

Æ

Hoffsveien 24

0275 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Simen Hamre Liberg

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

94 80 55 54

shl@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	76
Kort om oss	231

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Hoffsveien 24, 0275 OSLO, Etasje: 2

MATRIKSEL

Gnr. 31 Bnr. 175 Snr. 111 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 99 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 85 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 14 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8 kvm

AREAL

Primærom: 85 kvm, Bruksareal: 99 kvm, BRA-i: 85 kvm , BRA-e: 14 kvm , TBA: 8 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1952

TOMT

Festet fellestomt 26671 kvm

PRISANTYDNING

7 590 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Christian Ulrich Johansen Takstdato: 17.12.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 236 926,- pr.

Andel fellesformue: kr. 35 110,- pr.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 590 000,- (Prisantydning)

kr 236 926,- (Andel av fellesgjeld)

kr 7 826 926,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 195 650,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 7 826 926,-))

kr 196 850,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 023 776,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 033 726,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 6 680,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann/fyring, kommunale avgifter, festeavgifter, vaktmestertjenester, renhold av fellesareal, felles bygningsforsikring, vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og revisjon m.m

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene justeres hele året rundt og er aldri like. Årsaken er at kostnadene for varmtvann og fyring faktureres etter forbruk og vil variere fra mnd til mnd.

Varmtvann og fyring er inkludert i månedlige felleskostnader. Denne posten er separat fra øvrige felleskostnader, og vil variere fra måned til måned.

Fjernvarme og varmtvann

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.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Felleskostnader er fordelt på følgende poster:

Renter og avdrag, bredbånd, felleskostnader, avdrag in-lån, strøm og fjernvarme, renter og avdrag - balkonglån.

EIER

Aina Halfstad

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Hoffsveien 24 - En hyggelig og lys leilighet på 99

kvm BRA. Her har du mulighet til å sikre deg en leilighet i særdeles barnevennlig, trafikkstille & rolig beliggenhet.

Beliggenheten er en av leilighetens største fordeler. Du har alt du trenger innen rekkevidde, med et variert utvalg butikker, restauranter, kafeer og offentlig transport bare en kort spasertur unna. Leiligheten har en ideell planløsning bestående av entré, stue, kjøkken, bad og 3 soverom.

Verdt å merke seg:

- Gjennomgående romslig 4- roms leilighet
- Varmtvann og fyring er inkludert i FK
- Romslig, sosial stue
- Balkong på ca. 8 kvm som er vendt sør-vest
- Ettertraktet sameie
- Sentral, rolig beliggenhet
- Gode kollektivtilbud
- Stor kjeller og loftsbod
- Kort avstand til butikk og andre servicetilbud

Velkommen til en trivelig visning!

PARKERING

Alle beboere har 1 digital parkeringstillatelse. Dersom beboere ønsker 1 ekstra digital parkeringstillatelse kan man kjøpe dette for kr. 400 pr. måned. Kjøp gjennomføres i Easypark-appen. Gjester av beboere kan parkere gratis i opptil 6 timer. Parkering utover 6 timer koster 10 kr. timen, og betales på vanlig måte i Easypark-appen.

Sameiet har også tilrettelagt for 12 felles ladeuttak for ladning 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 tilleggsgdeler 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.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Hoff Terrasse sameie har en sentral beliggenhet på Hoff/Skøyen med kort gangavstand til forskjellige servicetilbud, matmarked, samt barnehage, restauranter, kaféer, vinmonopol, butikker og offentlig kommunikasjon.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres i en av de utallige matbutikkene i området som Rema 1000, Kiwi og Coop Mega på Hoff. På det nye Harbitz Torg finner du bla. Coop Mega, apotek, Harbitz Torg Bad, samt Lokal som er en kafé, bar og delikatessebutikk med kortreiste, økologiske varer. I hjertet av området ligger det vernede Laboratoriebygget, som har gjenoppstått 100 år etter det ble bygget som hele områdets nye kulturhus og møteplass. I første etasje finner du kafé og restaurant, med take away. I byggets andre etasje er det en

avdeling for sport og spill, med shuffleboard, bardisk og TV-skjermer. I tredje etasje finner du selskapslokaler som kan bookes til forskjellige arrangementer.

I Karenslyst Allé er det et bredt utvalg av kafeer, klesforretninger, restauranter, apotek, helseaktører og Sats Hoff er like utenfor døren.

Fritid- og rekreasjonsmuligheter

Leiligheten har nærhet til både Bygdøy og Frognerparken som byr på flere spennende tur- og rekreasjonsmuligheter, sommer som vinter. Bygdøy byr på flotte turveier og kyststier, samt idylliske badeplasser. Her finner man flotte strender egnet for både store og små. Museer som byr på mye historie og inspirasjon. I tillegg finner du vakre Oscarshallen her, et vakkert lystslott liggende ned mot Frognerkilen på Bygdøy i Oslo. Flotte aktiviteter for alle aldre.

Videre er det en flott tur- og sykkelvei til Aker Brygge, Bestumkilen og kyststi ut til Sollerud. Hvor man finner en flott volleyballbane og fine badestrender. Frognerparken ligger også innenfor gåavstand fra eiendommen. Enkel adkomst til marka med blant annet lysløyper på Frognerseteren og Sørkedalen, for den aktive parten.

TOMT

Festet fellestomt, 26671 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskeisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Beboerne i sameiet Hoff Terrasse har fortrinnsrett til barnehageplass i Hoff Terrasse Sameie Barnehage. Kommunens oversikt over skolekrets viser at Hoff terrasse 16 sogner til Smestad skole. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle

Hoff Terrasse barnehage (2-4 år). 14 barn 0.3 km
Skøyen Terrasse barnehage (1-5 år). 41 barn 0.4 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1-5 år). 60 barn 0.4 km

Smestad skole (1-7 kl.). 604 elever, 33 klasser 0.8 km
Skøyen skole (1-7 kl.). ca. 700 elever, 40 klasser 1.3 km
Bestum skole (1-7 kl.). ca. 560 elever, 22 klasser 1.9 km
Ris skole (8-10 kl.). 730 elever, 52 klasser 3.1 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.). 80 elever, 18 klasser 3.9 km
Ullern videregående skole ca. 970 elever, 20 klasser 1.4 km
Persbråten videregående skole. 650 elever, 25 klasser 3.2 km

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Området har det meste av offentlig kommunikasjon i nærområdet. Det er kort avstand til buss, trikk, tog og flytoget. 2

minutter unna leiligheten finner du Hoff trikkestop, hvor 13-trikken har hyppige avganger. Skøyen er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, flere lokaltog og busslinjer stopper her med høy frekvens. Flytoget tar deg eksempelvis fra Skøyen til Gardermoen på 32 minutter. I Hoffsvueiuen finner man holdeplass for 40-bussen og det er flere bysykkelstativer i nærheten.

Hoff terrasse 1. Linje 40. 0.1 km

Hoff 5. Linje 13. 0.4 km

Skøyen stasjon. Totalt 9 ulike linjer 0.8. km

Smestad. Linje 2, 3. 1.3 km

Oslo S. Totalt 24 ulike linjer. 6.5 km

FRITIDSTILBUD

Skøyen er en attraktiv bydel med en utmerket beliggenhet, og tilbyr korte avstander til mange spennende destinasjoner. Når man beveger seg rundt til fots eller på sykkel, er både Skøyenparken og Frognerparken nærliggende grøntområder som inviterer til avslapning. Disse parkene er perfekte for en rolig spasertur, en piknik med venner eller familie, eller for å nyte en joggetur i naturskjønne omgivelser.

I tillegg er Bygdøy, med sine vakre turstier og kulturelle attraksjoner, bare en liten sykkel- eller spasertur unna. Om sommeren kan man besøke Bygdøy Sjøbad for et forfriskende bad, eller nyte solfylte dager på stranden. Her finnes også flotte turområder som er ideelle for familieutflykter og friluftaktiviteter.

Skøyen er godt forbundet med sykkelveier som tar deg til Aker Brygge, et livlig område kjent for sine restauranter, kafeer og shoppingmuligheter. På motsatt side kan du sykle til Sandvika, hvor du finner et variert utvalg av butikker, kulturelle tilbud og kystlinje som er perfekt for en dag ute.

I tillegg til de nærliggende parkene og sjøområdene finnes det flere fritidstilbud i nærheten. Offentlige idrettsanlegg tilbyr både innendørs og utendørs aktiviteter som fotball, tennis og svømming. For de som er glade i kultur, er det kort vei til kunstgallerier, museer og teatre. Lokale kafeer og restauranter gir et variert utvalg av matopplevelser, fra avslappende brunsj til utsøkt middag.

For barnefamilier er det flere lekeplasser og aktivitetsområder, samt organiserte fritidsaktiviteter og idrettslag for barn i alle aldre. Skøyen gir dermed en inspirerende og variert fritidsopplevelse med mange muligheter for både aktivitet og avkobling. Med dens gode transporttilbud og sentrale beliggenhet, er det enkelt å utforske både nærområdet og videre ut i Oslo-regionen.

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten består av: Entré, bad, stue/kjøkken, to soverom og soverom/kontor. Utgang fra stue/kjøkken til balkong. Leiligheten disponerer en loftsbod og en kjellerbod. Leiligheten disponerer en utvendig biloppstillingsplass.

BYGGEMÅTE

Selveierleilighet tilhørende Hoff Terrasse Sameiet beliggende i bydel Ullern, Oslo kommune. Felles tomt for sameiet opparbeidet med blandt annet asfalterte internveier, biloppstillingsplasser, lekeapparater, gressplen, trær og diverse beplantning.

Boligbygg over 4.etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har støpt såle mot grunn. Grunnmur og bærende vegger samt skillende dekker av betong og murkonstruksjoner. Yttervegger forblendet med teglstein og kledd med stående kledning. Yttertak av saltaksform utvendig tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har profilert entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongdør med karm/ramme av tre og to-lags glass fra 2007. Vinduer i kjøkkendel og soverom 2 med karm/rammer av tre med to-lags glass samt vinduer med karm/rammer av tre med to-lags glass fra 2007 i øvrige rom. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann. Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Gulvvarme på bad.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BODER

Leiligheten disponerer en loftsbod med et totalt gulvareal (GUA) på 13 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 4 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 9 m². Leiligheten disponerer en kjellerbod oppmålt til 10 m² (BRA-e).

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

VÅTROM

Takstmann sin forklaring på våtrom:
Baderom i hovedsak fra 2012 med deler av røropplegg vurdert til å være fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speilskap med belysning og stikkontakt samt stikkontakt på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett. Dusj på gulv med innfellbar dør av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Innfellbart glassfelt til vindu. Inspeksjonsluke til vanntilførsel-rør av kobber samt fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert i vegg.

Naturlig avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av rør-i-rør tilkoblet vanntilførsel-rør vurdert til å være av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

KJØKKEN

Takstmann sin forklaring på kjøkken:

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2006. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettreps.

Sprutplater av glass samt stikkontakt og belysning over kjøkkenbenk. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og komfyr.

Ventilator med

kullfilter plassert i overskap. Naturlig avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

Oppgraderinger i 2024: Avløpsrør til oppvaskkum.

TEKNISK ANLEGG, VVS ANLEGG

Takstmann sin forklaring på kjøkken:

Vannrør av rør-i-rør tilkoblet vanntilførsel-rør av kobber fra byggeår. Synlige avløpsrør av plast tilkoblet støpejern fra byggeår. Inspeksjonsluke til

vanntilførsel-rør og fordelerskap med stoppekraner plassert i vegg på bad. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

Oppvarming med radiatorer

tilknyttet felles varmesentral. Gulvvarme på bad.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 27.10.2008 som omhandler "Fasadeendring" for Hoffsvæien 22-24-26-28.

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 18.12.1947 som omhandler "Våningshus"

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 18.10.1948 som omhandler "Våningshus"

Følgende endringer er registrert etter innhenting av byggetegninger datert 29.12.1947:

- Det gjøres oppmerksom på at badet tidligere var inndelt i toalett og bad separat. Det er siden byggeår slått sammen til slik dagens løsning fremgår.

- Det gjøres oppmerksom på at soverom mot stue har fått adkomst fra stue, samt at det er satt inn større skyvedør ut mot stue.

- Det gjøres oppmerksom på at det er fjernet en vegg mellom stue og kjøkken.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles varmesentral.

Gulvvarme på bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energekarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

Eiendomsskatten er beregnet til kr. 1 443,- for 2024.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 6 680,- pr.mnd.

Det gjøres oppmerksom sameiet har justert felleskostnadene fra kr. 5 660,- pr. mnd til kr. 6 680,-. Endringen tres i kraft 01.01.2025.

Neste endring: 6 680 01.01.2025 Tot. utg. i kr.: 6 680

Felleskostnader: (116,00 i Des. 24) Renter og avdrag 0

Renter og avdrag 1 205

Renter og avdrag (182,00 i Des. 24) 0

Tillegg bredbånd 276

Felleskostnader 3 292

Avdrag IN-lån 507

Strøm og fjernvarme 1 103

Renter og avdrag - balkonglån (603,00 i Des. 24) 0

Renter IN-lån 297

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 5000 kwh pr. år. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

Det gjøres avregning på fjernvarme som etterfaktureres seksjonseier i henhold til forbruk.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Låne nummer: 83987186456, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.12.2024: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 84

Saldo per 06.12.2024: 6 400 209

Andel av saldo: 53 590
Første termin/første avdrag: 01.11.2022 (siste termin 01.12.2031)

Lånenummer: 83987238081, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06.12.2024: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 354
Saldo per 06.12.2024: 42 702 730
Andel av saldo: 183 336
Første termin: 01.11.2024Neste avdrag: 01.01.2025 (siste termin 01.06.2054)
Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

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.

