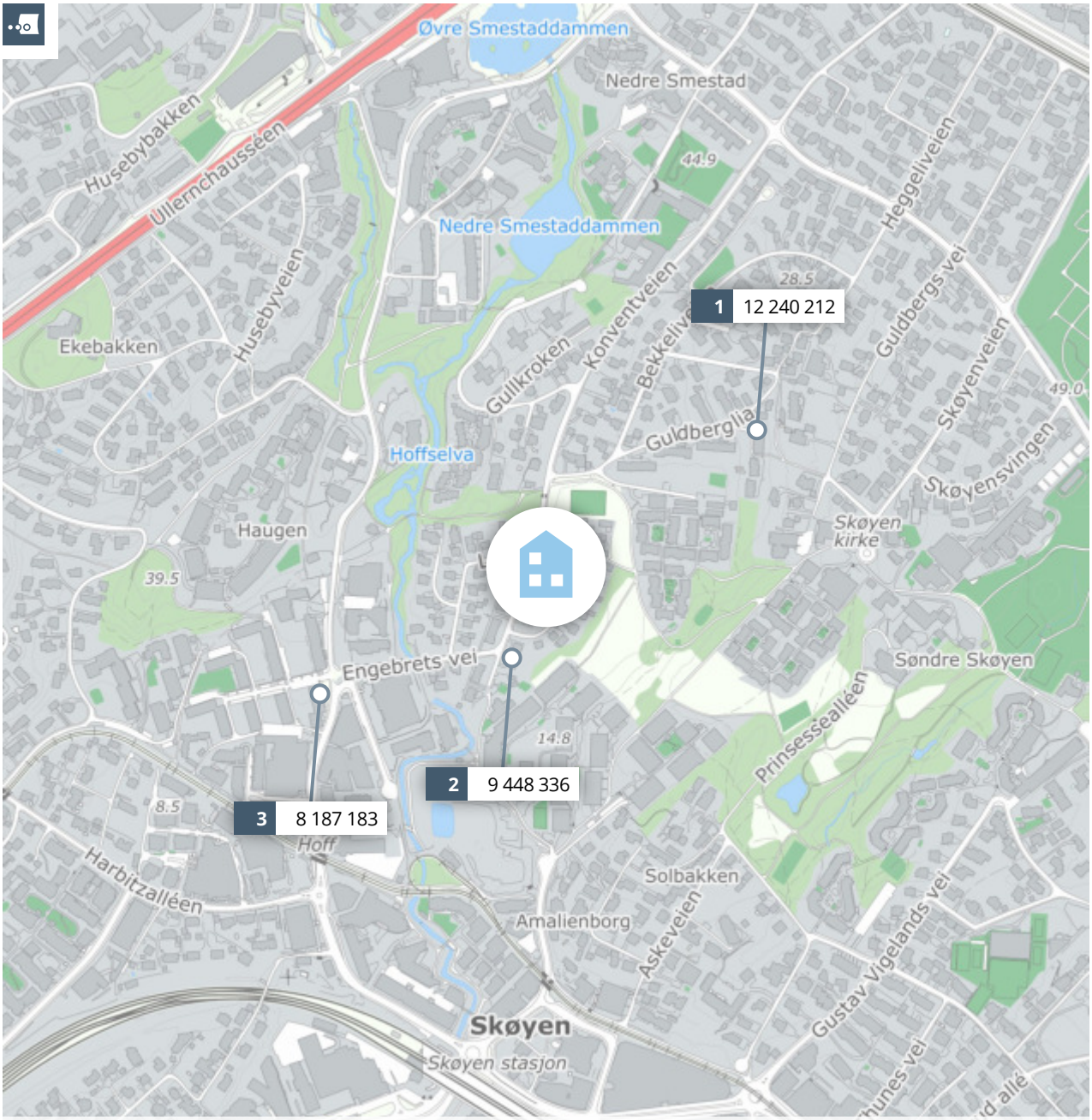
KONVENTVEIEN 50

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Informasjon fra forretningsfører
Vedtekter og husordensregler
Festekontrakt
Ferdigattest
Servitutter
Servitutter
Forsikring IF
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

KONVENTVEIEN 50

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 12.03.2023

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Konventveien 50, 0275 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1925

GNR 31 BNR 13 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS AMALIENBORG

Verdivurdert til

12 500 000

217 326	12 717 326	114 595
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	111 m²
BRA	111 m²
Byggeår	1925

Fellesutgifter	5 252
Formue	28 172
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Guldberglia 11 A 120 m² 1950 2. etg 4 sov	28.06.2022	11 990 000	**12 200 000**	40 212	12 240 212	**102 002**
2 Konventveien 72 82 m² 1924 2. etg 2 sov	08.06.2022	8 490 000	**9 300 000**	148 336	9 448 336	**115 224**
3 Hoffsveien 20 86 m² 1953 2. etg 3 sov	13.10.2022	7 900 000	**8 100 000**	87 183	8 187 183	**95 200**

Lys og stilren leilighet som de senere årene har blitt pusset opp og boligarealet ble utvidet og byggemeldt. Ferdigattest foreligger. Super intern beliggenhet med solrik terrasse og hage med sol fra tidlig ettermiddag til kveld. I tillegg disponerer boligen stor hageparsell med praktisk utebod.

- Lekkert spisekjøkken
- Hyggelig stue med peis
- 3 soverom i underetasjen
- Delikat oppusset dusjbad/wc
- Praktisk gjestetoalett
- Vaskerom med praktiske hyller
- Dokumentasjon på arbeider (el og rør) foreligger
- Lave omkostninger

