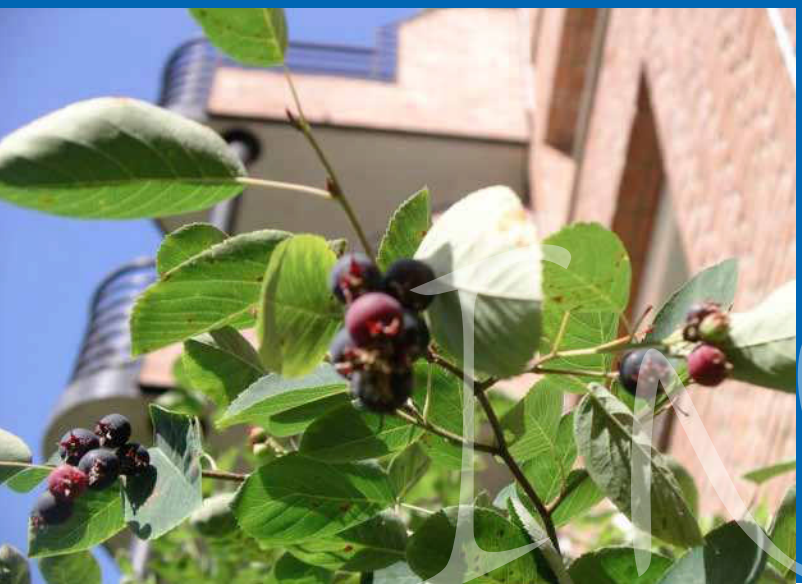
BALKONG

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

Unngå å riste tepper eller tørke tøy på balkongene.

FASADE

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



NYE VINDUER

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

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

SENTRALVARME

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

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

Radiatorene er frostbeskyttet, selv om de er skrudd av.

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

LUFTING

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

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

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

TV/RADIO/KABEL/PARABOL

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

OPPUSSING

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

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

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

STØY/MUSIKK

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

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

INNVENDIGE AVLØP

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

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

STOPPEKRANER

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



FELLESARRANGEMENTER

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

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

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

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

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



AVFALLSHÅNDTERING

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Vedtekter for Hoff Terrasse sameie

sist endret på ekstraordinært årsmøte den 07.10.2025

§ 1- Innledning

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

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

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

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

§ 2 - Seksjon

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

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

§ 3 - Rettslig råderett over seksjon

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

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

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

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

§ 4 - Seksjonseiernes plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

§ 5 - Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

Sameiet skal:

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

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

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

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

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

§ 7 — Bygningsmessige arbeider

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

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

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

§ 8 - Fellesutgifter og fellesinntekter

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 - Utleie

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

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

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

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

§ 10 – Mislighold

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

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

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

§ 11 - Årsmøtet er sameiets øverste organ

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

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

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

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

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

a) behandle styrets eventuelle årsmelding

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

a) behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 12 - Årsmøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