ÅRSREGNSKAP

Oppsummering årsregnskap pr. 31.12.2023:
Årsresultat: kr. 103 263,-
Driftsresultat: kr. 404 525,-

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Eika Skadeforsikring AS Polisenummer: 6965XXX

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 866 794,- Som sekundærbolig Kr. 7 467 177,-

SAMEIE

Sameie: Hoff Terrasse Sameie,
Hoff Terrasse sameie består av 218 boligseksjoner og 18 næringsseksjoner.

Hoff Terrasse Sameie er et barnevennlig sameie, og beboerne har fortrinnsrett til barnehageplass i Hoff Terrasse Sameie barnehage. Småbåthavnen og Bygdøy, med sine fantastiske tur- og bademuligheter, ligger kun en kortere spasertur unna.

- Sameiet har innleid vaktmestertjeneste, vask til fellesområder (bl.a. trapper) og snømåking.
- Sameiet har kollektiv avtale med Homenet. Avtalen inkluderer ikke kabel-TV.
- Det er 12 ladeplasser i sameiet forbehold lading av EL-bil.

FORRETNINGSFØRER

Oslo og omegn boligforvaltning AS
OBF. Telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no

STYREGODKJENNING

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.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

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.

DIVERSE

Lampene over spisebordet følger ikke med i handelen.

ANNET

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.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

Tinglyste servitutter:

1940/10846-245/105 Bestemmelse om veg 13.12.1940
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: 0301-31/175
Gjelder denne registerenheten med flere

1940/10846-362/105 Festekontrakt - vilkår 13.12.1940

festetid: 50 år
AVGIFT NOK 11.395
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

1950/8210-4/105 ** Nye vilkår 20.07.1950

1991/57494-112/105 ** Diverse påtegning 30.10.1991

Rettsforlik. Årl. festeavg. kr. 200.000 m.div. best.

1992/48570-115/105 ** Nye vilkår 12.10.1992

FESTETID FORLENGET TIL 20.5.2038

1946/6354-1/105 Best. om vann/kloakkledn. 15.07.1946

Overført fra: 0301-31/175
Gjelder denne registerenheten med flere

1949/11633-1/105 Erklæring/avtale 06.10.1949

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: 0301-31/175
Gjelder denne registerenheten med flere

1950/2866-1/105 Erklæring/avtale 10.03.1950

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: 0301-31/175
Gjelder denne registerenheten med flere

1951/4921-1/105 Bestemmelse om veg 02.05.1951

Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED
VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN
Overført fra: 0301-31/175
Gjelder denne registerenheten med flere

1951/6161-1/105 Bestemmelse om veg 30.05.1951

Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED
VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN
Overført fra: 0301-31/175
Gjelder denne registerenheten med flere

1954/2100-1/105 Best. om vann/kloakkledn. 11.02.1954

Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 31 bnr 204 og 205
Overført fra: 0301-31/175
Gjelder denne registerenheten med flere

1956/13121-2/105 Skjønn 03.11.1956

Overført fra: 0301-31/175
Gjelder denne registerenheten med flere

1989/10222-1/105 Elektriske kraftlinjer 17.02.1989

Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: 0301-31/175
Gjelder denne registerenheten med flere

1940/10846-362/105 Festekontrakt - vilkår 13.12.1940

festetid: 50 år
AVGIFT NOK 11.395
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder feste

1950/8210-4/105 ** Nye vilkår 20.07.1950

1991/57494-112/105 ** Diverse påtegning 30.10.1991

Rettsforlik. Årl. festeavg. kr. 200.000 m.div. best.

1992/48570-115/105 ** Nye vilkår 12.10.1992

FESTETID FORLENGET TIL 20.5.2038

1975/18885-3/105 Erklæring/avtale 03.10.1975

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER DET BELØP SEKSJONEN ER OVERTATT
FOR
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

1992/34853-1/105 Erklæring/avtale 16.07.1992

Bestemmelse om benyttelse
Bruksendring fra bolig til barnehage
Gjelder fellesarealet
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

1994/10209-1/105 Pantsettelseserklæring 21.02.1994

BELØP: NOK 30.000
Pantthaver:Sameiet
Lnr: 1139797
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

FESTEAVTALE

Areal: 26 671 kvm, Eierform: Festet fellestomt
Årlig festeavgift dekkes via felleskostnadene og fordeles mellom seksjonseierne. Regulering av festeavgiften skjer hvert 10 år, første gang 10.5.1999, med utgangspunkt i basis satt 20.05.1989. Festekontrakten løper til 20.05.2038, dette fremgår av tinglyst erklæring datert 30.11.1992.

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal

meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

St. Edmunds vei 25 - 37 og Kikkut / Hoff - Reguleringsplan for boliger, barnehage og offentlig trafikkområde med mere - S-4221 vedtatt 7.12.2005

Saksnr.: 200013146 - Regulerings sak
Saken er avsluttet.

Hoffsveien - Engebrets vei 3 - 5 - Reguleringsplan formål bolig, kontor, industri, forretning, og offentlig trafikkområder - S-4443 vedtatt 10.06.2009

Saksnr.: 200600415 - Regulerings sak
Saken er avsluttet.

Hoffsveien ved nr. 14 - Endret regulering tilknyttet S-335 - Garasje for åtte biler - Vedtatt 11.11.1954

Saksnr.: 195403382 - Regulerings sak
Saken er avsluttet.

Hoff - Smestad - Reguleringsplan for område til industri - friområde - bolig - offentlig bygning (Sykehjem - Barnehage) med mer - Vedtatt 22.03.1983- S-2656

Saksnr.: 198302117 - Regulerings sak
Saken er avsluttet.

Harbitzalléen til Hoffsveien 17 og Hoffsveien 23 til Monolitveien - Reguleringsplan formål offentlig trafikkområde - Etablering av sykkelfelt - S-4540

Saksnr.: 200714294 - Regulerings sak
Saken er avsluttet.

Store deler av Oslo er omfattet av reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013 og 17.3.2015, "Småhusplanen". Småhusplanene er under revisjon, og i påvente av ny regulering er det også vedtatt et midlertidig tiltaksforbud på eiendommene som er omfattet av denne planen. Selv om Småhusplanen og tiltaksforbudet ikke gjelder denne eiendommen, kan det være av interesse å kjenne til revisjonen og du kan lese mer om dette her:
<https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/revisjon-av-småhusplanen/>

Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgssoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent

med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 7 590 000,- (Prisantydning)

kr 236 926,- (Andel av fellesgjeld)

kr 7 826 926,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 195 650,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 7 826 926,-))

kr 196 850,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 023 776,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 033 726,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklærings skjema er vedlagt salgssoppgaven.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Visningshonorar (Kr.3 500)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 7 826 926,-) (Kr.75 900)

Tilrettelegging (Kr.13 900)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.18 765)

Markedspakke 1 (Kr.24 950)

Oppgjør (Kr.7 500)

Totalt kr. (Kr.144 515)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

50-24-0282

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du

ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings-sakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med

kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf.

eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

EIE VEKST

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Griniveien 10
0756 Oslo
Tlf: 22 51 11 11

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Simen Hamre Liberg

SAKSBEHANDLERE

Simen Hamre Liberg
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 94 80 55 54 / E-post: shl@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

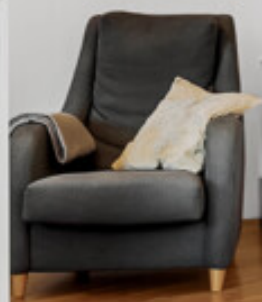
EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?







































































































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no



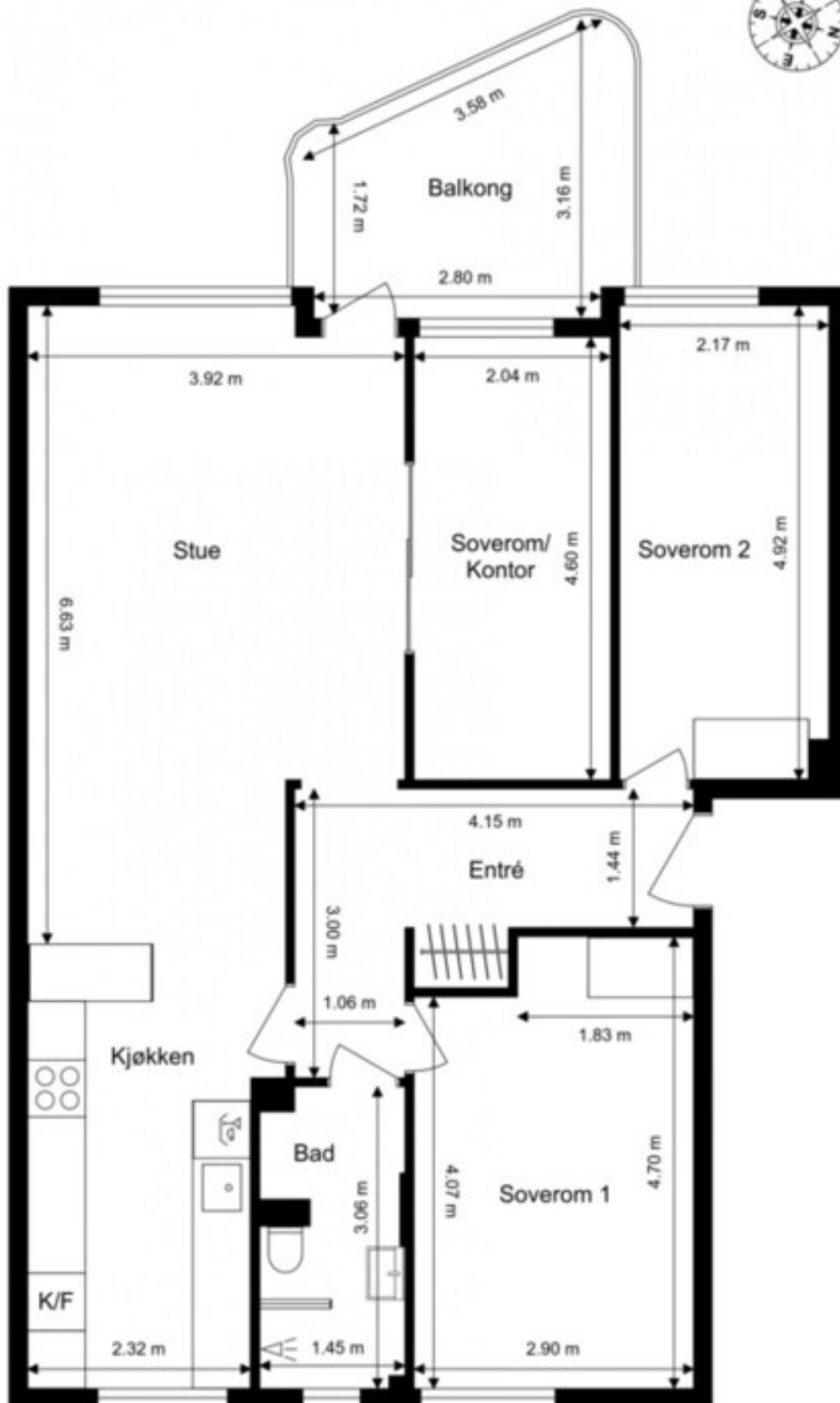






Hoffsveien 24, 0275 OSLO

2.etasje



Ordernr. 15065256

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



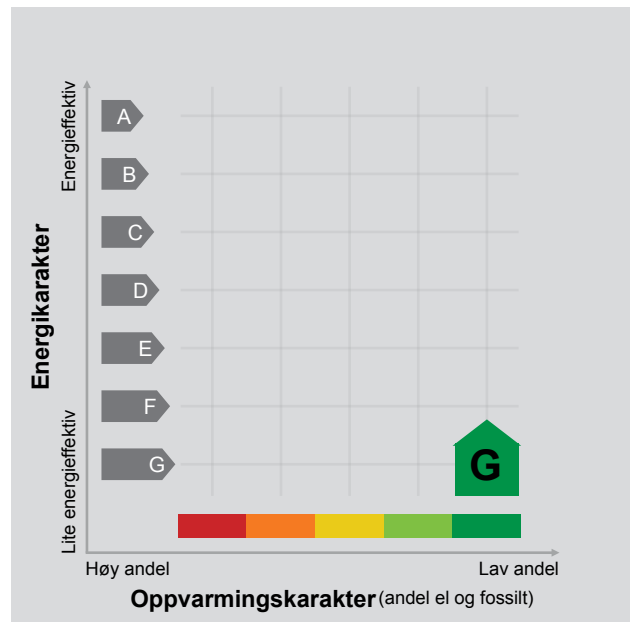
*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Hoffsveien 24
Postnummer	0275
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	175
Seksjonsnummer	111
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80083211
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-61899
Dato	19.12.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innnetemperaturen
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere automatikk på utebelysning
- Vask med fulle maskiner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Hoffsveien 24
0275 OSLO
Gnr./Bnr.: 31/175
Seksjonsnr. : 111
Oslo kommune

Areal

Bruksareal: 99 m²

Totalt bruksareal (BRA): 99 m²

Befaring

Befaringsdato: 12.12.2024

Bygningsakkyndig selskap

Anticimex AS
www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Christian Ulrich Johansen

Mobil: 98615201

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	12.12.2024
Referansenummer	15065256
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-24-0282
Hjemmelshaver/selger	Aina Halfstad
Bygningssakkyndig inspektør	Christian Ulrich Johansen
Tilstede på befaringen	Aina Halfstad
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	-5 °C
Rapportdato	17.12.2024 15:05

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Hoffsveien 24
Postnummer/sted	0275 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr./Festenr.:	31/175/26671
Seksjonsnr.	111
Borettslag / Sameie	Hoff Terrasse Sameie
Tomt	Festet tomt: 26671 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
	1952		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Hoff Terrasse Sameiet beliggende i bydel Ullern, Oslo kommune. Felles tomt for sameiet opparbeidet med blandt annet asfalterte internveier, biloppstillingsplasser, lekeapparater, gressplen, trær og diverse beplantning.