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

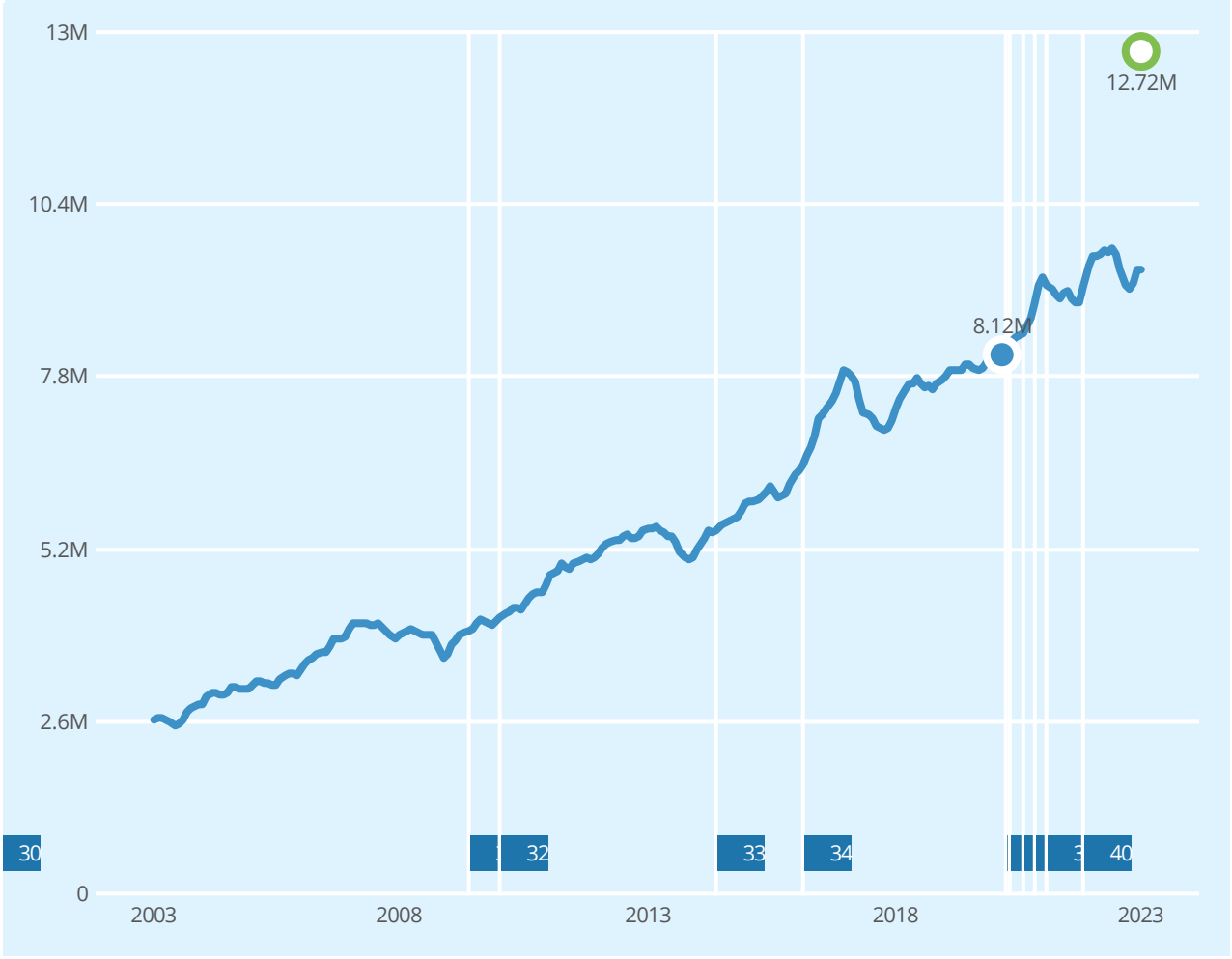
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Etaksten er gitt på bakgrunn av informasjon innhentet ved besiktigelse av eiendommen og informasjon fra eier. Eiendomsmegler har blant annet ikke undersøkt følgende: Eiendommens tekniske tilstand, aktuelle servitutter, informasjon fra kommune, lovlighetsmangler (om eiendommen er godkjent slik den i dag fremstår) og informasjon fra eventuell forretningsfører.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Vertikaldelt tomannsbolig
4 Vertikaldelt tomannsbolig
5 Blokk
6 Andre småhus
7 Andre småhus

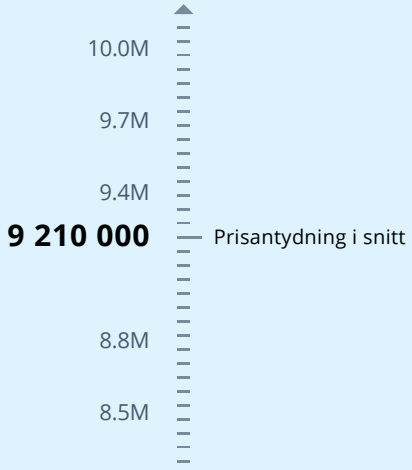
+33 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.05.2020		03.07.2020	-	7 875 000	246 536	8 121 536	41

41 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Betydelig påkostet samt utvidet da areal i underetasjen har blitt bruksendret

Leiligheter til salgs i AMALIENBORG grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

133
dager

Leiligheter solgt i AMALIENBORG grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

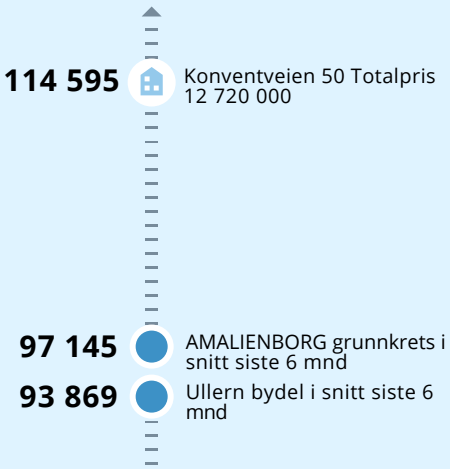


Solgt i snitt i løpet av

30
dager

for 1.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Konventveien 50
0275 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
13	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Joachim André Mæhlum Kirkerud
Dato: 06/03/2023

Kreklingstien 1A
Rasta 1476
98628518
post@nokkeltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©dbare.com

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©dbare.com

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:31, Bnr: 13
Hjemmelshaver:	Pi Leth Kiligitto og Bendik Leth Kiligitto
Tomt:	17 344,5 m²
Byggeår:	1925
Andelsnummer:	15
Seksjonsnummer:	
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	03.03.23
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Relativt flat tomt. Nærhet til kollektiv og servicetilbud.

OM BYGGEMETODEN:
Støpt plate mot grunn.
Takkonstruksjon av konstruksjonsvirke, etasjeskillere av trebjelkelag antatt med stubbloftsleire eller mineralull som fylling, yttervegg i murkonstruksjon. Saltak, tekket med takstein.
Taket er ikke besiktiget.
Fasaden er forblendet med mur.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår i god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler.

©dbare.com

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING:
Elektriske varmekabler støpt i betong i hele underetasje, entré 1.etasje og wc.
Elektrisk oppvarming.
Peis stue.

ROMHØYDE:
Underetasje:
Soverom 1: 2,04m
Soverom 2: 2,02m
Soverom 3: 2.01m
Vaskerom: 2,00m
Bad: 1,98m

1.etasje:
Kjøkken: 2,59m
Spisestue: 2,59m
Stue: 2,57m
WC: 2,33m

Det ble målt etter planavvik på tilfeldige steder i etasjeskilleren og det ble funnet disse avvikene:
Underetasje:
Hovedsoverom: 20mm

1.etasje:
Kjøkken: 12mm

Leiligheten disponerer en hageparsell hvor det står en utvendig låsbar bod på ca. 5kvm.
Det blir opplyst om at det er åtte parkeringsplasser med elbillader forbeholdt borettslaget.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv:
Underetasje: Flis bad og vaskerom. Eikeparkett øvrige rom.
1.etasje: Flis wc og entré. Eikeparkett øvrige rom.

Vegger:
Underetasje: Delvis flislagt bad. Slette malte overflater øvrige rom.
1.etasje: Flis på vegg bak platetopp og vask på kjøkken. Slette malte overflater øvrige rom.