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

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

§ 13 - Styret

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

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

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

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

§ 14 - Forretningsfører

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

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

§ 15 - Revisor

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

§ 16 - Panterett for sameiets krav

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

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

§ 17 - Tvister

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

§ 18 - Vedtektsendring

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

§ 19 - Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

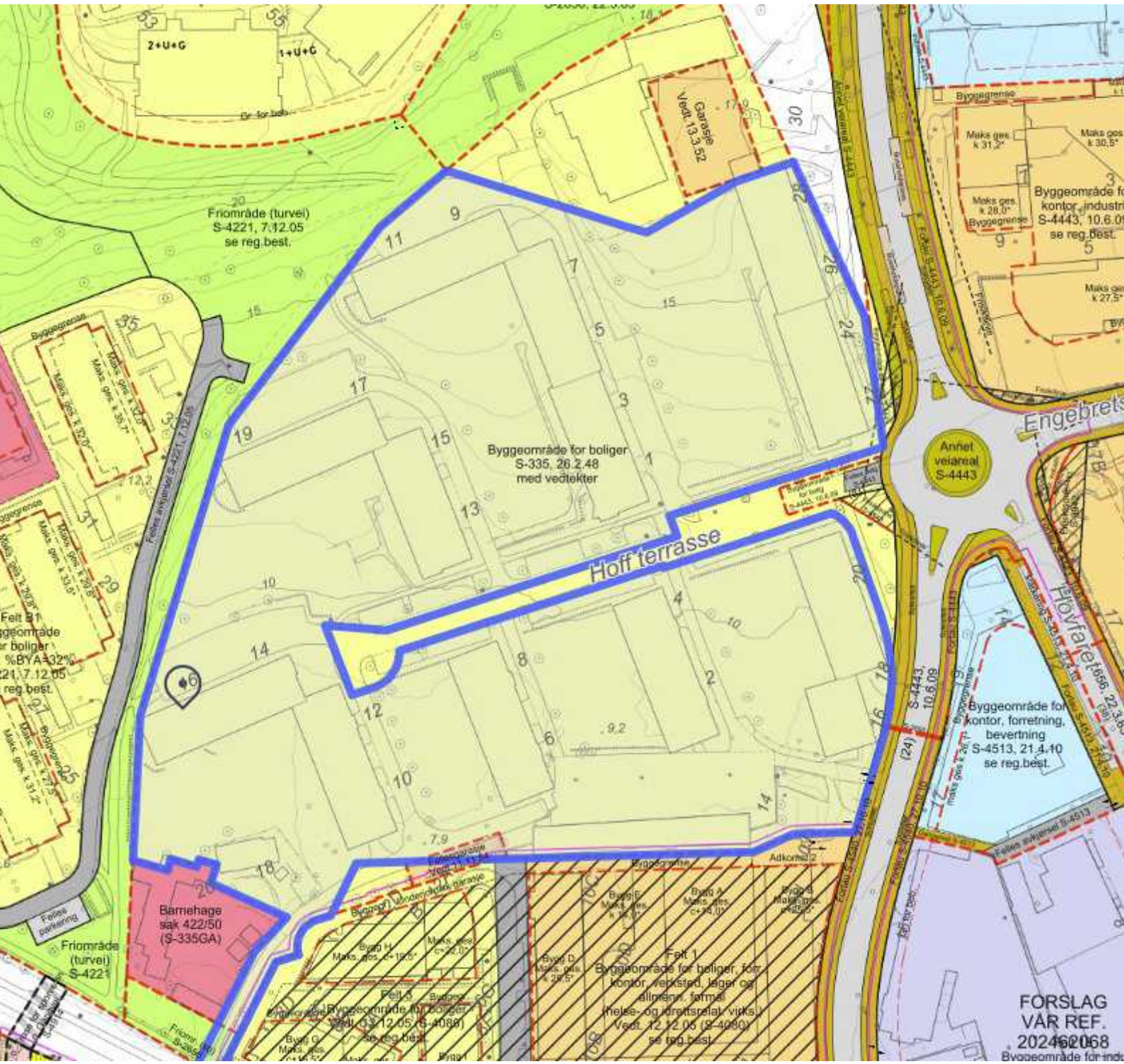
Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20 - Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 21— Forholdet til lov om eierseksjoner

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


Byggeområde for boliger
S-335, 26.2.48
med vedtekter
Hoff terrasse
Annet veiareal
S-4443
Engebrets
Byggeområde for kontor, forretning, bevertning
S-4513, 21.4.10
se reg.best.
Byggeområde for kontor, industri
S-4443, 10.6.09
se reg.best.
Friområde (turvei)
S-4221, 7.12.05
se reg.best.
Barnehage
sak 422/50
(S-335GA)
Friområde
(turvei)
S-4221
Felt 1
Byggeområde for boliger, for kontor, verksted, lager og allmenn. formål (helse- og idrettsrelat. virks.)
Vedt. 12.12.05 (S-4090)
se reg.best.
Byggeområde for boliger
Vedt. 13.12.05 (S-4088)
se reg.best.
Garasje
Vedt.13.3.52
Adkomst 2
Adkomst 1
Felles parkering
Felles avkjørsel S-4221, 7.12.05
Felles avkjørsel S-4443, 10.6.09
Felles avkjørsel S-4513
Byggegrense
Maks ges. k 31,2*
Maks ges. k 28,0*
Maks ges. k 30,5*
Maks ges. k 27,5*
Maks gesims k 32,0*
Maks gesims k 33,5*
Maks gesims k 29,5*
Maks gesims k 27,5*
Maks gesims k 31,2*
Maks gesims k 28,0*
Maks gesims k 30

Oslo

S-335

Regulerings- og bebyggelsesplan for nordre del av Hoffsjordet, gnr.31, bnr. 1.