Boligbygg over 4.etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har støpt såle mot grunn. Grunnmur og bærende vegger samt skillende dekker av betong og murkonstruksjoner. Yttervegger forblendet med teglstein og kledd med stående kledning. Yttertak av saltaksform utvendig tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har profilert entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongdør med karm/ramme av tre og to-lags glass fra 2007. Vinduer i kjøkkendel og soverom 2 med karm/rammer av tre med to-lags glass samt vinduer med karm/rammer av tre med to-lags glass fra 2007 i øvrige rom. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann. Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Gulvvarme på bad.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av:

Entré, bad, stue/kjøkken, to soverom og soverom/kontor.

Utgang fra stue/kjøkken til balkong.

Leiligheten disponerer en loftsbod og en kjellerbod.

Leiligheten disponerer en utvendig biloppstillingsplass.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Overflater vegger	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
Øvrige rom		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannbåren varme	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		4		4	
		Bod.			
2. etasje	85			85	8
	Entré, bad, stue/kjøkken, to soverom og soverom/kontor.				Balkong.
Kjeller		10		10	
		Bod.			
SUM	85	14		99	8
Total bruksareal: 99 m²					

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Vaskeri og sykkelparkering.

Balkong er oppmålt til 8 m² TBA.

Leiligheten disponerer en loftsbod med et totalt gulvareal (GUA) på 13 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 4 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 9 m².

Leiligheten disponerer en kjellerbod oppmålt til 10 m² (BRA-e).

Leiligheten disponerer en utvendig biloppstillingsplass.

Leiligheten inneholder 85 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.





Rapport

Våtrom

Baderom i hovedsak fra 2012 med deler av røropplegg vurdert til å være fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servanttinnredning med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speilskap med belysning og stikkontakt samt stikkontakt på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett. Dusj på gulv med innfellbar dør av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Innfellbart glassfelt til vindu. Inspeksjonsluke til vanntilførsel-rør av kobber samt fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert i vegg. Naturlig avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av rør-i-rør tilkoblet vanntilførsel-rør vurdert til å være av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsone kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Overflater gulv	Det er registrert et mindre område avskalling av flisfug mellom to fliser i dusjsone samt bomlyd i ett par-tre fliser utenfor dusjsone.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 28 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet.
	Vannrør	Gjennomgående vanntilførsel-rør av kobber er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet plassering av vaskemaskin og tørketrommel og er derfor vurdert utifra alder. Vanntilførsel-røret er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater vegger	TG2 gjelder: Det er registrert svertesopp på elastisk fug i vinduskarm. Utskifting/fornyng bør vurderes. Til informasjon: Det er registrert et mindre område med manglende elastisk fug i dusjsone.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Skjult avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.
	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2006. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps. Sprutplater av glass samt stikkontakt og belysning over kjøkkenbenk. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator med kullfilter plassert i overskap. Naturlig avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

Oppgraderinger i 2024: Avløpsrør til oppvaskkum.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet
	Ventilasjon og avtrekk Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.
	Informasjon Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
 TG 2	Vannrør Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med heltregulv og parkett samt heldekkende teppe. Veggflater av malt mur og malt strie. Delvis nedsenket himling av malt flate og himling av malt betong i entré. Himlinger av malt betong i øvrige rom. Slette skyvedør til soverom/kontor. Slette innerdører til øvrige rom. Garderobeskap på soverom 1 og soverom 2. Åpen garderobeløsning i entré. Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger/vinduer kombinert med avtrekk via felles avtrekkskanal på bad.

Oppgraderinger i 2024: Parkettgulv i entré, kjøkken og soverom 1.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Innerdører - Ventilasjon
 TG 2	Overflater vegger TG2 gjelder strie med manglende vedheft i et hjørnet på soverom/kontor.
	Overflater gulv Heltregulv i stuedel samt parkett på soverom/kontor bærer preg av slitasje samt stedvis knirk i heltregulv.





Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskille av betong med delvis tilfarergulv av trekonstruksjoner. Etasjeskilleren måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetsmåling
	Skjevhetsmåling Det er registrert kun mindre målbare skjevheter i rommet. Forskjellen høyeste og laveste punkt er målt til 7 mm.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av rør-i-rør tilkoblet vanntilførsel-rør av kobber fra byggeår. Synlige avløpsrør av plast tilkoblet støpejern fra byggeår. Inspeksjonsluke til vanntilførsel-rør og fordelerskap med stoppekraner plassert i vegg på bad. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann. Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Gulvvarme på bad.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran	
		Hovedstoppekran	Hovedstoppekran er plassert utenfor leiligheten. Stoppekraner til leiligheten er plassert på bad.
	TG 2	Vannbåren varme	Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse samt måler plassert i felles trappegang.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.


Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, brannspill eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

	TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare visuelle avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. TG2 er satt grunnet manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget installert etter 1999 samt manglende dokumentasjon på eldre deler av anlegget iht NS3600.
--	-------------	--	---

Dører og vinduer

Leiligheten har profilert entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongdør med karm/ramme av tre og to-lags glass fra 2007. Vinduer i kjøkkendel og soverom 2 med karm/rammer av tre med to-lags glass samt vinduer med karm/rammer av tre med to-lags glass fra 2007 i øvrige rom.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/kjøkken til balkong oppmålt til 8 m². Gulvflate av betong. Rekkverk av teglstein og metall. Rekkverkshøyde er målt til 104 cm.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

 Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | Det er registrert enkelte merker og mindre sprekker på betonggulv.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt 2,46 meter takhøyde på bad, 2,25 og 2,60 i entré samt 2,59-2,63 meter takhøyde i øvrige rom.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Selger besitter dokumentasjon i form av faktura vedrørende renovering av bad i 2012. Fremlagt skaderapport fra M-Tett i regi av Eika Forsikring, datert 29.11.24 vedrørende utbedring av vannlekkasje på bad. Fremlagt FDV-dokumentasjon fra 2024 vedrørende parkettgulv.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget, datert 08.06.2012. Arbeidene gjelder elektriske arbeider ifm baderomsrehabilitering.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Selger opplyser om at det ikke har vært utført el-tilsyn i leiligheten i selgers eiertid.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 03.12.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi kjøperen om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

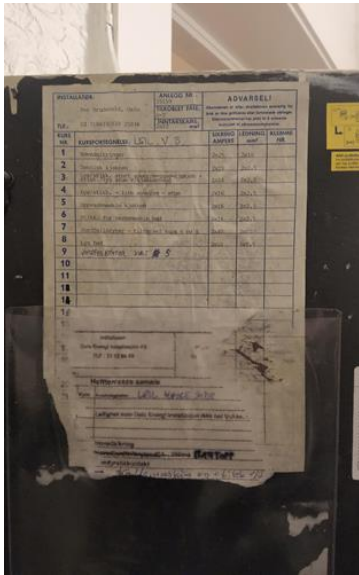
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

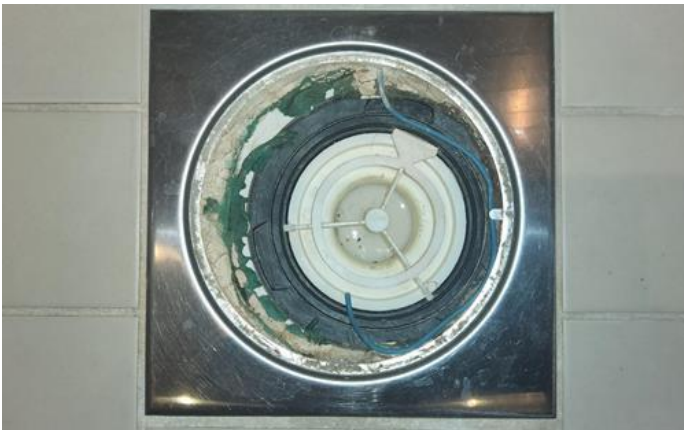
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240282		
Adresse	Hoffsveien 24				
Postnr.	0275	Sted	OSLO		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2008	Hvor lenge har du bodd i boligen?	16 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Eika Forsikring	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Aina	Etternavn	Halfstad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei Ja Kommentar Nylig vannlekkasje. Har blitt renoveret.**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.** Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

NSUN/ M Tett i 2024, og Motek renoverte i 2013

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Fikset vannlekkase. Lagt delvis nye fliser. Renoverte hele badet i 2024.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset? Nei Ja

Firmanavn

Motek

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Renoverte bad

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene? Nei Ja Kommentar Mener det foreligger, men når jeg velger ja på spr så registrerer det ikke som besvart.**2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?** Nei Ja Kommentar**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?** Nei Ja Kommentar**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?** Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Nei Ja Kommentar Har desverre ingen informasjon, ta kontakt med styret.**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

Nei Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

Nei Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

Nei Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

De fleste spr er noe styret kan/bør svare på. Jeg har desverre ikke denne informasjonen.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklærings skjemaet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Nabolagsprofil

Hoffsveien 24 - Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 196 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

🚶 Hoff terrasse Linje 40	1 min 🚶 0.1 km
🚶 Hoff Linje 13	5 min 🚶 0.4 km
🚶 Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	10 min 🚶 0.8 km
🚶 Smestad Linje 2, 3	16 min 🚶 1.3 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚶 6.5 km

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 604 elever, 33 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 673 elever, 40 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 22 klasser	25 min 🚶 1.9 km
Ris skole (8-10 kl.) 730 elever, 52 klasser	6 min 🚶 3.1 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 80 elever, 18 klasser	7 min 🚶 3.9 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	19 min 🚶 1.4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 🚶 3.2 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

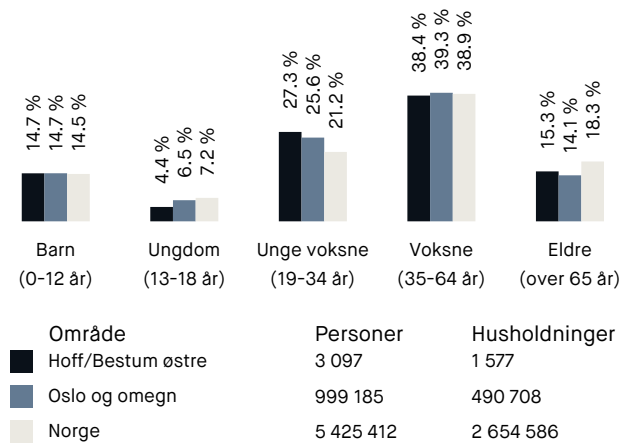
Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hoff Terrasse barnehage (2-4 år) 12 barn	3 min 🚶 0.3 km
Skøyen Terrasse barnehage (1-5 år) 41 barn	6 min 🚶 0.4 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1-5 år) 71 barn	6 min 🚶 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Hoffsveien	3 min 🚶
Rema 1000 Hoffsveien PostNord	4 min 🚶 0.3 km

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Trikk
3. Buss

Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 86/100

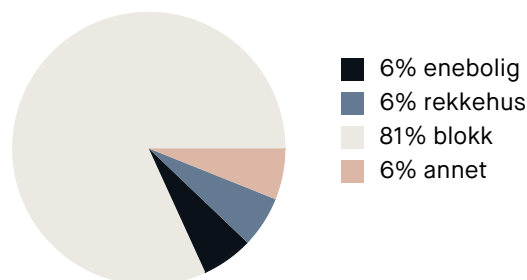
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

🏃 Øvre silkestrå Ballspill	9 min 🚶 0.7 km
🏃 Smestad skole Aktivitetshall, ballspill	13 min 🚶 1 km
🚶 SATS Hoff	5 min 🚶
🚶 SATS Sjølyst	19 min 🚶