Himling:
underetasje: Slette malte overflater.
1.etasje: Strekktak i kjøkken, stue og peisstue.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

©dbare.com

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:
Underetasje:
Alt gjort i 20/21:
- Underetasje er utvidet der tidligere fellesareal er bruksendret inn i boligen
- nytt bad
- nytt vaskerom
- nytt parkettgulv
- nye overflater på vegger og tak
- nye større rømningsvinduer på soverom

1.etasje:
Alt gjort i 20:
- nytt parkettgulv
- åpnet vegg mellom kjøkken og spisestue
- nye overflater på vegger og tak
- nye lister
- nye innerdører
- pusset opp wc
- nytt ikea kjøkken
-

Felleskostnader:

Se prospekt.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©dbare.com

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m²	S-Rom m²	Total BRA m²	Total BTA m²
Underetasje	55	0	55	60
1.etasje	56	0	56	61
Sum bygning	111	0	111	121

P-ROM:

Underetasje: Gang, bad, vaskerom og tre soverom.
1.etasje: Entré, kjøkken, spisestue, stue og wc.

S-ROM:

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

©dbare.com

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Joachim André Mæhlum Kirkerud

Takstmann og fagskoleingeniør

06/03/2023



Joachim André Mæhlum Kirkerud

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©dbare.com

1. Våtrom

1.1 Vaskerom

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Malte overflater.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
- Innredning med profilerte fronter og nedfelt utslagsvask av stål med 1-greps blandebatteri

Overflatene fremstår i god stand.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig slukmansjett. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsonen da det er gjenværende garanti på vaskerommet. Det er målt etter fukt på utsatte plasser uten at det ble målt unormale verdier.

Merknader:

1.2 Bad

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Delvis flislagte vegger og himling med downlights.
Dusjhjørne med 1 stk skyvbar glassdør og 2- greps blandebatteri.
Innredning med slette fronter og heldekkende dobbeltservant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
- Vegghengt toalett

Dør er i våtsone for vask, dørblad og listverk fremstår i god stand på befaringsdagen.
Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning.

Merknader:

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Designsluk av plast med tilhørende vannlås, hårsil, klemring og synlig slukmansjett. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsonen da det er gjenværende garanti på vaskerommet. Det er målt etter fukt på utsatte plasser uten at det ble målt unormale verdier.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

©dbare.com

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Benke- og overskap med profilerte fronter, benkeplate av laminat og fliser på vegg bak platetopp og oppvaskkum. Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Oppvaskkum av kompositt med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Ventilator over platetopp koblet ut i friluft.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Merknader: Waterguard under vask.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

WC:
vegghengt toalett. Flislagt gulv, slette malte vegger.

Det er registrert knirk i parkett i gang ved wc.
Det er registrert sprekker i enkelte overflater på vegg.

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

Merknader: WC utstyrt med waterguard.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 15 og 20.
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass. Det er registrert sprekk i glasset.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Platting ved inngangsparti på ca 21kvm. Bjelkelag kledd med terrassebord. Plattingen fremstår i god stand.

Merknader:

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stopperkran for 1.etasje er plassert i fordelerskap på toalett og fungerer fint. Stopperkran for underetasje er plassert i fordelerskap på vaskerom og fungerer fint. Det er ikke påvist hvor lekkasjevann fra rør i fordelerskap på wc synliggjøres. Lekkasjevann fra fordelerskap på vaskerom ledes til sluk.
Det er fremlagt FDV på på sisterne som sier at sisternen lekkasjesikker.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter montert 2021 plassert på vaskerom med sluk som lekkasjesikring.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Tilluft til 1.etasje via spalter i vindu. Tilluft til underetasje via friskluftsventiler i yttervegg. Tilluft til bad via spalte under dørblad. Det savnes tilluft til vaskerom. Bad, wc og vaskerom tilkoblet mekanisk avtrekksvifte.

TG2 vurderes da det ikke er tilluft til vaskerommet.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 1 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang med automatsikringer og 9 kurser.
Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger i leiligheten med behov for tiltak.

Merknader:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©dbare.com

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt godkjente byggemeldte tegninger og ferdigattest for bruksendring av kjeller. Det fremgår av planløsningen at veggen mellom kjøkken og spisestue er revet til fordel for en åpen løsning. Bruksendringen er ikke søknadspliktig til kommunen. Fra spisestue til stue er det satt inn en tofløyet dør. Bruksendringen er søknadspliktig om det er en bærevegg og det er gjort endringer i bæringen. Øvrig planløsning samsvarer med de byggemeldte tegningene.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
6.3	Ventilasjon
	TG2 vurderes da det ikke er tilluft til vaskerommet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	186230068

Adresse	Konventveien 50		
Postnummer	0275	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2020	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	2år8mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	IF	**Polise/avtalenr.**	6229199
Selger1fornavn	Pi Leth	**Selger1etternavn**	Kiligitto
Selger2fornavn	Bendik Leth	**Selger2etternavn**	Kiligitto

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Våtrom i underetasje (bad og vaskerom) ble etablert i 2020/2021. Alt nytt, ingen skader. Toalett 1. etasje nyrenovert i 2020 med waterguard.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Oslo Rørteknikk AS, Team Tømrer AS og Nor Elektro

Redegjør for hva som er gjort og når: I perioden oktober 2020 til februar 2021 ble boligens underetasje bruksendret og fullstendig pusset opp. Det ble bl.a. etablert nytt bad i underetasje og vaskerom helt fra bunnen av. Nytt sluk, avstøpning av gulv. Anlagt gulvvarme i form av varmekabler støpt i betong, samtlige kobberrør er utskiftet med moderne Sanipexrør. Anlagt fordelingsskap på vaskerom og toalett i 1. etasje. Membran og fliser lagt. Etablering av sisterne og toalett på baderom. Overløpsventil på baderomsservant ender blindt i begge servanter. Ny varmtvannsbeholder 200L av merket Høiax. Opplegg for vaskemaskin. Installasjon av ny Samsung vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom i 2021.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Nyetablert i 2020/2021

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Alt søknadspliktig arbeid er byggemeldt og ferdigattest er fremskaffet, datert 11.03.2021 fra PBE Oslo kommune. Se byggesak 202015404 i saksinnsyn for detaljer.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 06.03.2023

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Det ble utført store utbedringer av underetasjens inneklima ble utført i 2020/2021 i form av etablering av luftventiler i alle rom, nye vinduer med ventiler og ventiler med elektrisk/mekanisk avtrekk på våtrom som kjører kontinuerlig og sørger for sirkulasjon av luften. Etter opplysning fra forrige eier skal drenering ha blitt utført 1985/1986 og blitt kontrollert ifm dreneringsarbeid i borettslaget ca. 2010.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Etter informasjon fra forrige eier skal pipeløp ha blitt renovert med nytt stålpipeløp i 2017. Ny peis type Nordpeis N-36V skal ha blitt montert ca. 2012, skriftlig tilbud og manual foreligger.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ja, mistanke om skjeggkre desember 2022. Konstatert januar 2023. Anticimex og Pelias har utført sanering i samtlige enheter som deler tak/yttervegger. Tiltaket har signifikant effekt. Det er ikke blitt observert skjeggkre i denne enheten siden saneringstiltak.