Vedtaksdato: 26.02.1948

Vedtatt av: Forsynings og gjennreisningsdepartementet

Vedtaksdokumenter:

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 42250, V130352, V111154

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vedtekter i forbindelse med regulerings og bebyggelsesplan for en del av eiendommen Hov, gnr.31, bnr.1.

§ 1. Alle bygninger skal være av mur eller armert betong, og bare for vanlig boligbebyggelse. Det kan legges butikker i 1ste etasje; disses plassering skal godkjennes av reguleringsvesenet.

§ 2. Etasjeantallet er angitt på planen for hver enkelt blokk. Den nøyaktige gesimshøyde på samtlige blokker fastsettes av reguleringsvesenet i forbindelse med utstedelse av situasjonskart i M. 1:500. Ens takform og takvinkel gjennomføres for alle blokkene, med unntagelse av høyhuset som kan utformes fritt.

§ 3. Tørkestativer kan anbringes i det fri og må løses hagemessig med innhegning i form av pergola el. lign.

§ 4. Det må oppsettes felles antenneanlegg for hver bygning.

§ 5. Det skal enten anlegges godkjente søppelforbrenningsanlegg eller søppelnedkast, utvendige søppelkasser tillates ikke.

§ 6. Garasjer kan bare bygges som fellesanlegg etter planen, under tennisbanene sydligst på arealet.

§ 7. Samtlige bygninger skal gis en material- og fargebehandling som skal godkjennes av Oslo bygningskontroll.

§ 8. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendig oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

§ 9. Det tillates ikke oppsatt gjerde av noen art.

§ 10. Planerings- og beplantningsplan for anlegget, minst i M. 1:200, skal foreligge samtidig med bygningstegningene og godkjennes av herredsgartneren.

§ 11. Arealet må ikke beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

§ 12. Det må i samtlige blokker bare innres gjennomgående leiligheter.

§ 13. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 14. Unntak fra disse vedtekters punkt 1-6, 9 og 12 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Oslo

S-4221

Reguleringsplan med reg.best. for St. Edmunds vei 37, Hof/Kikkut, som reguleres til bygge-omr. for boliger, allmennyttig formål (barnehage), off. trafikkomr. (vei, fortau, annet veiareal, spor- veisomr.) friomr. (turvei/park), fellesomr.(avkj.,parkering

Vedtaksdato: 07.12.2005
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200013146
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200013146

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ST. EDMUNDSVEI 37 OG KIKKUT, GNR/BNR. 31/129, 31/5, 31/340, 31/2. ALTERNATIV 2.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr. OP1 – 200013146, alternativ 2, datert 26.07.2005, revidert 06.02.2006 og 18.04.2006.

§ 2. Formål

Byggeområder:
- Byggeområde for boliger Felt B1 og B3
- Allmennyttig formål (barnehage)

Offentlig trafikkområder:
- Vei
- Fortau
- Annet veiareal
- Sporveisområde

Friområde – turvei - park:
- Turvei
- Park

Fellesområder:
- Felles avkjørsel
- Felles parkering

§ 3. Byggeområde for bolig

3.1 Hver boenhet skal ha min 30m2 utoppholdsareal på bakkeplan.

3.2 Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates 2 stk takoppbygg pr. bygg med maks høyde over høyeste gesims lik 2,6 meter.

Utnyttelse/byggehøyder:
Felt B1: Bolig:

3.3 Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og med høyder som vist på plankartet, tilsvarende 5 boligetasjer pluss tilbaketrukket 6. etasje.
Balkonger og karnapper kan utkrages maksimum 150 cm utenfor byggegrenser.
Bygningene skal ha flate tak.

Toppetasjens areal skal være 75 % av underliggende etasjes areal.
Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %-BYA= 32%

Felt B3: Bolig:
3.4 Reguleringsbestemmelser for tilliggende boligområde gjøres gjeldende.