Boligmasse



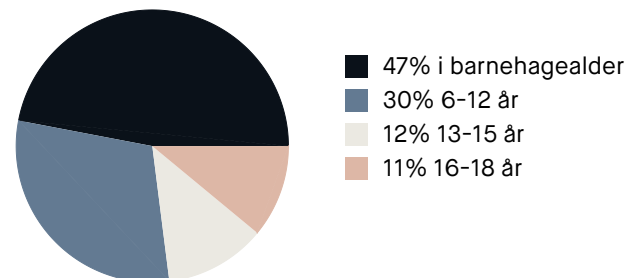
«Landlig med nær kontakt til sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Møllhausen Torg	3 min 🚶
📍 Apotek 1 Skøyen	3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

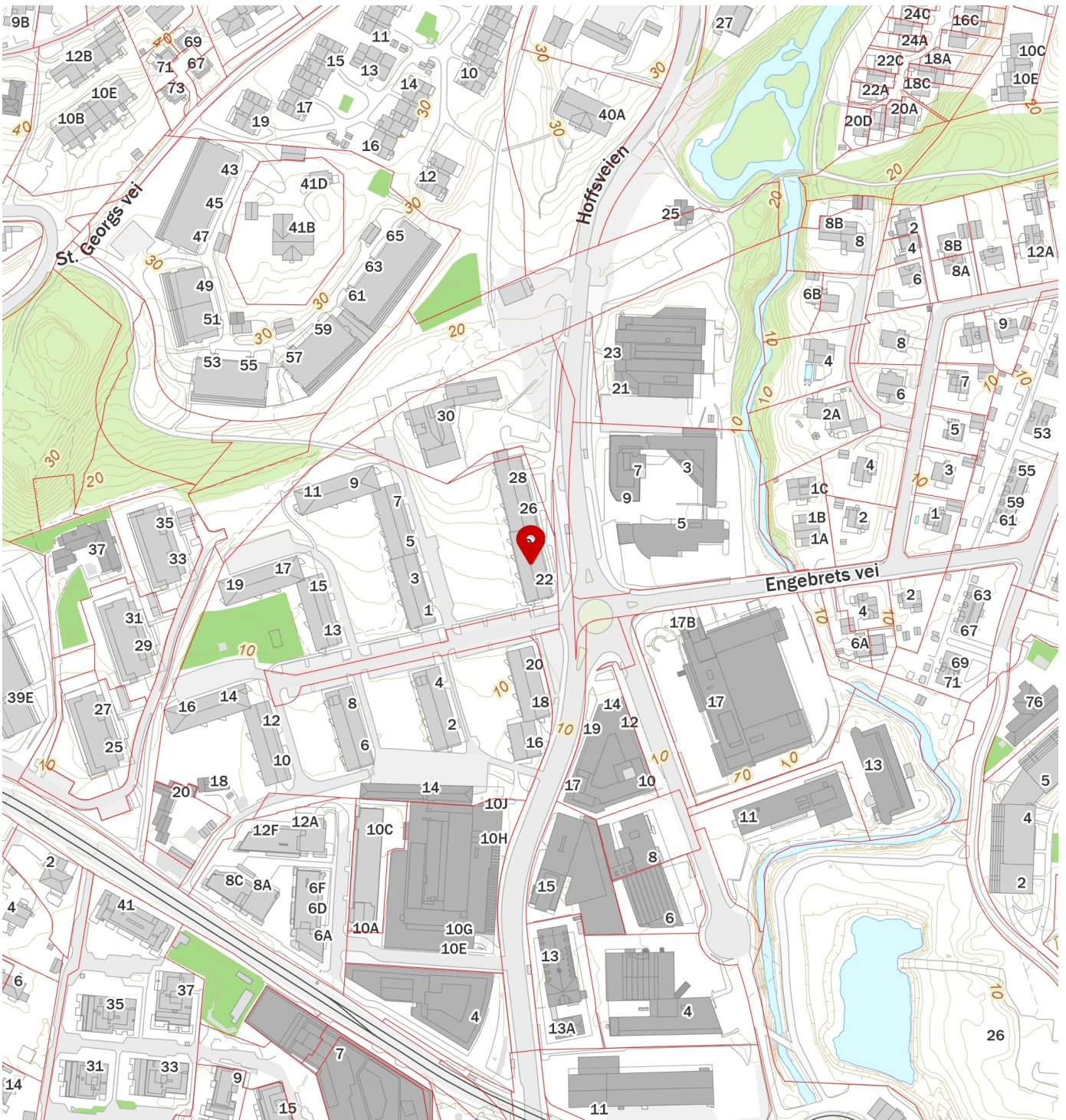


0% 47%

- Hoff/Bestum østre
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Hoff Terrasse Sameie	Vår ref.: 600/111	Fødselsdato eier: 02.06.1971
HOFFSVEIEN 24	Type: Eierseksjonssameie	
0275 OSLO	Eiere: Aina Halfstad	
Organisasjonsnr: 871 526 672	Seksjonsnr: 111	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	5 660
Felleskostnader:	
Renter og avdrag	116
Renter og avdrag	88
Renter og avdrag	182
Tillegg bredbånd	276
Felleskostnader	3 292
Strøm og fjernvarme	1 103
Renter og avdrag - balkonglån	603

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2025	Tot. utg. i kr.:	6 680
Felleskostnader:			
Renter og avdrag		(116,00 i Des. 24)	0
Renter og avdrag			1 205
Renter og avdrag		(182,00 i Des. 24)	0
Tillegg bredbånd			276
Felleskostnader			3 292
Avdrag IN-lån			507
Strøm og fjernvarme			1 103
Renter og avdrag - balkonglån		(603,00 i Des. 24)	0
Renter IN-lån			297

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	236 926	Gjeld siste årsoppg.:	130 958
Klient ajourf. lån:	50 075 615,60	Klient gj. s. årsoppg.:	23 840 708

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987186456, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.12.2024: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 84

Saldo per 06.12.2024: 6 400 209

Andel av saldo: 53 590

Første termin/første avdrag: 01.11.2022 (siste termin 01.12.2031)

Lånenummer: 83987238081, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.12.2024: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 354

Saldo per 06.12.2024: 42 702 730

Andel av saldo: 183 336

Første termin: 01.11.2024Neste avdrag: 01.01.2025 (siste termin 01.06.2054)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.01.2025 utgjøre ca kr 158,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Frank Tidemann

Adresse: Hoffsvveien 22

Boligopplysninger:

Saksbehandler: VICTORIA VO

Dato utkjørt: 06.12.24 Side 2 av 4



Hoff Terrasse Sameie	Vår ref.: 600/111	Fødselsdato eier: 02.06.1971
HOFFSVEIEN 24	Type: Eierseksjonssameie	
0275 OSLO	Eiere: Aina Halfstad	
Organisasjonsnr: 871 526 672		

4: Særskilte opplysninger

Postnr/-sted: 0275 OSLO
E-post: styreleder@hoffterrasse.no
Webseite: <https://www.hoffterrasse.no/>

5: Restanse felleskostnader pr. 06.12.2024

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

6: Ligning - 2023

	Gjeld:	130 958	Andre inntekter:	2 327
Annen formue:	35 110	Utgifter:	5 627	

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 111	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 31/175 - seksjon:111

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:	07.07.2008	SSBnr:	H0201
Etasje:	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei			
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()			
Systemlås:	Ja	Antall rom:		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet	

Fasiliteter:

NØKKELBRIKKER & NØKLER

Nøkkelbrikker til ytterdørene kan bestilles på sameiets hjemmeside. Nøkler til leilighetene må man ordne selv.

RINGEKLOKKE

Bytte av navn på ringeklokke fikses gratis av Phono Elektro. De kan kontaktes på mail med info om gammelt og nytt navn på post@phono.no.

BRUKSOVERLATING

Ved utleie av seksjonen plikter eier å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne. Søknad fås hos OBF.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

FESTEKONTRAKT

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

VAKTMESTER, RENHOLD

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

Hoff Terrasse Sameie har avtale med renholdstjeneste med Duo Renhold. Renholdet skjer ca. annenhver uke.

Hoff Terrasse Sameie	Vår ref.: 600/111	Fødselsdato eier: 02.06.1971
HOFFSVEIEN 24	Type: Eierseksjonssameie	
0275 OSLO	Eiere: Aina Halfstad	
Organisasjonsnr: 871 526 672		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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.

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.

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.

RESEKSJONERING - PARKERING

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

FELLESKOSTNADER

Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene.

VEDLIKEHOLD 2024

På ekstraordinært årsmøte i 2024 ble det orientert om at takrehabilitering er satt igang i 2024. Tiltaket ble vedtatt lånefinansiert, med en refinansiering av dagens felleslån til et nytt lån på inntil kr 42,8 MNOK, med 30 års nedbetalingstid og avdragsfrihet ut 2024. Spørsmålet om nedbetalingsordning var oppe for behandling, men ble utsatt.

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

I 2022 har det blitt gjennomført rehabilitering av soilrørene.

EIERSKIFTE - GODKJENNING

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

Det er heller ikke nødvendig med godkjenning fra bortfesterne.

HOFF TERRASSE BARNEHAGE

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

FJERNVARME

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

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 tilleggsdel til seksjoner. Disse skal ikke selges separat, men kan selges internt i sameiet. Da må plassene reseksjoneres. For seksjonerte parkeringsplasser betales en månedlig garasjeleie sammen med felleskostnadene. Leien er spesifisert på faktura.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: VICTORIA VO

Dato utkjørt: 06.12.24 Side 4 av 4



Hoff Terrasse Sameie

Vår ref.: 600/111

Fødselsdato eier: 02.06.1971

HOFFSVEIEN 24

Type: Eierseksjonssameie

0275 OSLO

Eiere: Aina Halfstad

Organisasjonsnr: 871 526 672

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

HJEMMESIDE

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

BREDBÅND

I 2021 inngikk sameiet kollektiv avtale med Global Connect som gir alle boligseksjoner

1000Mbit/1000Mbit internett. Avtalen inkluderer ikke kabel-TV.

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

Annen informasjon:

Hoff Terrasse Sameie

Årsmøte 2024

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 07.05.2024, kl 18:00

Sted: på Skøyen Atrium

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2024 i Hoff Terrasse Sameie tirsdag 07.05.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

ÖBF



Årsmøte i Hoff Terrasse Sameie

Tirsdag 07.05.2024, kl 18:00

på Skøyen Atrium

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Hoff Terrasse Sameie

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om Unloc

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

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

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

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

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

4.2 Orientering fra styret om nye nummerskilt

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

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

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om valg av revisor

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

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

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

5.2 Forslag fra styret om nytt parkeringsregelverk for Hoff Terrasse sameie

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

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

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

- All håndtering av parkering gjøres av beboer og gjester i Easypark-appen.
- Alle beboere får 1 digital parkeringstillatelse. Endring av reg.nr gjøres av beboer mot en liten avgift (ca. 30 kr).
- Dersom beboere ønsker 1 ekstra digital parkeringstillatelse kan man kjøpe dette for kr. 800 pr. måned. Kjøp gjennomføres i Easypark-appen.
- Gjester av beboere kan parkere gratis i opptil 3 timer. Parkering utover 3 timer koster 20 kr. timen, og betales på vanlig måte i Easypark-appen. For å gjøre ny gratis

parkering på 3 timer må gjesten ha tatt bilen vekk fra parkeringen i Hoff Terrasse i minst 1 time.

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

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

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

5.3 Forslag fra Vilde Wigenstad, Barn leker skilt

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

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

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

Vi tar gjerne med informasjon om 'barn leker'

5.4 Forslag fra Vilde Wigenstad, Ingen gjennomkjøring

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

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

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

5.5 Forlag fra Vilde Wigenstad, sykkelparkering HT2-4

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

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

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

5.6 Forslag fra Vilde Wigenstad, lekeplassen

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

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

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

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

Styret stiller seg negativt til forslaget.

5.7 Forslag fra Vilde Wigenstad, bruk av løvblåser

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéen legger frem sin innstilling under årsmøtet.

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Frank Tidemann

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Olaf Hæhre Ingebrigtsen (stiller til gjenvalg)

Styremedlemmer som har ett år igjen av sin periode:

Atle Gøhtesen, Lene Schjerven og Andreas Baklien

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Martin Skovsager Styren (stiller til gjenvalg)

I henhold til vedtektene kan sameiet ha 2 varamedlemmer.

6.4 Valg av valgkomité

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

6.5 Valg av revisor

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

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

7. Oppløsning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

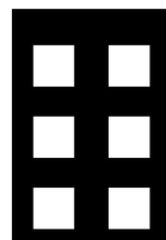
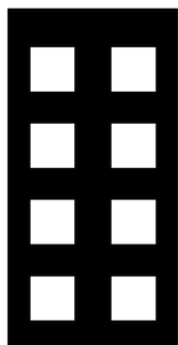
Oslo, 14.04.2024

Styret i Hoff Terrasse Sameie

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

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Hoff Terrasse Sameie

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 1 kvinne og 4 menn.

Styret kan kontaktes på styreleder@hoffterrasse.no

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Hoff Terrasse Sameie

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 19

Naborom

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

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

Dersom du leier ut leiligheten eller deler leiligheten med andre husholdningsmedlemmer, 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 Håndtverkertjeneste. Vaktmester kan nåes på vaktmester@hoffterrasse.no.

Hoff Terrasse Sameie har avtale med renholdstjeneste med Duo Renhold. Renholdet skjer ca annenhver uke.