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 arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Team Tømrer AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Etter informasjon fra forrige eier skal alle tak i borettslaget ha blitt renovert og skiftet ut i regi av borettslaget, tidspunkt ukjent. Oktober 2020 ble det betongsaget i fasaden for utvidelse av vinduer i underetasjen samt for etablering av luftventiler i alle rom. Nye vinduer godkjent for rømning ble montert. Arbeidet er godkjent av styret, byantikvaren og PBE. Det har blitt lagt fliser på utendørs veranda og alt treverk har blitt renovert og malt etter forskrift. Det ble i april 2021 etablert ny og moderne terrasseplatting i hage, samt nytt gjerde mellom tilstøtende uteområde tilhørende Konventveien 50 og 52 1. etg. Hele uteområdet ble utjevnet/planert. Ny hekk og plen, blomsterbed ved trapp samt belegningsstein ble anlagt.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Nor Elektro AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Oppdatering av sikringsskap, totalfornyelse av EL i underetasje, optimalisering av EL i 1. etasje. Tilkopling av EL til platetopp på kjøkken, stikkontakter i benkeplate, EL til ventilator på kjøkken, EL til PAX ventilator på toalett i 1. etasje, anleggelse av varmekabler i liten entre, nytt display til varmekabler toalett 1. etasje, lampepunkt og tilkopling av lampe innvendig trappenedgang, etablering av varmekabler nedstøpt i betong i hele underetasjen, installasjon av belysning i underetasje, installasjon og oppkobling av mekaniske ventilatorer på baderom og vaskerom i underetasje. Forhenværende eier fikk installert spottlamper i forbindelse med innstallering av strekktak i begge etasjer. Strekktak i underetasjen ble avviklet i forbindelse med renoveringsarbeidet i underetasjen 2020/2021.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Dokumentasjon foreligger.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 06.03.2023

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: Borettslaget administrerer 8 ladestasjoner som er lokalisert ved Konventveien 74. Kapasiteten oppleves som god og tilfredsstillende. Fastpris på 1,25 kr per kilowatt per mars 2023.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Alt arbeid som er utført er gjort av faglærte. Radikale endringer i boligen er utført av eksperter. Herunder MAMA bygg (innehar tiltaksklasse 2) har utført endring på bærende konstruksjoner og betongsaging. Arbeidene er utført etter statiker Øs Konsult AS beregninger. Vinduer i underetasje er installert av Oslo bygg teknikk. Dokumentasjon og fakturaer foreligger.

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Naboer med godt kjennskap til boligområdet angir at jordmassen under borrettslaget er myk (jord, leire) og at forekomsten av radon i området er minimal. I følge forhenværende eier ble det i 2010 mål verdi under farenivå og anbefalt verdi for området.

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Boligens underetasje/kjeller er utvidet. Areal fra fellesareal er innlemmet i bolig som P-rom.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Alt godkjent PBE, Oslo kommune. Se sak 202015404 på Oslo kommunes hjemmeside for detaljer.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Felles entre deles med overboere i 2. etg. 1. etg. disponerer over arealet i nivå med hovedutgangen som også fungerer som rømningsvei. Krav om fri adgang til hovedutgangen. Overboere disponerer over trappearealet som fører opp til 2. etg. September 2020 ble det inngått skriftlig avtale mellom de to enhetene om omfordeling av fellesareal i underetasjen. Avtalen foreligger.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 06.03.2023

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Henviser til spørsmål 9. Samtlige enheter i 50/52 som deler tak og yttervegger har fått sanerende tiltak fra Anticimex og Pelias. Det har ikke blitt observert skjeggkre i denne enheten siden tiltaket ble gjennomført.

Tilleggskommentar

Denne boligen har en unik plassering i et flott borettslag. En av få enheter i veldrevet borettslag med tre fullgode soverom på samme plan. All dokumentasjon foreligger. Egen privat hage med direkte ankomst fra kjøkkenutgang. Gode solforhold hele dagen. I tillegg har denne enheten en egen hageparsell bokstavelig talt et steinkast unna boligen. Stor hage med koselig epletre, bærbusker, sportsbod, lite utekjøkken med innlagt vann, terrasseplatting og sandkasse. Mulighet for sommerfest og langbord. Sportsbod med gode oppbevaringsmuligheter.

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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom 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 avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge 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 Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
06.03.2023

Kiligitto, Bendik Anmarkrud

Signert av

Lundvig, Pi Leth

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
06.03.2023

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Borettslaget Hoffsbyen hageby		V³r ref.:	862/15	Fødselsdato eier:	27.05.1988
Konventveien 50		Type:	Borettslag frittst³ende	Fødselsdato medeier:	28.05.1990
0275 OSLO		Eiere:	Bendik A. Kiligitto, Pi Leth Lundvig		
Organisasjonsnr:	955 240 049	Andelsnr:	15		

1: Fellesutgifter

Tot. innev. m³ned: 5 252

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Fellesutgifter:	Felleskostnader drift	3 306
	Avdrag l³n 1213.53.79784	69
	Renter l³n 1146.70.755	5
	Avdrag l³n 1146.70.755	41
	Renter IN-l³n	632
	Renter l³n 1213.53.79784	82
	Avdrag IN-l³n	568
Tilleggsytelser:	Kabel-TV	549

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende ³rsskifte.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n)	217 324	Gjeld siste ³rsoppg.:	260 241
Klient ajourf. l³n:	9 773 960	Klient gj. s. ³rsoppg.:	12 362 381

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 114670755, Den Norske Stats Husbank

Annuitetsl³n, 2 terminer per ³r.

Rentesats per 27.02.2023: 2.40% pa.

Antall terminer til innfrielse: 10

Saldo per 27.02.2023: 142 435

Andel av saldo: 2 629

Første termin/første avdrag: 01.09.2007 (siste termin 01.09.2027)

L³nenummer: 12133167224, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 27.02.2023: 4.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 27.02.2023: 8 301 190

Andel av saldo: 190 146

Første termin/første avdrag: 30.12.2016 (siste termin 30.09.2041)

L³nenummer: 12135379784, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 27.02.2023: 4.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 27.02.2023: 1 330 335

Andel av saldo: 24 551

Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.06.2042)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Dag Vidar Handeland
Adresse:	Konventveien 52
Postnr/-sted:	0275 OSLO
Telefon:	Mob.: 40453536
E-post:	dvhandeland@gmail.com
Webside:	http://www.hoffsbyenhageby.no/

Boligopplysninger:

Borettslaget Hoffsbyen hageby	V³r ref.:	862/15	Fødselsdato eier:	27.05.1988
Konventveien 50	Type:	Borettslag frittst³ende	Fødselsdato medeier:	28.05.1990
0275 OSLO	Eiere:	Bendik A. Kiligitto, Pi Leth Lundvig		
Organisasjonsnr: 955 240 049				

5: Restanse fellesutgifter pr. 27.02.2023

Utest³ende saldo:	0		
Fellesutgifter:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2022

		Gjeld:	260 241	Andre inntekter:	1 212
Annen formue:	28 172	Utgifter:	5 560		

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinneliginnskudd:	22 250
Andelsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	15

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1924		
G³rds/bruksnr:	31/13		
Bygningstype:	RH		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	17330
¡rlig festeavgift:	232 556,00		
Avg. reguleres:	13.05.1957		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	59111930

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.2002	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Se info lenger ned				
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Fasiliteter:

Ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Selskapstype: Frittst³ende borettslag.