Byggeområde allmennyttige formål (barnehage):
3.5 Ny bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og med høyder som vist på plankartet.
Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %-BYA=16%

§ 4. Utomhusplan

4.1 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise atkomst, oppholdsarealer, lekearealer, interne gangveier, sykkelparkering, boder, gjerder, trapper, murer, materialbruk, belysning og parkering på terreng. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
Utoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 5. Parkering

Det skal opparbeides parkeringsplasser i henhold til de til en hver tid gjeldende parkeringsnormer for den tette by i Oslo. Parkering skal løses i parkeringskjellere. Sykkelparkering og gjesteparkering kan løses på

bakkenivå.
Parkeringskjeller under terreng kan anlegges utenfor byggegrensene.
Parkering for barnehagen opparbeides som del av felles avkjørsel i felt B1.

§ 6. Fellesområder – felles avkjørsel
Felles avkjørsel gjelder for eiendommene Gnr. 31 Bnr. 2, 5, 129, 226, 310 og senere fraskilte parseller fra disse.

§ 7. Friområde - turvei
I del av friområde syd for felles avkjørsel i felt B1 tillates det opparbeidet fordrøyningsbasseng under terreng.

§ 8. Friområde – park
Det kan legges til rette for nødvendig vedlikehold av tursti med gammelt hageanlegg og murer.

§ 9. Støy
Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfagelig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.
Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplanen og være godkjent før det gis rammetillatelse.
Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

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

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, Bygdøy.

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 ~~helseskontrollen~~

~~Gebyr beregnet etter regulativet:~~

Oslo, bygningskontrollen den 13. september 1954.

A. Gjerstad

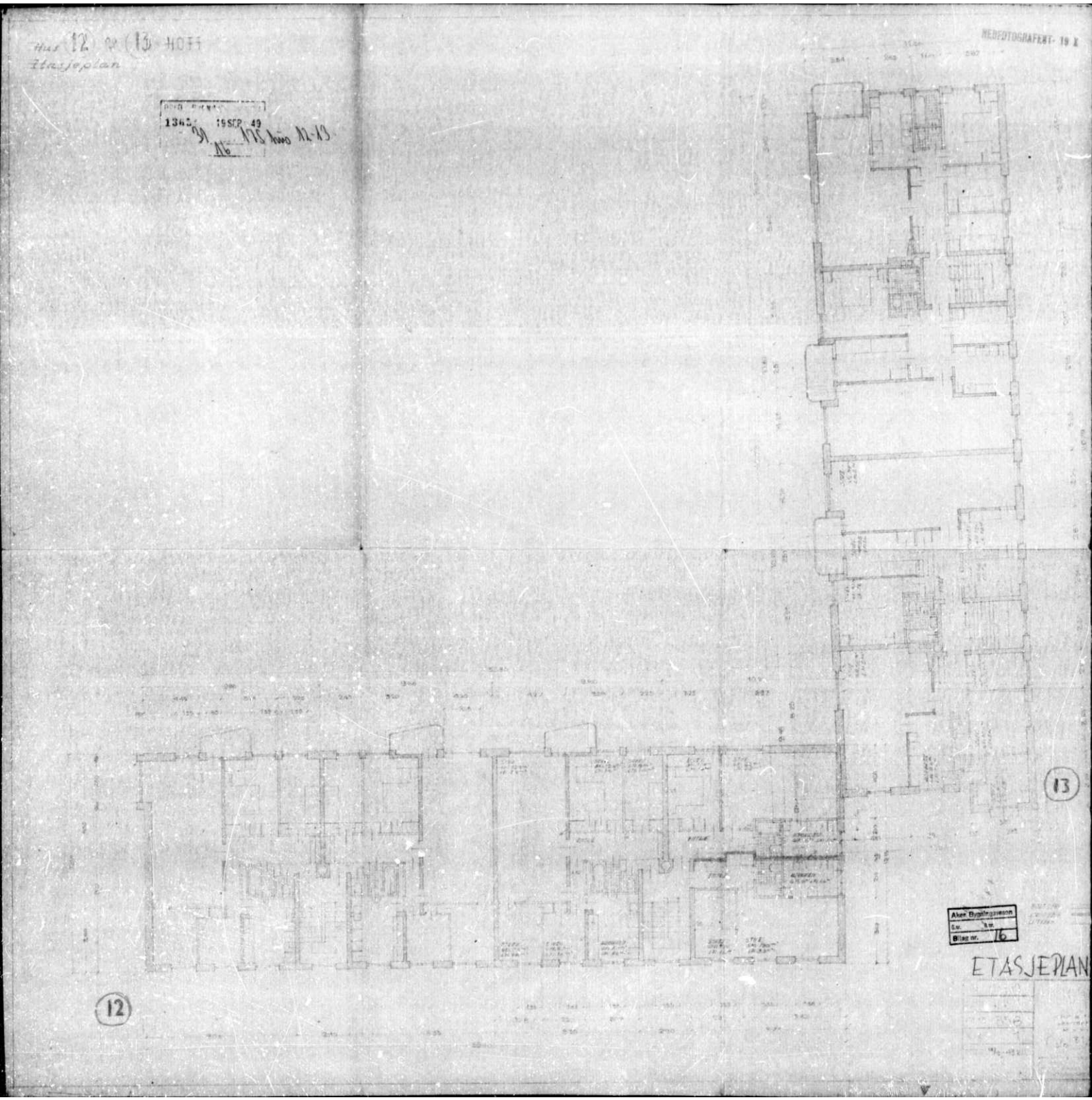
BYGNINGSINSPEKTØR. i Vestre distrikt, Akeravd.