Bredbånd, kabel-tv

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

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

Nøkler, skilt

Nøkkelbrikker til ytterdørene kan bestilles på sameiets hjemmeside. Nøkler til leilighetene må man ordne selv.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eierne 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 oppfølging 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, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 12 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2023 (2024):

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

Nye lamper er montert i alle trappeoppganger

Ny fuktspærre 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 håndtere store nedbørsmengder. Klargort for lyspullerter langs veien samt lagt rør i bakken mot plassene på garasjetaket for mulige ladestasjoner i fremtiden.

2022:

Utenom fyringssesongen fortsatte utskifting av sirkulasjonsrør i kjellere, dette er snart ferdig, det er kun 1 blokk som gjenstår på vann og HT1 til 11 for både vann og sirkulasjon.

Takket være rehabilitert rørsystem fkk vi stoppet en lekkasje i sameiet sent på julaften ved å kunne tappe ned den kretsen der det var lekkasje fra en eldre radiator.

Ny drenering rundt Hoff Terrasse 1

Rehabiliterert pipeløp HT19

Reparert tilførsel til sprinkleranlegg i garasjen

Laget ny trapp til endeveggen HT16 samt asfaltert adkomsten til sameiet der det var grussti før og lagt kantstein for å dirigere vann bort fra bygget ved større nedbørsmengder.

2021:

Utenom fyringssesongen fortsatte utskifting av sirkulasjonsrør i kjeller

2020:

Kontinuerlig utskifting av sirkulasjon for forbruksvann

Totaloppussing av kjellerseksjonen i HT19

Renovering i garasjen

Reparasjon av skorstein i HT5/7

Reparasjon av setningsskade på balkonger i HT19

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 10 møter.

Styret har i perioden hatt fokus på:

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

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

ikke blir praktisk mulig å komme seg gjennom med MC og syklistene må sette ned farten betraktelig for å komme seg gjennom. Dette er bestilt.

Kostnadsutvikling 2024

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

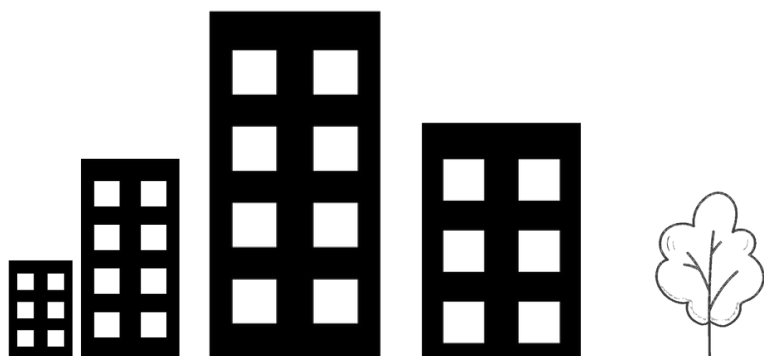
Driften er basert på en økning i felleskostnadene, men det gjøres oppmerksom på at beslutninger tatt i årsmøtet 2024 vil endre på budsjettet for 2024. I tillegg gjøres det oppmerksom på det varierende fjernvarmetillegget som følger faktisk forbruk. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt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

29.04.2024

Godkjent elektronisk av styret i Hoff Terrasse Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.04.2024

ÅRSREGNSKAP 2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

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

Årsregnskap 2023 - Balanse

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

Årsregnskap 2023 - Balanse

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

Oslo 31.12.23

Styret i Hoff Terrasse Sameie

Sted: _____, dato: _____

Frank Tidemann
Styreleder

Andreas Baklien
Styremedlem

Olaf Hæhre Ingebrigtsen
Styremedlem

Atle Gøhtesen
Styremedlem

Lene Schjerven
Styremedlem

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 nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	9 200 352	11 981 460	9 234 316	9 234 316
3605 Leieinntekter fellesarealer	162 628	156 628	162 627	166 345
3607 Renter og avdrag	1 078 404	1 044 278	1 976 447	1 957 921
3617 Fjernvarmetillegg	3 893 913	1 332 714	3 500 000	3 500 000
3620 Inntekter strøm el-billading	8 597	2 800	0	0
3625 Inntekt bredbånd	660 348	660 348	693 365	725 985
3645 Inntekter parkeringsplasser	99 216	99 404	99 440	194 220
3692 Inntekt vaskeri	37 325	43 792	0	0
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	0	500	0	0
Sum	15 140 783	15 321 924	15 666 195	15 778 787

Note 2 - Andre inntekter

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

Ekstraordinære inntekter er erstatningsutbetalinger.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

Note 5 - Vedlikehold

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

Note 6 - Eksterne tjenester

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

Note 7 - Andre driftsutgifter

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

Note 8 - Renteinntekter

Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
---------------	---------------	---------------	---------------

Noter 600 Hoff Terrasse Sameie

Regnskap 2023 Regnskap 2022 Budsjett 2023 Budsjett 2024

Note 8 - Renteinntekter

8050 Renteinntekt bank	117 644	371 643	5 000	5 000
8055 Renteinntekt balkonglån	467 511	1 864	5 000	5 000
Sum	585 155	373 506	10 000	10 000

Note 9 - Rentekostnader

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

Note 10 - Andre finansposter

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

Note 11 - Disponible midler

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

Kommentar til disponible midler

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

Note 12 - Langsiktige fordringer/gjeld

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

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 14 - Egenkapital

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

Note 15 - LÅN

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

LÅN

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

LÅN

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

LÅN

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 83987229112 har første avdrag 01.01.2024 med kr 22 868

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

Resultat og balanse med noter for Hoff Terrasse Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hoff Terrasse Sameie

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

Til Årsmøtet i Hoff Terrasse Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

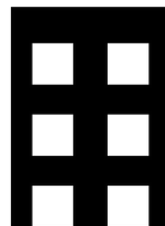
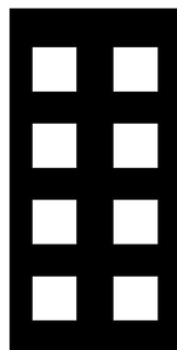
Oslo, 29. april 2024

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS



Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

VEDLEGG



Nytt parkeringsregelverk for Hoff Terrasse sameie

Oppdatert 07.05.2024

§ 1 Generelt

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

Kontrollen utføres av selskap XX.

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

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

§ 2 Parkering for beboere

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

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

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

Det er ikke adgang til fremleie av digital parkeringstillatelse.

§ 3 Kjøp av ekstra parkeringstillatelse

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

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

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

Det er ikke adgang til fremleie av digital parkeringstillatelse.

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

§ 4 Parkering i garasjeanlegg

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

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

§ 5 Parkering for gjester av beboere i Hoff Terrasse

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

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

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

§ 6 Parkering for kunder av næringsseksjoner

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

Betaling skjer ved bruk av Easy Park-appen.

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

§ 7 Parkering for elbil

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

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

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

§ 8 Parkering for motorsykler

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

§ 9 Parkering utenfor oppmerkede felt

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

§ 10 Av- og pålessing foran inngangsdører

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

§ 11 Bruk av avfallscontainere

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

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

§ 12 Ulovlig parkering og kontroll sanksjon

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

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

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

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

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

§ 13 Klage

Klage på ilagt kontroll sanksjon kan sendes til selskap XX.

PROTOKOLL

2024



Protokoll

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

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Hoff Terrasse Sameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Tommy Kongevold Skåland ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

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

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2023

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

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

3.3 Revisjonsberetning**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**Vedtak:**

Styret honoreres med kr 450 000

4. Orientering**4.1 Orientering fra styret om Unloc**

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

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

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

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

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

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om nye nummerskilt

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

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

Vedtak:

Tatt til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om valg av revisor

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

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

Vedtak:

Blåberg AS velges som sameiets revisor

5.2 Forslag fra styret om nytt parkeringsregelverk for Hoff Terrasse sameie

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

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

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

- All håndtering av parkering gjøres av beboer og gjester i Easypark-appen.
- Alle beboere får 1 digital parkeringstillatelse. Endring av reg.nr gjøres av beboer mot en liten avgift (ca. 30 kr).
- Dersom beboere ønsker 1 ekstra digital parkeringstillatelse kan man kjøpe dette for kr. 800 pr. måned. Kjøp gjennomføres i Easypark-appen.
- Gjester av beboere kan parkere gratis i opptil 3 timer. Parkering utover 3 timer koster 20 kr. timen, og betales på vanlig måte i Easypark-appen. For å gjøre ny gratis parkering på 3 timer må gjesten ha tatt bilen vekk fra parkeringen i Hoff Terrasse i minst 1 time.
- Kunder av næringsseksjoner i Hoff Terrasse sameie kan parkere på oppmerket område foran Hoffssveien 14 i opptil 3 timer mot betaling anvist på skilt. Pris er 20 kr. i timen. Kundeparkering gjelder fra mandag til lørdag i tidsrommet kl. 08.00 til kl. 20.00. Utenfor dette tidsrommet er parkeringen forbeholdt beboere i Hoff Terrasse sameie og deres gjester.

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

Saken ble debattert blant de fremmøtte

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

Saken ble fremmet for votering blant de fremmøtte

Vedtak:

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

Forslaget ble vedtatt med tilstrekkelig flertall

5.3 Forslag fra Vilde Wigenstad, Barn leker skilt

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

5.4 Forslag fra Vilde Wigenstad, Ingen gjennomkjøring

Vedtak:

Forslaget falt

5.5 Forlag fra Vilde Wigenstad, sykkelparkering HT2-4

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

5.6 Forslag fra Vilde Wigenstad, lekeplassen

Vedtak:

Forslaget falt

5.7 Forslag fra Vilde Wigenstad, bruk av løvblåser

Vedtak:

Forslaget falt

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Frank Tidemann

Vedtak:

Frank Tidemann ble valgt som styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Olaf Hæhre Ingebrigtsen (stiller til gjenvalg)

Styremedlemmer som har ett år igjen av sin periode:

Atle Gøhtesen, Lene Schjerven og Andreas Baklien

Vedtak:

Olaf Hæhre Ingebrigtsen ble valgt som styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Martin Skovsager Styren (stiller til gjenvalg)

Jørgen Hjerme stad stilte som kandidat

Vedtak:

Martin Skovsager Styren og Jørgen Hjerme stad ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

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

Vedtak:

David Fluck og Merete Kramarics ble valgt som valgkomite

6.5 Valg av revisor

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

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

Vedtak:

Se sak 5.1

Blåberg AS velges som sameiets revisor

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Hoff Terrasse Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



Innkalling til ekstraordinært årsmøte



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Hoff Terrasse Sameie

Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

Tid: mandag 18.03.2024, kl 18:00

Sted: på Skøyen Atrium

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2024 i Hoff Terrasse Sameie mandag 18.03.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

ÖBF



Ekstraordinært årsmøte i Hoff Terrasse Sameie

mandag 18.03.2024, kl 18:00 på Skøyen Atrium

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

1.3 Opptak av navnefortegnelse

1.4 Valg av referent og protokollvitne(r)

2. Saker til orientering

2.1 Orientering fra styret om takrehabilitering

Takene i sameiet er i hovedsak fra byggeåret og som nevnt på flere årsmøter er det et stort behov for å skifte ut takene.

Styret har nå inngått en intensjonsavtale med Storo Blikkenslagervevsted om bytte av tak etter en anbudsrunde holdt av Utne Prosjekt på vegne av styret.

3. Forslag

3.1 Forslag fra styret om finansiering av takrehabilitering

Takrehabiliteringen foreslås finansiert ved låneopptak.

I den forbindelse foreslår styret å ta opp et nytt lån på 42,8 MNOK som vil nedbetale eksisterende lån på 12,8 MNOK. Det vil gi sameiet en netto opplåning på 30 MNOK. Styret ønsker å ta opp noe mer lån enn estimert kostnad på takprosjektet for å ta høyde for kostnadssprekker. Eventuelt overskytende beløp vil benyttes som et vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold. Handelsbanken tilbyr en rente på 7,10 % med en nedbetalingstid på 30 år, og avdragsfrihet ut 2024 på det nye lånet. Det er en lavere rente enn dagens lån på 12,8 MNOK som har 7,35%.

Sameiet har en god innskuddsrente på sin driftskonto (4%) så det er ikke så kostbart å ha noe ekstra i lån for å ha midler på bok til fremtidig vedlikehold. Dette muliggjør å holde felleskostnadene nede, ellers må det hentes mer til vedlikehold over felleskostnadene.

Styret vil avvente til takprosjektet er ferdigstilt før det tar stilling til en eventuell økning av felleskostnadene. På nåværende tidspunkt estimerer styret en økning i felleskostnadene fra 2025 på totalt kr 1.000.000,- som tilsvarer ca 10% økning av de uspesifiserte felleskostnadene.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å finansiere takrehabilitering ved å refinansiere dagens lånenr. 8398.72.29112 med saldo 12,8 MNOK med et nytt lån på inntil kr 42,8 MNOK, med 30 års nedbetalingstid og avdragsfrihet ut 2024.

3.2 Forslag fra styret om nedbetalingsordning på nytt lån

Dagens balkonglån kan nedbetales av seksjonseierne slik at man får redusert gjeld og månedlige felleskostnader.