Oppvarming: Fyring og v.vann ikke inkludert i felleskostnadene.

Mulighet for leie av parkeringsplass; borettslaget leier ut ialt 9 oppmerkede plasser.
P-plasser følger ikke leiligheten ved salg. Den 31.05.2018 ble det vedtatt ³ anskaffe 6 ladestasjoner til elbil med opsjon p³ inntil 9 p³ borettslagets disponible areal som idag brukes til utleieplasser for beboerne. Gode parkeringsmuligheter i offentlig gate

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Har det vært eierskifte i perioden m³ fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men n³værende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsm³l eller klage p³ eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

Fra 01.01.2023: Innkrevde felleskostnader til drift økes med 5 %. Kabel-TV økes til kr. 549,-.

Boligopplysninger:

Borettslaget Hoffsbyen hageby	V³r ref.:	862/15	Fødselsdato eier:	27.05.1988
Konventveien 50	Type:	Borettslag frittst³ende	Fødselsdato medeier:	28.05.1990
0275 OSLO	Eiere:	Bendik A. Kiligitto, Pi Leth Lundvig		
Organisasjonsnr: 955 240 049				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold: Se vedtekter/husordensregler for nØrmere bestemmelser, eller kontakt styret

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Hoffsbyen hageby

Tid og sted: Onsdag 04.05.2022 kl. 18:30 - Smestad skole

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2021

3 Årsmelding 2021

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Fastsettelse av prinsipp for fordeling av felleskostnader

5.2 Innkommet forslag fra Konventveien 46/48

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av ett medlem til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

7 Innstilling fra valgkomiteen

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2021 godkjennes

3. Årsmelding 2021

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 100.000,- og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2021-2022 og kostnadsføres i regnskapet for 2022.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 100.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Fastsettelse av prinsipp for fordeling av felleskostnader

Det er for styret ikke et kjent etablert prinsipp for fordeling av felleskostnadene i borettslaget. Styret vurderer det hensiktsmessig at det fastsettes et prinsipp for fordeling av felleskostnader og at dette fremkommer av borettslagets vedtekter.

I dag er det ikke etablert en modell hvor endring av arealer påvirker felleskostnader. Det er i de siste årene skjedd en del endringer av arealer både mellom andeler og utvidelse av boareal i andeler. Slike endringer har ikke medført endring av andel felleskostnader.

Den mest bruke modell for fordeling av felleskostnader i andre borettslag og sameier er utfra hver enkelt leilighets boareal, eller P-rom. Felleskostnader fordeles da etter hvor stor andel av de totale boarealene hver enkelt andel har til disposisjon.

Boareal er definert som primærrom eller også P-ROM, og er de delene av bruksarealet som brukes til opphold. Eksempelvis kan dette være oppholdsrom som stue, kjellerstue, kjøkken, bad, soverom og entre/vindfang.

SEKUNDÆRROM: også kalt S-ROM er de rommene som ikke brukes til opphold. Det er først og fremst boder/lagringsrom, garasjer og tekniske rom som kategoriseres som S -ROM.

S-rom forslås ikke å inngå i grunnlag for fordeling av felleskostnader. Fellesarealer er

heller ikke å betrakte som P-rom og skal ikke inngå i grunnlag for fordeling av felleskostnader.

Styret foreslår at dette prinsippet stadfestes for Borettslaget Hoffsbyen Hageby, hvor P-rom benyttes som grunnlag for fordeling av felleskostnader.

Styret foreslår at det skjer en kartlegging av P-rom i borettslaget. Hver enkelt beboer skal oppgi leilighetens P-rom til styret innen 1. august 2022. På grunnlag av innmeldte arealer vil styret fastsette ny fordeling av felleskostnader. Merk at felleskostnadene samlet ikke vil bli høyere, men det kan bli en forandring i fordeling av felleskostnadene mellom andelene. Ny fordeling av felleskostnader gjennomføres med virkning fra 1. oktober 2022. Det vil ikke bli endring av fordeling av fellesgjeld. Fellesgjelden følger den fordelingen som er gjort på lånene i dag.

Styret forslår videre at alle endringer i P-rom fremover (etter 1. august 2022) skal meldes styret (som i dag).

Styret vil etablere en veileder for hvordan leiligheten skal måles opp og hva som skal inngå i P-rom. For de leilighetene hvor det har vært en takst og det ikke er gjort endringen i P-rom kan normalt taksten eller en verdivurdering benyttes. P-rom fremkommer også av skattemeldingen og eiendomsskatten. Styret erfarer imidlertid at det nok er en del feil i grunnlaget for skattemeldingen.

For å få en god forankring av prinsippet for fordeling av felleskostnader foreslår styret en tilføyelse i borettslagets vedtekter. Det foreslås et nytt punkt under kapitel 7 Felleskostnader og pantesikkerhet under punkt 7-1 Felleskostnader innlemmes et nytt punkt (3). Punktet foreslås som følger:

(3) Felleskostnader fordeles mellom andelene basert på hver enkelt andels andel av de totale P-rom for borettslaget. P-rom (boareal) er definert som primærrom og er de delene av andelens areal som brukes til opphold. Eksempelvis er dette stue, kjellerstue, arbeidsrom, kjøkken, bad, soverom, ganger og entre/vindfang. Boder er ikke inkludert i P-rom. Alle andelseiere er pliktig til å informere styret om endringer i P-rom i sin andel uten ubegrunnet opphold.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til nytt punkt (3) i borettslaget vedtekter avsnitt 7-1 Felleskostnader. Punkt (3) og det lyder:

> (3) Felleskostnader fordeles mellom andelene basert på hver enkelt andels andel av de totale P-rom for borettslaget. P-rom (boareal) er definert som primærrom og er de delene av andelens areal som brukes til opphold. Eksempelvis er dette stue, kjellerstue, arbeidsrom, kjøkken, bad, soverom, ganger og entre/vindfang. Boder er ikke inkludert i P-rom. Alle andelseiere er pliktig til å informere styret om endringer i P-rom i sin andel uten ubegrunnet opphold.
>
> Alle andelseiere skal innen 1. august 2022 oppgi sin andels P-rom til styret. Endring av fordeling av felleskostnader i borettslaget gjennomføres med virkning fra 1. oktober 2022

5.2 Innkommet forslag fra Konventveien 46/48

Fremming av sak til generalforsamlingen 2022.