Skjema B. 23.

Hus 12 og 13 HOFF
Etasjeplan

1345 19 SEP 49
91 A6 A15 hus A2-A3

BLUEPRINT-FOTOGRAFERT 19 X



Aker Byggingsvesen
Bilag nr. 16

ETASJEPLAN

Festeavgift kr 43.000,-

FESTEBREV. FD. 2491/1948 A.3.

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

Vilkårne for festet er :

1. Arealet skal i henhold til arkitekt Th.Chr. Hauffs bebyggelsesplan bl. 20A datert november 1939 deles i 19 parseller - se nedenst. § 10 - 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 50 år regnet fra 20. mai 1939. Festet (festene) ansees derefter fornyet for 49 år såfremt en av partene - respektive deres rettsefterfølgere - begjærer det; og videre for perioder a 20 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. I såfall 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. 20.000.- samt dekket ekstra salgsomkostninger (utenfor provisjon til [illegible]

Den årlige festeavgift settes til 5% av grundverdien, men deri fragår kr. 3ooo.- utgjørende 5% rente av nevnte kr. 6o.ooo.- For de første 2o år av festetiden settes grundverdien til kr. 92o.ooo.- og med nevnte fradrag på kr. 3ooo.- blir således den årlige festeavgift kr. 43.ooo.- treogfirtitusenkroner - som fordeles på de enkelte byggetomter tillikemed den beregnede grunåverdi som anført nedenfor i § 1o.

Dette under forutsettning av et samlet gulvmeterareal ikke over 37.9o8.75 m^2 eksl. åpne loggiar og altaner som beregnet under post 1o. Blir gulvarealet for nogen parsel øket skal festeavgiften tilsvarende forhøies for denne parsel. I gulvarealet medregnes butikker og event. bakeri - men ikke garasjer med tilhørende birum og bensinstasjon.

Festeavgiften erlegges forskuddsvis halvårlig - for hver av de 14 byggetomter (festeobjekter) - og begynner å løpe fra 2o. ma 1939.

Georg Hoff eller hans rettsefterfølgere har hvert 2o. år rett til å kreve festeavgiften regulert i forhold til tomtenes daværende verdi, således som denne blir fastsatt ved skjøn efter reglene i § 9 nedenfor. Festeavgiften skal dog aldri settes lavere enn den oprinnelig fastsatte og må ved hver enkelt nyregulering ikke forhøies med mere enn 1o%, av den oprinnelige festeavgift.

4. Georg Hoff eller rettsefterfølgere har for festeavgift vedrørende hver enkelt tomt, med renter og omkostninger 1ste prioritets pant i festeretten til vedkommende tomt og derpå opførte bygg og dettes assuransesum.

5. Festeren (festerne) utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt den enkelte byggetomt og derpå opførte bygg - herunder også en eventuell verdistigningsskatt Georg Hoff eller rettsefterfølgere bærer dog selv den verdistigningsskatt som faller på den verdistigning som han selv har beslaglagt ved de periodiske reguleringer av festeavgifte

Georg Hoff eller rettsefterfølgere [illegible]

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

Georg Hoff eller rettsefterfølgere samtykker i at 2 lekeplasser og all gategrund som er nevnt i § 10 tilskjøtes Akers kommune med fuld eiendomsrett.