Styret foreslår å innføre den samme ordningen for nytt, refinansiert lån. Løsningen innebærer kostnader for sameiet med et etableringsgebyr på kr 15 000 ink mva og en årlig avregningskostnad på kr 9 800 ink mva. I tillegg belastes seksjonseier med kr 2 713 ved nedbetaling av gjeld.

Se vedlagt informasjonsskriv om særfordelt lån med nedbetalingsmulighet i sameier.

Forslag til vedtak: Det vedtas å etablere nedbetalingsordning på nytt, refinansiert lån i forbindelse med takrehabilitering. Styret gis mandat til å inngå nødvendige avtaler i forbindelse med dette.

3.3 Forslag fra styret om omregulering av kjellerbod i HV26 til boligseksjon

For å redusere kostnadene med takrehabilitering betraktelig ønsker styret å omregulere bodareal i kjelleren til Hoffsvveien 26 på ca. 100kvm til boligseksjon og selge denne seksjonen.

Vi har ikke eksakte mål før vi får tilgang til området 1/6

Denne boden er i dag leid ut, men leieforholdet opphører 31/5

Med forbehold forventer vi en gevinst på mellom kr. 5 000 000 og kr. 6 000 000 før skatt ved salg av ferdig bygget bolig.

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

3.4 Forslag fra styret om omregulering av fellesarealer i HT13/15 til boliger

For å redusere kostnadene med takrehabilitering betraktelig ønsker styret å omregulere vaskeriet og andre fellesarealer inkludert styrerommet i Hoff terrasse 13/15 til to nye boligseksjoner.

Vaskeriet i form av to vaskemaskiner og to tørketromler flyttes til området som er vist i vedlegget.

Dagens vaskeriareal vil bli til en seksjon på ~85kvm og det resterende arealet en seksjon på ~60kvm, totalt ~145kvm areal til boligformål.

Med forbehold forventer vi en gevinst på mellom kr. 8 000 000 til kr. 9 000 000 før skatt ved salg av ferdig bygget boliger.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å søke om omregulering av vaskeri/kjellerarealet i Hoff terrasse 13/15 til boligformål, se vedlegg, med et uteareal i tilsvarende størrelse som balkongene. Og klargjøre seksjonene for salg gitt at Plan og bygningsetaten godkjenner søknaden og at det er teknisk gjennomførbart.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

VEDLEGG





FAKTA OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET I SAMEIE

Når vedlikehold i gården skal utføres eller balkonger bygges, må prosjektet finansieres. Avhengig av hva slags prosjekt det gjelder, kan finansieringsmetode være bruk av sameiets oppsparte midler, kapitalinnkreving direkte fra seksjonseierne, låneopptak eller en kombinasjon av disse.

Dersom vedlikeholdsprosjektet helt eller delvis skal lånefinansieres, vil seksjonseiere oppleve at felleskostnadene øker for å dekke finanskostnader til sameiets lån.

Når et eierseksjonssameie tar opp lån, får ikke banken sikkerhet for lånet, da det ikke kan etableres pant med sikkerhet i eiendommen. Rentebetingelsene til sameiet blir således dårligere enn det seksjonseier klarer å oppnå som privatperson hos sin egen bankforbindelse. Seksjonseier kan, i motsetning til banken, pantsette egen seksjon.

Dersom låneopptak blir valgt som sameiets valgte finansieringsmetode, er det ofte at seksjonseiere med tilgjengelige midler ønsker mulighet til å innfri sin andel av sameiets lån slik at de månedlige felleskostnadene reduseres tilsvarende.

Sameiets styre kan inngå avtale med forretningsfører for å administrere ordningen med at det gis innbetalingsmulighet for seksjonseiere på sameiets lån. (Lånet blir å anse som særfordelt så fort en seksjonseier har innbetalt sin andel fellesgjeld helt eller delvis.)

Det opereres typisk med fire årlige terminforfall som skal samsvare med nedbetalingsplanen. Særinnbetalingen må skje senest den 20. i måneden før terminforfallet, som typisk vil være 1. mars, 1. juni, 1. september og 1. desember. Felleskostnadene (renter og avdrag) vil nedjusteres påfølgende måned etter terminforfallet.

Positive sider ved nedbetalingsordningen

1. Jo flere som betaler inn sin individuelle gjeld, jo mindre eksponert er laget overfor banken, og jo større lånemuligheter kan laget få.
2. Eieren betaler mindre i renter og avdrag hver måned.
3. Det kan være at man får bedre rente på et personlig lån enn det laget har.
4. Ved salg av leiligheten ser det bedre ut at de månedlige felleskostnadene ikke er så høye.

Viktig å vite før man foretar en individuell nedbetaling eller kjøper en leilighet hvor fellesgjelden er nedbetalt

En innbetaling er endelig. Det er ikke mulig å øke fellesgjelden igjen, dersom en seksjonseier skulle få bruk for pengene. Da må seksjonseier søke annen privat finansiering.

Sameiet har lovfestet legalpanterett på 2 G på den enkelte seksjon. Dette pantet synes ikke i grunnboken, men foreligger ihht loven. 1 G per 2024 er på kr 118 620,-. Legalpantet vil fungere som en sikringsordning for at den enkelte seksjon overholder sitt ansvar.



Den enkelte seksjonseier som innfrir sin andel fellesgjeld, er likevel ikke fritatt for ansvar i forhold til långiver, og kan ved mislighold av lånet bli holdt proratarisk ansvarlig for lånets restsaldo inklusiv forsinkelsesrenter og inndrivelseskostnader iht. låneavtalen helt frem til lånet er innfridd i sin helhet. Dette vil kun bli aktuelt i et tilfelle hvor gjelden til seksjonen overstiger legalpantet nevnt ovenfor.

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

Sameiet har ikke anledning til å endre nedbetalingstid eller foreta opplåning av lån som omfattes av denne avtale, og sameiet kan heller ikke binde renten på lånet.

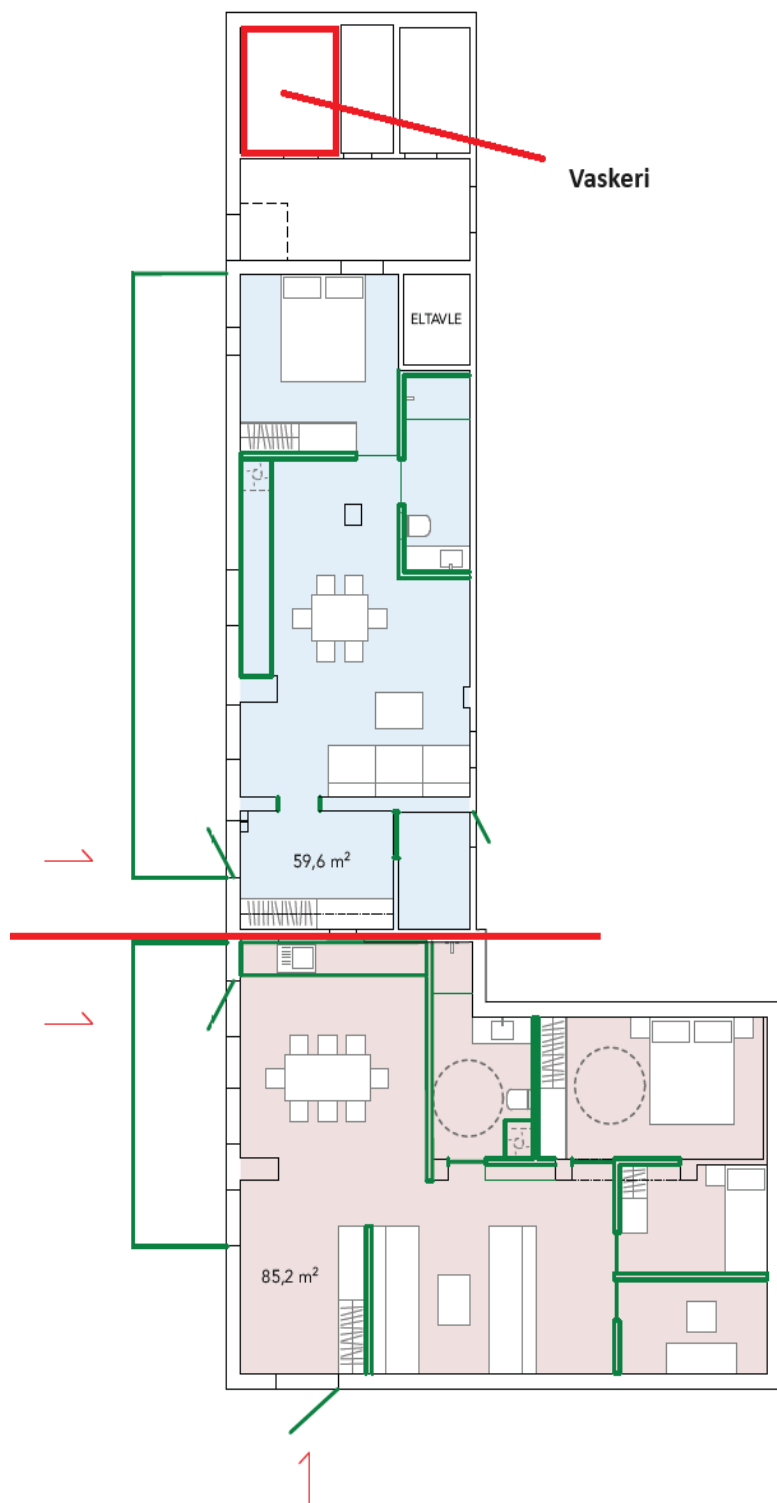
Sameiet kan ikke nytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån omfattet av denne avtalen. Dette innebærer at sameiet er avhengig av at seksjonseierne foretar innbetalinger på lånet for å innfri tidligere enn nedbetalingstiden.

Kostnader

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

I tillegg belastes hver innbetaling med et gebyr på kr 2 713,-. Dette faktureres seksjonseieren etter innbetaling.

Skisse under arbeid for Hoff terrasse 13/15 kjellerområder

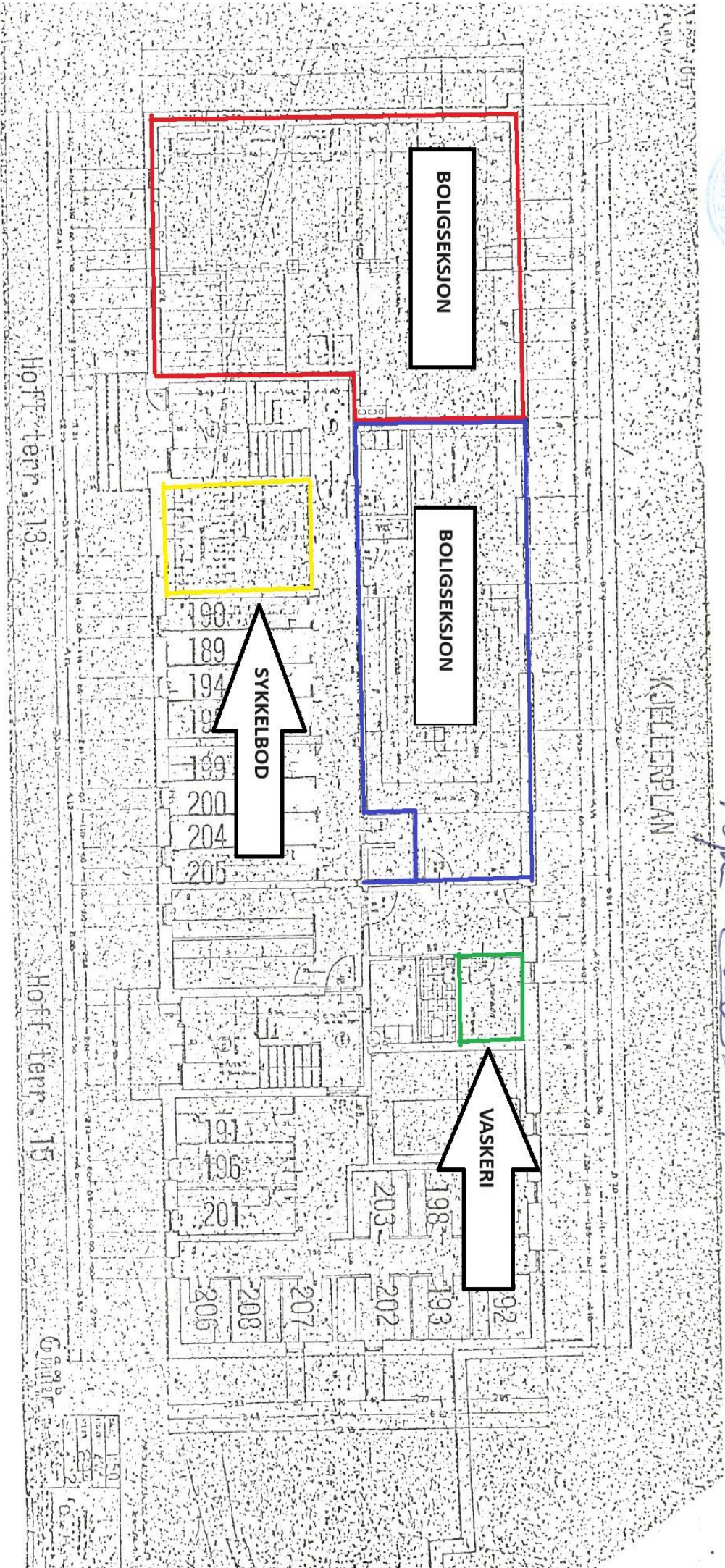




Gnr. 31 bnr. 175

Oslo, 20/8-75
A/S HOFF TERRASSE

Handwritten signature: Hans Hoff



Hoff Terrasse 13

Hoff Terrasse 15

Grunnplan

Skala	1:50
Redusert	1:200
Vitt	1:1000

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Hoff Terrasse Sameie mandag 18.03.2024 kl. 18:00 - på Skøyen Atrium.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Caroline Holst Kavli ble valgt som møteleder.