Våren 2018 ble det satt opp en hekk på baksiden mellom KV 46 og 48 for å få en skjerming mellom de to parsellene som tilhører første etasje. Oppføringen av hekk ble gjort av Kirsti Moi som bor i KV 46, med tillatelse fra daværende styremedlem Knut Nysæter. Det er over 1 meter mellom vegg og hekk. Den hindrer derfor ikke passasje, og det er fri adkomst rundt hele bygget. I dag er det ingen som går mellom KV 46 og 48 på baksiden.
I fjor etter en inspeksjon ba styret ved Dag Vidar Handeland og Trygve Utstumo oss om å forfatte et skriv der de fire enhetene overfører disponeringen av fellesområdet til de to parsellene i første etasje (pluss Astri Sømmes del).

De fire enhetene i KV 46 og 48 ønsker å beholde hekken slik den står i dag. Ellers ønsker vi å beholde øvrig fellesareal. Dette for å opprettholde lik tilgang til utekran for de fire enhetene og ellers gi tilgang ved vedlikeholdsarbeid etc.

Vedlagt er kartet.
Hensikten med endringen er at hekk som ble avtalt oppført sammen med tidligere styremedlem, beholdes.
Det er fremdeles adkomst rundt hele bygget som er viktig for at alle skal ha tilgang til vannkran fra fellesområde.

Vh
Astri Sømme
Ellen Drolsum og Kristian Fiskodde
Yvonne Bjarkø Skaare og Lars Erik Johnsen
Kirsti Moi

Styrets anbefaling:

Saken er ikke behandlet av styret tidligere. Det er også avgjørelse som ligger utenfor styrets myndighet å foreta slike omdisponeringer av fellesarealer til andelseiere. Slike saker skal avgjøres av generalforsamling.

Styret mener at det i størst mulig grad skal være fellesarealer rundt våre hus. Det er noen unntak som alt er godkjent og fremkommer av kart over fellesområder. Dette gjelder i stor grad andeler som har fått tildelt parsell rett uten for sin andel. Det er ofte endearealer.

Ved å innvilge søknaden vil borettslagets vedlikeholdsplikt bli vanskeligere og dyrere. Det kan også bli en forskjellsbehandling av andelseiere. Styret mener at det er hensiktsmessig at det er mest mulig fellesarealer rundt husene som er belagt med grus. Dette gir et helhetlig inntrykk og underbygger ønsket om å fremstå som en hageby.

Styret anbefaler ikke at søknaden vedtas.

Forslag til vedtak: Området der hekken står på fellesarealet, overføres til de to parsellene i første etasje i KV 46 og 48. Øvrig fellesareal beholdes som tidligere.

Styret anbefaler ikke godkjennelse av forslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Dag Vidar Handeland
Styremedlem, Bente Lillestøl
Styremedlem, Trygve Utstumo
Styremedlem, Isabella Fjellet Figved
Varamedlem, Laura Elizabeth Cowell
Varamedlem, Pi Leth Lundvig

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av ett medlem til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

7. Innstilling fra valgkomiteen

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	511 500	484 614
B. Endring i disponible midler		
¡ rets resultat	841 195	886 950
Kjŋp / salg anleggsmidler	-213 822	28 493
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-537 296	-517 220
Endringer i andre langsiktige poster	-10 221	-9 764
B. ¡ rets endring disponible midler	79 857	388 458
C. Disponible midler	952 929	511 500
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	1 070 237	680 925
Kortsiktig gjeld	-117 308	-169 425
C. Disponible midler	952 929	511 500

Kjŋp/salg anleggsmidler er p³ kostning p³ bygget og gjelder infrastruktur av elbil ladeanlegg.

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2021 Borettslaget Hoffsbyen hageby

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 109 385	3 021 941	2 997 912	3 238 374
Sum leieinntekt		3 109 385	3 021 941	2 997 912	3 238 374
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	23 714	537	0	0
Sum annen inntekt		23 714	537	0	0
Sum inntekt		3 133 099	3 022 478	2 997 912	3 238 374
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 100	10 100	14 000	14 000
Styrehonorar	3	100 000	100 000	100 000	100 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	24 343	5 465	0	50 000
Kostnad eiendom/lokale	6	32 772	38 059	30 000	32 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	505 868	493 392	510 000	521 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	50 299	15 973	15 000	15 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	0	6 154	5 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	10	271 345	32 540	320 000	670 000
Revisjonshonorar		6 006	5 867	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		111 204	108 599	113 000	115 000
Andre honorar	11	19 868	135 895	11 000	25 000
TV/bredb³ nd		348 226	326 154	353 292	367 200
Forsikring		455 550	427 345	436 000	471 000
Andre kostnader	12	236 044	235 959	243 000	243 000
Tap		0	25 493	0	0
Sum kostnad		2 175 624	1 966 994	2 156 292	2 634 200
Driftsresultat før IN		957 474	1 055 484	841 620	604 174
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		10 221	9 764	0	0
Driftsresultat etter IN		967 695	1 065 248	841 620	604 174
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		52 698	53 068	45 000	52 000
Rentekostnad		179 197	231 366	204 000	170 000
Netto finansposter		126 500	178 298	159 000	118 000
Årsresultat		841 195	886 950	682 620	486 174
Overført til/fra annen egenkapital		841 195	886 950	0	0
SUM OVERFØRINGER		841 195	886 950	0	0

Balanse 2021 Borettslaget Hoffsbyen hageby

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	1 102 683	1 102 683
P³ kostninger	4	213 822	0
Andre fellesanlegg	4	199 448	199 448
Sum anleggsmidler		1 515 952	1 302 130
Omløpsmidler			
Prosjekter under utførelse		0	361 572
Fordringer			
Restanse felleskostnader		12 056	16 771
Kundefordringer		18 024	23 927
Andre kortsiktige fordringer	13	728	0
Forskuddsbetalte kostnader		92 051	90 662
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		947 378	549 566
Sum omløpsmidler		1 070 237	1 042 497
SUM EIENDELER		2 586 189	2 344 627

Balanse 2021 Borettslaget Hoffsbyen hageby

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 900	5 900
Sum innskutt egenkapital		5 900	5 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-9 180 418	-10 021 613
Sum opptjent egenkapital		-9 180 418	-10 021 613
Sum egenkapital	14	-9 174 518	-10 015 713
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	10 216 918	10 754 214
Borettsinnskudd		1 183 999	1 183 999
IN nedbetalt fellesgjeld	15	242 483	252 703
Sum langsiktig gjeld		11 643 399	12 190 916
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		9 469	10 126
Leverandørgjeld		0	51 674
Påløpne renter		1 439	1 696
Annen kortsiktig gjeld	16	106 400	105 929
Sum kortsiktig gjeld		117 308	169 425
Sum gjeld		11 760 708	12 360 341
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 586 189	2 344 627
Pantstillelser	17	11 643 399	12 190 916

Sted:_____ Dato:_____

Dag Vidar Handeland
Styreleder

Isabella Fjellet Figved
Styremedlem

Trygve Utstumo
Styremedlem

Bente Lillestøl
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Leieinntekter bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³ r i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og ³ rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fŋr IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 872 432	1 872 432
3609 Leie parkering	120 940	28 500
3617 Leieinntekter diverse I	42 000	42 000
3618 Leietillegg strŋm	11 712	15 370
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	350 298	304 440
3650 Innkrevde felleskostn. renter	163 417	258 306
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	548 585	500 893
Sum	3 109 385	3 021 941

Konto 3617 gjelder leie av utebod.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3990 Andre driftsinntekter	23 714	0
3999 Andre inntekter	0	537
Sum	23 714	537

Konto 3990 er kontant utbetaling fra Gjensidige Forsikring som gjelder sak om bygningsskade.