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

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

Tomtene bortfestes fri for pengeheftelser, men med de heftelse

[illegible] veiretten til Withs

1948

dende reguleringsbestemmelser og byggevedtekter.

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

7. Hvis festeren (festerne) ikke betaler festeavgiften i rette tid, hvis han i lenger tid enn 3 måneder fra forfall unnlater å betale skatter eller andre prioriterte utredelser, hvis han unnlater å holde bygningene ordentlig vedlike eller tilstrekkelig forsikret eller hvis han i øvrigt unnlater å opfylle sine plikter efter denne kontrakt, er Georg Hoff eller rettsefterfølgere berettiget til straks å tiltre den bortfestede grund, og gjennem fremleie av grund og bygninger søke dekning. Likeledes kan Georg Hoff eller rettsefterfølgere i disse tilfeller uten lovmål og dom sette pantet til tvangsauksjon, i hvilket tilfelde retten til frist og til forkynnelse av påkrav efter tvangsfullbyrdelseslovens § 1o9 såvelsom retten til utsettelse med auksjonen efter samme lovs § 111 frafalles. Festeren (festerne) utreder alle ved sådan forfølgning som foran nevnt forbundne utgifter. Likeså alle omkostninger som er forbunnet med at Georg Hoff eller rettsefterfølgere lar møte ved auksjoner over pantet, rekvirert av bedre prioritert fordringshaver.

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

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

di
68
79
45
86
74
48
oo

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

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

Kvartal nr.	Tomtens areal m^2 i målebrev	Beregnet antal m^2 etasje	Festeavgift i kroner	Beregnet tomteverdi i kroner.	
1.	3.121.6	3.2oo.oo	3.63o.5o	77.66o.5o	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	177
6.	2.233.6	3.115.oo	3.533.oo	75.597.oo	182
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	- " -			180
	3.244.4	Grund for vei 79			179
	6.197.3	" St. Edmundsvei og utv. Hoff-alle.			175
		" for Hovfønet i ½ bredde			173

920.000.-
60.065.-
979.935.-

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

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

Festeavgiften er tilsvarende beregnet således :

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

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

Aker den 15 februar 1939 / 23 november 1970

Som fester: Som bortfester :

Gerd H. Hoff

Lilly Hoff

Til vitterlighet

Robert Hoff.

Camilla Rotvold

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. 1000.- forevist.
Merknad [illegible] 18/7 19½ av finansdeptet.
Akers herredsskrivers kontor den 13/12 19½
for herredsskriveren
B. Fredrich

[illegible] 10846 40. 15/12 - ½
[illegible] 31
175 - 193 inkl
a 1/70 80
[illegible] 473.-

Anmerkning om heftelser meddeles på forlangende mot erleggelse av et gebyr av inntil 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 2o.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 2o.mai 1947.
Lilly Hoff.

Undertegnede bekrefter herved at ovennevnte overdragelse av ¼ del av gnr. 31 bnr. 208 innbefatter det skal tilhøre Gustav Thrane Steen. Restarealet utgjør gnr. 31 bnr. 175 og skal tilhøre Nils Stiansen på vegne av startende byggeselskaper.
Oslo 20/10 1948

...SKRIFT SOM DOK.NR. 10775/1948 DEN 20/10 1948
VED OSLO BYSKRIVEREMBETE, AKER DISTRIKT.
INNFØRT I GRUNNBOK. SOM VEDK. GNR. 3/
BNR. 275 ~~26 SKYLD~~ ~~GRE.~~ 203
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.-

NORGE STEMPELMERKE 100 Kroner

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

Oslo ... 21/1 1949

NORGE STEMPELMERKE 100 Kroner

NORGE Kr. 20.00

NORGE STEMPELMERKE 100 Kroner
NORGE STEMPELMERKE 100 Kroner
NORGE STEMPELMERKE 100 Kroner
NORGE STEMPELMERKE 100 Kroner
NORGE STEMPELMERKE 100 Kroner
NORGE STEMPELMERKE 100 Kroner
NORGE STEMPELMERKE 100 Kroner
NORGE STEMPELMERKE 100 Kroner
NORGE STEMPELMERKE
NORGE STEMPELMERKE
NORGE STEMPELMERKE
NORGE STEMPELMERKE

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 %.