1.2 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

1.3 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 61 seksjonseiere og 40 representert med fullmakt, til sammen 101 stemmeberettigede.

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

1.4 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Caroline Holst Kavli ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Frank Tidemann og David Fluck valgt.

2. Saker til orientering

2.1 Orientering fra styret om takrehabilitering

Takene i sameiet er i hovedsak fra byggeåret og som nevnt på flere årsmøter er det et stort behov for å skifte ut takene.

Styret har nå inngått en intensjonsavtale med Storo Blikkenslagervevsted om bytte av tak etter en anbudsrunde holdt av Utne Prosjekt på vegne av styret.

Vedtak:

Joachim Utne fra Utne Prosjekt redegjorde for prosjektet og tok imot spørsmål.

Det bemerkes at det ikke er ønsket at folk skal gå ut på terrassen i løpet av hele byggeprosessen under arbeidstiden. Lufting er ok, men støy og muligens støv må aksepteres.

Kranbil vil sperre enkelte parkeringsplasser i perioder på dagtid. Dette vil i tilfelle varsles.

3. Forslag

3.1 Forslag fra styret om finansiering av takrehabilitering

Takrehabiliteringen foreslås finansiert ved låneopptak.

I den forbindelse foreslår styret å ta opp et nytt lån på 42,8 MNOK som vil nedbetale eksisterende lån på 12,8 MNOK. Det vil gi sameiet en netto opplåning på 30 MNOK. Styret ønsker å ta opp noe mer lån enn estimert kostnad på takprosjektet for å ta høyde for kostnadssprekker. Eventuelt overskytende beløp vil benyttes som et vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold. Handelsbanken tilbyr en rente på 7,10 % med en nedbetalingstid på 30 år, og avdragsfrihet ut 2024 på det nye lånet. Det er en lavere rente enn dagens lån på 12,8 MNOK som har 7,35%.

Sameiet har en god innskuddsrente på sin driftskonto (4%) så det er ikke så kostbart å ha noe ekstra i lån for å ha midler på bok til fremtidig vedlikehold. Dette muliggjør å holde felleskostnadene nede, ellers må det hentes mer til vedlikehold over felleskostnadene.

Styret vil avvente til takprosjektet er ferdigstilt før det tar stilling til en eventuell økning av felleskostnadene. På nåværende tidspunkt estimerer styret en økning i felleskostnadene fra 2025 på totalt kr 1.000.000,- som tilsvarer ca 10% økning av de uspesifiserte felleskostnadene.

Vedtak:

Styret gis mandat til å finansiere takrehabilitering ved å refinansiere dagens lånenr. 8398.72.29112 med saldo 12,8 MNOK med et nytt lån på inntil kr 42,8 MNOK, med 30 års nedbetalingstid og avdragsfrihet ut 2024.

Enstemmig vedtatt

3.2 Forslag fra styret om nedbetalingsordning på nytt lån

Forslag til vedtak:

Det vedtas å etablere nedbetalingsordning på nytt, refinansiert lån i forbindelse med takrehabilitering. Styret gis mandat til å inngå nødvendige avtaler i forbindelse med dette.

Vedtak:

Årsmøtet vedtok å utsette saken.

Enstemmig vedtatt

3.3 Forslag fra styret om omregulering av kjellerbod i HV26 til boligseksjon

For å redusere kostnadene med takrehabilitering betraktelig ønsker styret å omregulere bodareal i kjelleren til Hoffsvæien 26 på ca. 100kvm til boligseksjon og selge denne seksjonen.

Vi har ikke eksakte mål før vi får tilgang til området 1/6

Denne boden er i dag leid ut, men leieforholdet opphører 31/5

Med forbehold forventer vi en gevinst på mellom kr. 5 000 000 og kr. 6 000 000 før skatt ved salg av ferdig bygget bolig.

Vedtak:

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

Vedtatt med 100 stemmer mot 1 stemme

3.4 Forslag fra styret om omregulering av fellesarealer i HT13/15 til boliger

For å redusere kostnadene med takrehabilitering betraktelig ønsker styret å omregulere vaskeriet og andre fellesarealer inkludert styrerommet i Hoff terrasse 13/15 til to nye boligseksjoner.

Vaskeriet i form av to vaskemaskiner og to tørketromler flyttes til området som er vist i vedlegget.

Dagens vaskeriareal vil bli til en seksjon på ~85kvm og det resterende arealet en seksjon på ~60kvm, totalt ~145kvm areal til boligformål.

Med forbehold forventer vi en gevinst på mellom kr. 8 000 000 til kr. 9 000 000 før skatt ved salg av ferdig bygget boliger.

Vedtak:

Styret gis mandat til å søke om omregulering av vaskeri/kjellerarealet i Hoff terrasse 13/15 til boligformål, se vedlegg, med et uteareal i tilsvarende størrelse som balkongene. Og klargjøre seksjonene for salg gitt at Plan og bygningsetaten godkjenner søknaden og at det er teknisk gjennomførbart.

Vedtatt med 100 stemmer for og 1 stemme mot

4. Oppløsning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.19:20.

Protokoll ekstraordinært møte for Hoff Terrasse Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Caroline Holst Kavli (sign.)	19.03.2024
Protokollvitne	David Fluck (sign.)	18.03.2024
Protokollvitne	Frank Tidemann (sign.)	19.03.2024

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

HÅNDBOK FOR HOFF TERRASSE

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





hoffterrassen.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.

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!](#)



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.





HOFF

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 (gjærne!) 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 sykkel 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 frostskafer. 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 skrues ned.

Radiatorne 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 radiatorne 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 Digital's 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!

INNVEDIGE AVLØP

Pass på å rense sluket på badet med jevne mellomrom.

Det er registrert mange fuktskader pga manglende opprensning.

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; 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.



vi raker og feier, steller busker og planter, rydder og maler.



AVFALLSHÅNDTERING

Avfallsbeholdere er plassert parvis utenfor blokker/inganger. 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.



HÅNDBOK FOR HOFF TERRASSE

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



Hoff terrasse.



hoffterrassen.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.

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!](#)



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.





H O F F

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 (gjærne!) 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 sykkel 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 byggate. 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 frostskafer. 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 skrues ned.

Radiatorne 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 radiatorne 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 Digital's 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!

INNSENDIGE AVLØP

Pass på å rense sluket på badet med jevne mellomrom.

Det er registrert mange fuktskader pga manglende opprensning.

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; 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.



vi raker og feier, steller busker og planter, rydder og maler.



AVFALLSHÅNDTERING

Avfallsbeholdere er plassert parvis utenfor blokker/inganger. 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

Husholdningsavfall 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.

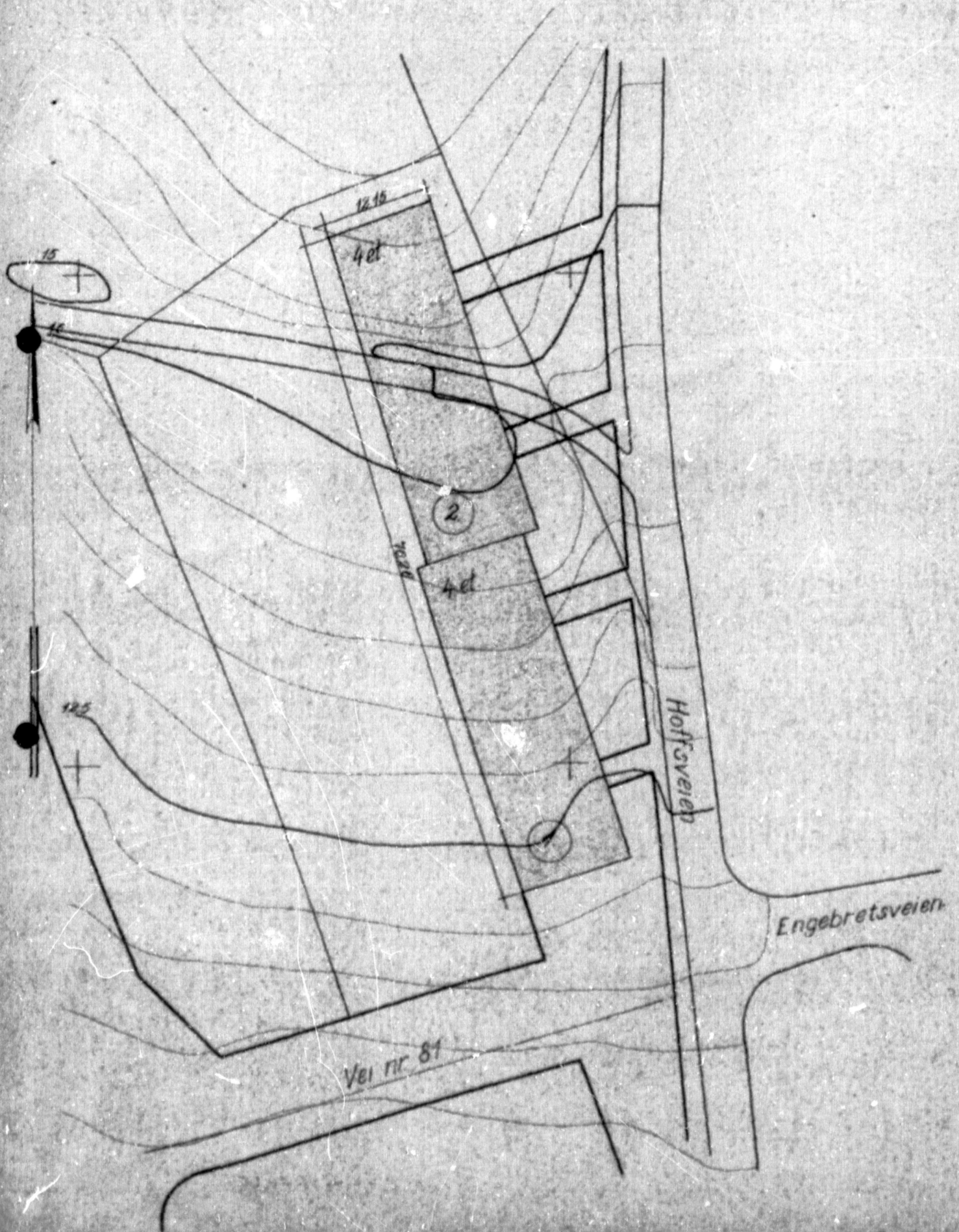
CONTAINERSERVICE

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.



Situasjonskart
over
gnr. 31 blokkene 1 og 2 av bnr. 1 m.fl.

Lnr. 399 - 49/50.



Bebyggelsen med utbygg og eventuell nødvendig terrassering av tomta må inntegnes og alle nødvendige mål påskrives. Overkant av sokkel foreslås lagt i høyde med kote +.....

Bygningsvesenet utfyller følgende:

Minsteavstand til nabogrense er p.g.a. bygningens høyde og/eller veggkonstruksjon

Overkant av sokkel må legges i høyde med kote +.....

Rettledning for byggeanmelderen:

Byggeanmeldinga må utformes på grunnlag av dette kart samt nedenstående opplysninger og bestemmelser.

Anmeldinga skal innleveres i bygningsvesenet. Naboene må varsles på forhånd.

Før skriftlig tillatelse er gitt av bygningsjefen, må ikke noe byggearbeid igangsettes - heller ikke gravnings- og sprengningsarbeid.

Beliggenhet og høyder skal påvises av oppmålingsvesenet.

Oppsetting av gjerde anmeldes særskilt til reguleringsvesenet.

Opplysninger:

Det foreligger vedtatt bebyggelsesplan.

Strøkets minsteavstand til nabogrense er 4 m.

Kfr. bestemmelsene i bygningsloven og vedtektene om bygningshøydens innflytelse på avstanden til nabogrense.

Vann- og kloakkledninger forutsettes tilknyttet offentlig ledningsnett.

Blokkene skal oppføres i ildfast materiale og med det etasjeantall som er angitt på planen og med den størrelse som de utvendige mål angir.

Nærværende kart er utstedt i overensstemmelse med bebyggelsesplan stadfestet av departementet 26/2 1948.

Forøvrig viser en til vedlagte gjeldende vedtekter for arealet. Disse må medfølge byggeanmeldinga.

Oslo reguleringsvesen, 1/12 1949
For reguleringssjefen

Jacob B. Nielsen

Genr. 31 Bnr. 204

Hoffson. 22-24-26-28

F. nr. 1947
4601

Våningshus

Byggningsenheten...

hvk 231

r. 31 / B.nr. 1
mt nr.
rsell nr.
lag nr.