Note 3 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	10 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet	100 000	100 000
Sum	114 100	110 100

Personalkostnader omfatter lŋnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boder	Boligeiendommer	Infrastruktur elbil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	227 940	1 102 683	0
¡ rets tilgang :	0	0	213 822
¡ rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	227 940	1 102 683	213 822
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	28 493	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	199 448	1 102 683	213 822
Anskaffelses³r :	2010	1956	2021
Antatt levetid i ³r :			

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige med polisenr. 59111930.

Sameiet best³r av 58 andeler.

Borettslaget fester tomten av Oslo Kommune. Tomtens areal er 17 330 kvm. G.nr. 0031, bnr. 0013.

Note 5 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strŋm- og energikostnader	24 343	5 465
Sum	24 343	5 465

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

P³ grunn av unormalt hŋye strŋmpriser p³ slutten av 2021, er strŋm kostnad ŋkt betydelig.

Boligselskapet har f³tt refundert noe av sine strŋmkostnader direkte p³ desember faktura.
Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2021	2020
6343 Datalinje ladestasjon	2 238	1 132
6392 Containerleie/tŋmming	30 534	33 989
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	2 938
Sum	32 772	38 059

Note 7 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	505 868	493 392
Sum	505 868	493 392

Det er ŋkning i kommunale avgifter i 2021.

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Leie av datautstyr	14 097	15 973
6490 Andre leiekostnader	36 203	0
Sum	50 299	15 973

Konto 6420 er lisens og nettside hos Lett Styrt AS og Active Data Norge.
Konto 6490 gjelder leie av stillas.

Note 9 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktŋy og redskaper	0	5 395
6540 Inventar	0	611
6551 Nŋkler, l³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	0	149
Sum	0	6 154

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6602 Vedlikehold VVS	83 292	0
6603 Vedlikehold elektro	0	9 375
6605 Vedlikehold fellesanlegg	46 725	0
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	0	12 955
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	6 595	3 375
6642 Snekkerarbeid	11 900	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	6 835
6646 Mur, betong og grunnarbeid	107 894	0
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	4 940	0
Sum	271 345	32 540

Konto 6602 gjelder utskiftning av nedlŋp, samt montering av ny kuleventil og vannrŋr.
Konto 6605 er installert ladestasjoner. Opprinnelige belŋp er kr 92 250. Borettslaget har f³ tt stŋtte p³ prosjektet fra Oslo kommune Klimaetaten p³ kr 45 525.
Konto 6646 gjelder reparasjon av hovedtrapp og hagetrapp.

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 11 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfnrer	19 868	29 263
6730 Teknisk honorar	0	106 633
Sum	19 868	135 895

Konto 6714 er IN-avtale og eiendomsskatt.

Note 12 - Andre kostnader

	2021	2020
7718 Fellesarrangement	0	1 583
7750 Festeavgift/ tomteleie	232 556	232 556
7770 Betalingskostnader	1 190	1 033
7773 Omkostninger innkreving	1 672	703
7790 Andre kostnader	960	0
7792 đ redifferanse	1	0
7795 Husleietap	-335	85
Sum	236 044	235 959

Konto 7790 gjelder tinglysningsgebyr p³ registrering av andel 21 og 26 hos Kartverket.

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1514 Ompostering av gjeld	728	0
Sum	728	0

Konto 1514 gjelder kreditnota fra Telenor Norge AS som er betalt i januar 2022.

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5 900	0	5 900
Sum innskutt egenkapital	5 900	0	5 900
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	-10 021 613	841 195	-9 180 418
Sum opptjent egenkapital	-10 021 613	841 195	-9 180 418
Sum egenkapital	-10 015 713	841 195	-9 174 518

Balansen i ³rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes p³ basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til ³ vŊre hŋyere enn den balansefŋrte verdien av gjelden.

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	DNB Bank ASA
Form³ l:	Vindusprosjekt			Piperehabilitering
L³ nenummer:	12133167224	114093149	114670755	12135379784
L³ netype:	Annuitet	Serie	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2016	2006	2006	2017
Rentesats:	1.80 %	0.718 %	0.719 %	1.80 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende renter kvartal	Flytende renter halv³ r	
Beregnet innfridd:	30.09.2041	01.05.2022	01.09.2027	30.06.2042
Opprinnelig l³ nebelŋp:	11 500 000	1 169 150	490 000	1 600 000
L³ nesaldo 01.01:	9 000 290	119 150	197 650	1 437 124
Avdrag i perioden:	364 025	90 000	27 554	55 717
L³ nesaldo 31.12:	8 636 265	29 150	170 096	1 381 407
Saldo 5 ³ r frem i tid:	6 752 932	0	28 975	1 093 427
Andelssaldo 01.01:	252 703	0	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	10 221	0	0	0
Andelssaldo 31.12:	242 483	0	0	0
Sum pantegjeld for l³ n:	8 878 747	29 150	170 096	1 381 407

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 114093149	3	922	2 766
	3	907	2 721
	18	538	9 684
	8	524	4 192
	25	384	9 600
	1	192	192
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 114670755	3	5 379	16 137
	3	5 295	15 885
	18	3 139	56 502
	8	3 055	24 440
	25	2 240	56 000
	1	1 120	1 120
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12133167224	1	356 050	356 050
	1	297 028	297 028
	1	280 491	280 491
	1	265 928	265 928
	1	238 471	238 471
	1	226 963	226 963
	1	211 597	211 597
	1	210 649	210 649
	1	205 082	205 082

Langsiktig gjeld

	1	197 821	197 821
	1	195 323	195 323
	1	195 144	195 144
	1	182 498	182 498
	1	179 449	179 449
	1	177 652	177 652
	2	174 131	348 262
	1	173 606	173 606
	1	173 569	173 569
	1	167 205	167 205
	1	158 734	158 734
	1	156 071	156 071
	2	154 458	308 916
	1	152 799	152 799
	1	148 689	148 689
	1	147 906	147 906
	1	147 213	147 213
	1	141 417	141 417
	1	140 917	140 917
	1	138 632	138 632
	1	137 778	137 778
	1	137 023	137 023
	1	134 258	134 258
	1	127 857	127 857
	1	124 959	124 959
	1	117 611	117 611
	1	117 579	117 579
	6	108 184	649 104
	1	105 285	105 285
	1	103 335	103 335
	1	100 900	100 900
	2	96 887	193 774
	1	81 359	81 359
	6	77 212	463 272
	1	64 619	64 619
	1	53 472	53 472
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 12135379784	3	43 688	131 064
	3	43 005	129 015
	18	25 493	458 874
	8	24 810	198 480
	25	18 195	454 875
	1	9 097	9 097

Langsiktig gjeld

114093149, S eriel³ n med fastrente. Avdrag p.t. 2% p.a., 4% fra ³ r 2007 og 6% fra ³ r 2013. F astrente 4,7% fom. 01.03.2007. Nedbetalt i ³ r 2022.