Oslo, den 13 juli 1950

Lilly Hoff.

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

g.nr. 31 b.nr. 175 areal 14 868,2 m²
" " " 203 " 14 823 "
—"— 204 " 3 190,2 "
—"— 205 " 59 59 "
—"— 206 " 45 08 "
—"— 210 " 26 82 "

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 godkjentreguleringS- 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 "	" 11.394.43	235.855.
14	3					
15	13	21o	3.25o.7"	6.862 "	" 7.781.51	166.54o
17 Thrane Steen		(2o3)	14.823 "		" 9.993.86	221.6o6
					kr. 43.ooo.cl	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.

Bu el

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.
05.OKT.92 248570

BYSKRIVEREN I OSLO

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

Liv G. Eckhoff
Dfm.

Skatteetaten

Dato
15.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

LOTTA OTTOSEN
Sandakerveien 22B H0506
0473 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 31 Bnr 175 Fnr 0 Snr 91

Eiendommens adresse:

Hoff terrasse 16, 0275 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 067 175
Som sekundærbolig:	kr 8 268 700

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Hoff terrasse 16

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 209 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 år) 11 barn	2 min 0.1 km
Dokka barnehage (1-5 år) 70 barn	3 min 0.3 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1-5 å... 72 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hoffsveien	4 min
Rema 1000 Møllhausen Torg	4 min

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

VARER/TJENESTER

Møllhausen Torg	4 min
Apotek 1 Skøyen	4 min
Skøyen Vinmonopol	11 min

SPORT

Øvre silkestrå	11 min
Smestadbanen kunstgress	15 min
SATS Hoff	3 min
SATS Sjølyst	14 min

«Landlig med nær kontakt til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

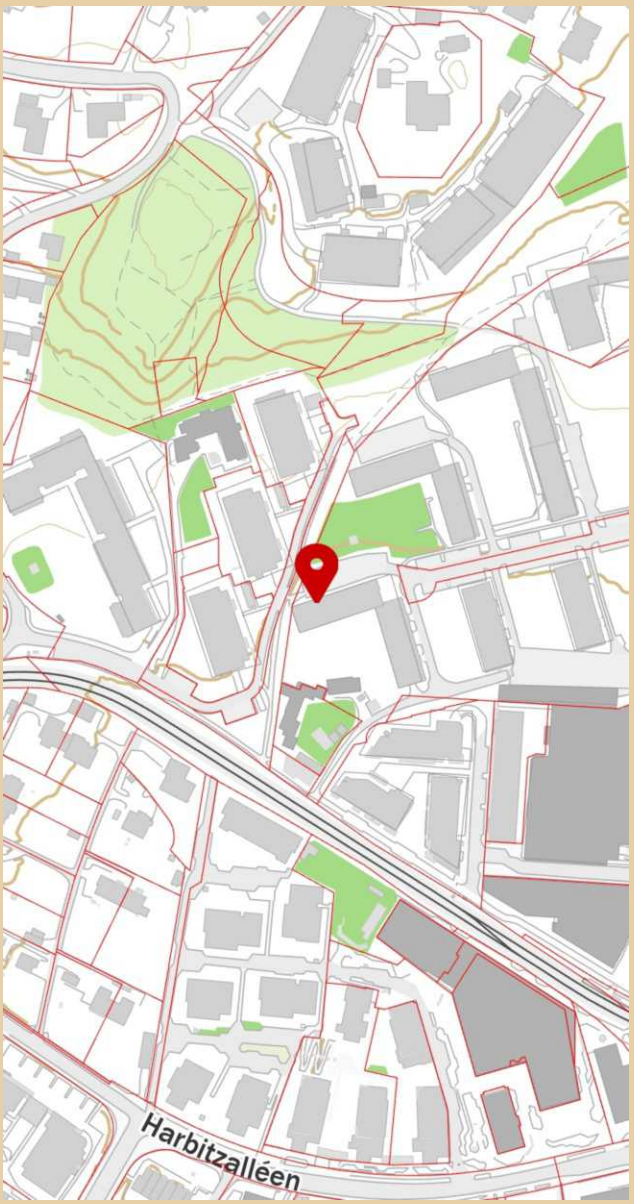
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss



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 16

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 209 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

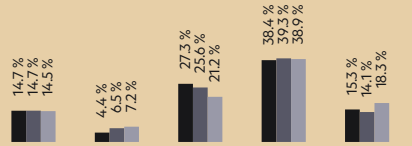
BARNEHAGER

Hoff Terrasse barnehage (3-5 år) 11 barn	2 min 0.1 km
Dokka barnehage (1-5 år) 70 barn	3 min 0.3 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1-5 år... 72 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hoffsveien	4 min
Rema 1000 Møllhausen Torg	4 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss

SPORT

Øvre silkestrå	11 min
Smestadbanen kunstgress	15 min
SATS Hoff	3 min
SATS Sjølyst	14 min

«Landlig med nær kontakt til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

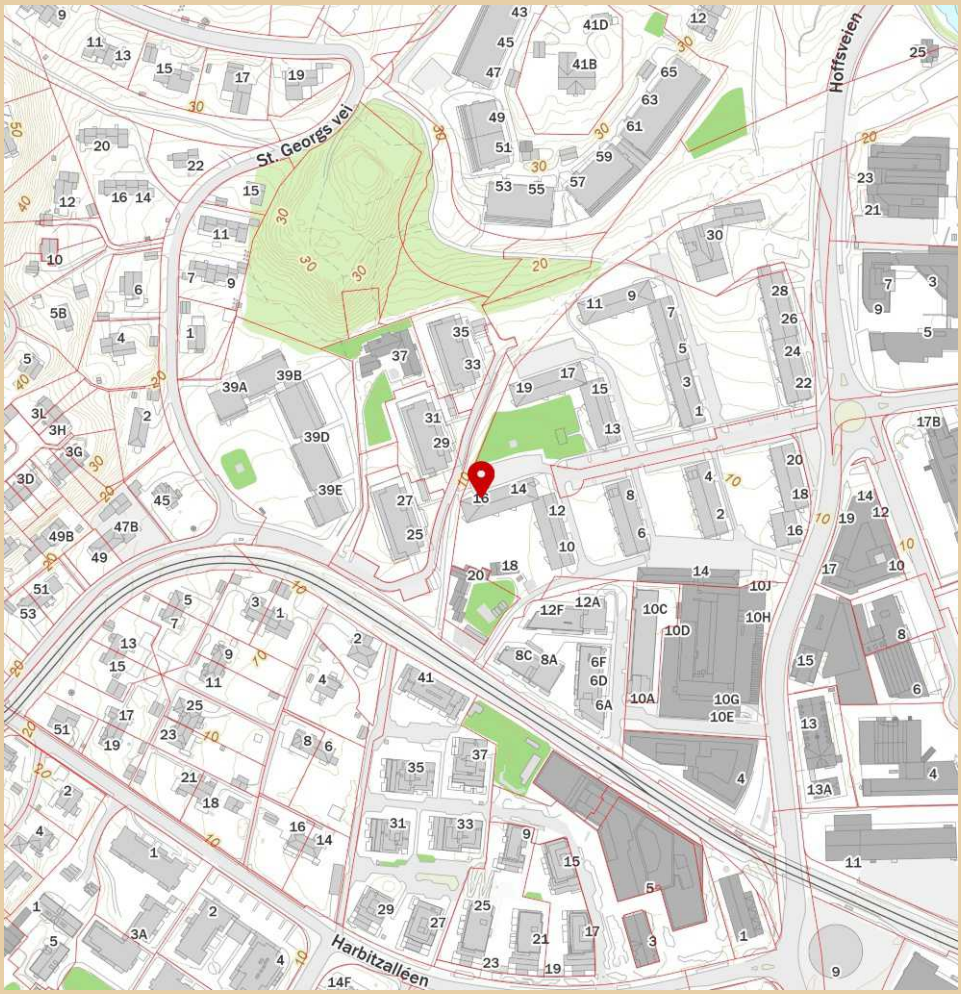
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hoff terrasse 16, 0275 Oslo
Gnr. 31, Bnr. 175, Snr. 91, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260065

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Erik Rognstad Ilseng

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 478 84 004

E-post: erik.ilseng@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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