Hus A.1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. /4007-1947
Dat. 1/2.
Antall bilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

S. Sept 47

angående *Våningshus*

AKER KOMMUNE
480
1947

<u>Eier:</u>	<u>Sted:</u>	<u>Ansvarshavende:</u>
<i>Nils S. Stiansen</i>	<i>Hoff, Skøyen</i>	Byggm. Nils S. Stiansen, Bygdønesveien 15, Bygdø.
	Tomt nr. _____	17/6-1948.
	til _____	
adr. <i>Bygdø</i>	Sendt vegsjefen: <i>1/2-47</i>	Bebygget areal:
	Retur: <i>28/5-47</i>	1. etasje. <i>852 m²</i>
	Gebyr: <i>19/1-50</i>	2. etasje. _____
<u>Anmelder:</u>	Tillatt påvist: _____	Garasje _____
<i>Ans. ene.</i>	Ferdigattest: _____	Uthus _____
<i>Top & Top.</i>	Forespørsel angående ferdigattest sendt: _____	Fasaderåd: <i>9/2-47</i>
adr. <i>Bygdø</i>	Vegsjef: (ang. veg) <i>17/6-1948</i>	Brannsjef: _____
	Brannsjef: <i>17/6-1948</i>	Helseråd: <i>20/12-47</i>
	Kloakkvesenet: _____	Regl. vesen: <i>9/2-47</i>

PREMLAET OG GODKJENT I MØDE *18/12-47* Gravningstill. sendt 5/5-48.

AKERS FASADERÅD,

J.M.
SEKRETERAR

269

Byggearmeldelse

AKFR BYGNINGSKONTROLL

14001 4 - 1 DEC. 1947

 15. NR. 31 15. 1947 1. Kass. 7.1
 UTLAG NR. 2

AKERS BRANDVESEN

Til Akers bygningssejler 2425 3 29. DEC. 1947

Herved anmeldes, at der på gårdnr. 31 bruks.nr. 1
 parsel av Hoff ved Skøyen.

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger situasjonsplan, 3 planer, 4 fasader, snitt, detaljplan
 og fasade overensstemmende med detaljplan.

Bygningens flateinnhold Hovedbygning 853 m² tilsammen 853
 Uthus 0 m²

Bygningens bestemmelse våningshus

Bygningens høyde 13.0 m.

Etasjenes antall og høyde 4 etasjer, 2.90 m. o.k. gulv o.k. gulv

Grunnens beskaffenhet Lere. Oppgave over grunnens bæreevne vil framgå
 av konsulentens beregninger, der innsendes.

Kloakk og drenering 2 rader 2½" vanlig drenering.
 Tegninger og dimensjoner for kloakk vil bli innsendt
 ved konsulent.

Fundamentering og kjellermure Fundamentering på såle.
 Støpte kjellermurer.

Isolasjon Utvendig 42 cm. Trondhjems-mur. Spekkmur.
 Støpte gulv isoleres med stenullmatter eller
 tilsvarende.

Bygningsmateriale Betong og tegl.

40 + butikk + lagere. Forsvrig bodervog leker
(Central-vaskeri i blokk A 3. Central-fyreanleg
blokk A 2.)

Innredning på loft

Boder.

Trappeantall og 1.40

4 stykker. Trappehusets bredde 2.65 m. Repoer 1.2 brede. 18 trinn, 16 cm. opptrinn.

Taktekning

Tre-takstol, 1" takbord, teknet med rød flat tegl på papp underlag. Loftsgulv isolert som vanlig gulv.

Antall piper

4 søppelnedkast.

Antall tilhørende ildsteder ingen

Trukne røkrør

ingen.

Avtrekk fra kjøkken, WC og bad etter lovens forskrifter, ført sammen til fellespipe over tak.

Særegne konstruksjoner

De statiske beregninger vil senere bli innsendt ved teknisk konsulent

Lokum

32 WC-rum i etasjene, 2 i kjelleren.

Stall, fjøs, grischus, hønschus etc.

ingen. Felles garasje senere anmeldelse

Følgende naboer er varslet

Hoff, Thrane-Steem og With.

pr. NILS S. STIANSEN den 1. desember 1947.

Entreprenørforetning

Eierens navn og adresse.

Eierens navn og adresse.

(Eieren må egenhendig undertegne anmeldelsen).

TORP & TORP
ARKITEKTER
A. M. A. L.

Anmelderens navn og adresse.

Ansvarshavende:

231

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr. nr. gr. nr. 31 og br. nr. 175, Hoff Terrasse, husene 1 og 2.

Innlevert 18/10-48 Attestert _____

Sil M. 37/42, grundannetning =
farkas med berige. og bage. bemerkes at
en efter de foreliggende grundtæringsmålinger
skal vil motsatte sig at bygningens fundamenter
mentres på annerst bebodde steder med en
palsjerning på grunden av 1,5 kg/are. De
to bygninger må på en effektiv måte
skilles fra hinanden (ved mellomlag av betongplate
eller lign.). De må forbaus konstruere med
nær de bygningene slik at event. skruer kan
konstruere. En må avvikles et betongplate
avtall nivåmentstaller på søkkene. Nivellering
mentres bas, når 1. og 3. gule er kjøpt og når
bygningene er merer tale. Derfor bør kvartal
hvis bygningene fundles opplyst. (Sammes konstruere
nivellment bør utføres for hvis 3 og 4.)
Forøvrigt bør ikke vesentlig at be-
merke

Senat 14/12-48.KAN.

Oslo 7/12 48
Y. P. P. P.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: **27 OKT. 2008**

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200607252-12 Saksbeh: Inger Jul Hansen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: HOFFSVEIEN 22 - 24 - 26 - 28 Eiendom: 31/175/0/0
Tiltakshaver: Hoff terrasse Sameie Lilleaker Adresse: Vækerøveien 26, 0282 OSLO
Økonomi AS
Søker: Designcompagniet Arkitekter AS Adresse: Postboks 867, 8001 BODØ
Tiltakstype: Blokk Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - HOFFSVEIEN 22 - 24 - 26 - 28

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

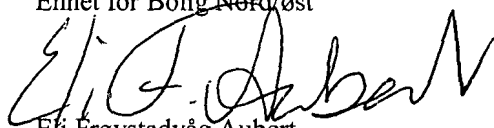
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

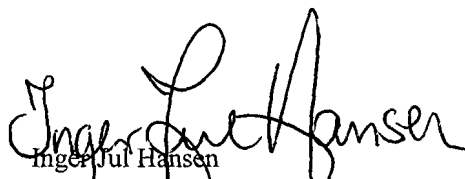
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

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

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

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


Efi Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder


Inger Jul Hansen
saksbehandler

Kopi til:
Hoff Terrasse Sameie Lilleaker Økonomi AS, Vækerøveien 26, 0282 OSLO, tom@okas.no



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/øst
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr.

distr.nr. 103/1950

FERDIGATTEST for det under

1/12 1947

anmeldte byggearbeid

nemlig:

På matr.nr.

våningshus

Gr.nr.

31

br.nr.

1 blokk 2 A + B

Tomt nr.

vei nr.

Hoffterrassen

Eier:

Byggmester Nils S. Stiansen,

Anmelder:

Arkitektene Torp & Torp, Bonnecheveie 6 b, Bygdly.

Ansvarshavende:

Byggmester Nils S. Stiansen, Hofferveien 30, Søndre.

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

Ved den avsluttende synsforretning den 6/3 1952

ble det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 151 pass. 2 bestemmer:

Det skal innsendes anmeldelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygning vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet

16/11 1952

vann- og kloakkvesenet

28/8 1954

Feiervesenet

9/7 1954

heiskontrollen

Gebyr beregnet etter regulativet:

Forbehold.

Tilflukterrommet er ikke i forskriftmessig stand.

Når det kommer krav herom fra sivilforsvaret, må tilflukterrommene forsynes med ståldører og karner og forøvrig utstyres overensstemmende ved gjeldende forskrifter for anlegg av permanente splint- og gassikre tilflukterrom.

Oslo, bygningskontrollen den 25. september 1954.

A. Gjerstad

BYGNINGSINSPEKTØR i Vestre distrikt, Akersvd.



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr.

distr.nr. 103/1950

FERDIGATTEST for det under 1/12 1947

anmeldte byggearbeid

nemlig:

våningshus

På matr.nr.

Gr.nr. 31

br.nr. 1 blokk 1 A + B

Tomt nr.

vei nr. Hoffterrassen

Eier: Byggmester Nils S. Stiansen,

Anmelder: Arkitektene Torp & Torp, Bennechesvei 6 b, Rygdøy.

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

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

Ved den avsluttende synsforretning den 6/3 1952
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

Feriervesenet 9/7 1954

~~bygningskontrollen~~

~~Gehyr beregnet etter reglementet~~

Forbehold.

Tilfluktsrommet er ikke i forskriftsmessig stand.

Når det kommer krav herom fra Sivilforsvaret, må tilfluktsrommene forsynes med ståldører og karmen og forøvrig utstyres overensstemmende med gjeldende forskrifter for anlegg av permanente splint- og gassikre tilfluktsrom.

Oslo, bygningskontrollen den 29. september 1954.

A. Gjerstad

BYGNINGSINSPEKTØR i Vestre distrikt, Akeravd.

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 seksjonseierne fellesinteresser; således å forvalte og administrere hele bebyggelsen, tomt og fellesanlegg tiliggende 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 biloppstillingsplasser i garasjeanlegget samt balkonger tiliggende 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 godkjenning.

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 godkjenning 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 - Seksjonseierne 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.

Unnlattelse 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 resekjoneringsbegjæringer.

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 hoveddelens BTA.

§ 9 - Utleie

Utleie av seksjonen, bod og garasje plass kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, 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 garasje plass, 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 fellesskap 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 besluttet, 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 besluttet 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 besluttet av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav.

§ 19 - Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

§ 20 - Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 21— Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Husordensregler

Hoff Terrasse sameie

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

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

Styret kan endre reglene uten forvarsel.

Styret i Hoff Terrasse Sameie

FELLESAREALER, UTE OG INNE

1	Åpent og ryddig	Fellesarealene omfatter utearealer, trappeoppganger samt felles kjeller- og loftsrom. Fellesarealene er for alle, og skal ikke brukes som privat lagerplass. Beboerne forplikter seg til å holde arealene åpne og ryddige.
2	Uvedkommende gjenstander	Fellesarealene må ikke belastes med uvedkommende gjenstander, som f.eks. møbler, kartonger, bildekk og oppussingsavfall. Slike gjenstander kan uten varsel fjernes av vaktmester for eiers regning og risiko.
3	Rømningsveier	Trappeoppganger og rømningsveier skal alltid holdes åpne, jf. brannforskriftene.
4	Sykler/barnevogner	Sykler, barnevogner etc. henvises til sportsbodene der de skal merkes med navn og oppgangsnummer.
5	Låste dører	Ytterdører og dører til fellesrom skal til enhver tid holdes låst. Sett aldri låsen i åpen stilling slik at uvedkommende kan spasere rett inn.
6	Veranda (loggia)	De som har veranda (loggia) utenfor trappehuset må ikke benytte denne til noen form for lagerplass. Vinduet må ikke tildekkes, av hensyn både til ordensinntrykket og dagslyset inn til trappeoppgangen.
7	Brennbare materialer	Oppbevaring av brennbare materialer (maling, rødsprit, tennvæsker, bensin o.l.) skal ikke skje på felles områder. Dette blir uten varsel fjernet av vaktmesteren for eiers regning og risiko.
8	Røyking/bart lys	Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kjeller og på loft. Røyking er strengt forbudt på alle felles inneområder.
9	Takluker / kjellervinduer	Takluker og kjellervinduer skal kun åpnes/lukkes av vaktmester, uansett årstid.
10	Vannproblemer	Vaktmester rapporteres umiddelbart ved tette sluk, vanninnsig, lekkasjer etc. på felles områder.
11	Stikkontakter i bodene	Stikkontakter skal kun monteres av autoriserte fagfolk og etter godkjennelse fra styret. Stikkontaktene skal ikke brukes på fast basis, f.eks. for kjøleskap eller fryseskap, og heller ikke for apparater som bruke mye strøm, f.eks. slipemaskiner. Ved uakseptabel bruk eller av sikkerhetsmessige grunner, kan styret kreve stikkontakter fjernet.
12	Vedlagring	Lagring av ved i kjeller- og loftsbodene: Vedstablene må skilles fra gulvet med stein eller annen effektiv isolering. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm fra gulv, vegger og tak. Våt ved må ikke lagres i kjeller eller på loft.
13	Lufting i oppgangen	Det er forbudt å luften 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: <ul style="list-style-type: none"> • 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 <ul style="list-style-type: none"> • 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 instruksjoner	Som husordensregler gjelder også P-bestemmelser og de særskilte instruksjoner fra styret som til enhver tid gjelder.
35	Leietakere	Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene samt særskilte instruksjoner 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 (kontakt detaljer 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: <ul style="list-style-type: none">• 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.

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600009390/mivmipxaym>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her:
www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse
Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4214 kroner

Fritidsbolig
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:

<https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

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

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

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601
DK - 2750 Ballerup
Danmark.

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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.

KORT OM OSS



Simen Hamre Liberg

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

94 80 55 54

shl@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeqlerestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no