114670755, Annuitetsl³ n med flytende rente, L³ neopptak 01.09.2006. Nedbetalt i ³ r 2027.

1213.53.79784, Annuitetsl³ n med flytende rente. L³ neopptak 02.11.2017. Nedbetalt i ³ r 2042.

1213.31.67224, Annuitetsl³ n med flytendre rente. L³ neopptak 30.11.2016. Nedbetalt i ³ r 2041.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen.
E kstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³ r i balansen under langsiktig gjeld.
G jelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og ³ rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fŋr IN.

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2979 Andre forskudd	714	1 154
2980 Andre p³ lŋpte kostnader	78 750	85 763
2985 Mellomregning finansieringsforetak	26 936	19 013
Sum	106 400	105 929

Konto 2979 gjelder tilgode p³ eiendomsskatt for 2. halv³r 2021. Belŋpet vil bli utbetalt i 2022.
Konto 2980 er avsetning av faktura fra Opak AS. Dette er konsulentbistand til utarbeidelse av vedlikeholdsplan.
Jobben er utfŋrt i 2020. Fakturaen er ikke mottatt pr. 31.12.2021.

Note 17 - Pantstillelser

	Bokfŋrt verdi pr. 31.12.2021
Bokfŋrt langsiktig gjeld	10 459 400
Innskuddskapital	1 183 999
Boligselskapets pantesikrede gjeld	11 643 399
Bokfŋrt verdi av pantsatt eiendom	1 515 952

Borettslagets bokfŋrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr. 1 183 999.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Hoffsbyen hageby.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Hoffsbyen hageby

Styreleder	Dag Vidar Handeland (sign.)	27.04.2022
Styremedlem	Isabella Fjellet Figved (sign.)	27.04.2022
Styremedlem	Bente Lillestøl (sign.)	26.04.2022
Styremedlem	Trygve Utstumo (sign.)	25.04.2022

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Hoffsbyen hageby

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Hoffsbyen hagebys årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 30. april 2022
KPMG AS



Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	511 500	484 614
B. Endring i disponible midler		
¡ rets resultat	841 195	886 950
Kjŋp / salg anleggsmidler	-213 822	28 493
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-537 296	-517 220
Endringer i andre langsiktige poster	-10 221	-9 764
B. ¡ rets endring disponible midler	79 857	388 458
C. Disponible midler	952 929	511 500
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	1 070 237	680 925
Kortsiktig gjeld	-117 308	-169 425
C. Disponible midler	952 929	511 500

Kjŋp/salg anleggsmidler er p³ kostning p³ bygget og gjelder infrastruktur av elbil ladeanlegg.

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2021 Borettslaget Hoffsbyen hageby

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 109 385	3 021 941	2 997 912	3 238 374
Sum leieinntekt		3 109 385	3 021 941	2 997 912	3 238 374
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	23 714	537	0	0
Sum annen inntekt		23 714	537	0	0
Sum inntekt		3 133 099	3 022 478	2 997 912	3 238 374
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 100	10 100	14 000	14 000
Styrehonorar	3	100 000	100 000	100 000	100 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	24 343	5 465	0	50 000
Kostnad eiendom/lokale	6	32 772	38 059	30 000	32 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	505 868	493 392	510 000	521 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	50 299	15 973	15 000	15 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	0	6 154	5 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	10	271 345	32 540	320 000	670 000
Revisjonshonorar		6 006	5 867	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		111 204	108 599	113 000	115 000
Andre honorar	11	19 868	135 895	11 000	25 000
TV/bredb³ nd		348 226	326 154	353 292	367 200
Forsikring		455 550	427 345	436 000	471 000
Andre kostnader	12	236 044	235 959	243 000	243 000
Tap		0	25 493	0	0
Sum kostnad		2 175 624	1 966 994	2 156 292	2 634 200
Driftsresultat før IN		957 474	1 055 484	841 620	604 174
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		10 221	9 764	0	0
Driftsresultat etter IN		967 695	1 065 248	841 620	604 174
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		52 698	53 068	45 000	52 000
Rentekostnad		179 197	231 366	204 000	170 000
Netto finansposter		126 500	178 298	159 000	118 000
Årsresultat		841 195	886 950	682 620	486 174
Overført til/fra annen egenkapital		841 195	886 950	0	0
SUM OVERFØRINGER		841 195	886 950	0	0

Balanse 2021 Borettslaget Hoffsbyen hageby

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	1 102 683	1 102 683
P³ kostninger	4	213 822	0
Andre fellesanlegg	4	199 448	199 448
Sum anleggsmidler		1 515 952	1 302 130
Omløpsmidler			
Prosjekter under utførelse		0	361 572
Fordringer			
Restanse felleskostnader		12 056	16 771
Kundefordringer		18 024	23 927
Andre kortsiktige fordringer	13	728	0
Forskuddsbetalte kostnader		92 051	90 662
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		947 378	549 566
Sum omløpsmidler		1 070 237	1 042 497
SUM EIENDELER		2 586 189	2 344 627

Balanse 2021 Borettslaget Hoffsbyen hageby

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 900	5 900
Sum innskutt egenkapital		5 900	5 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-9 180 418	-10 021 613
Sum opptjent egenkapital		-9 180 418	-10 021 613
Sum egenkapital	14	-9 174 518	-10 015 713
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	10 216 918	10 754 214
Borettsinnskudd		1 183 999	1 183 999
IN nedbetalt fellesgjeld	15	242 483	252 703
Sum langsiktig gjeld		11 643 399	12 190 916
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		9 469	10 126
Leverandørgjeld		0	51 674
Påløpne renter		1 439	1 696
Annen kortsiktig gjeld	16	106 400	105 929
Sum kortsiktig gjeld		117 308	169 425
Sum gjeld		11 760 708	12 360 341
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 586 189	2 344 627
Pantstillelser	17	11 643 399	12 190 916

Sted:_____ Dato:_____

Dag Vidar Handeland
Styreleder

Isabella Fjellet Figved
Styremedlem

Trygve Utstumo
Styremedlem

Bente Lillestøl
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Leieinntekter bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³ r i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og ³ rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fŋr IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 872 432	1 872 432
3609 Leie parkering	120 940	28 500
3617 Leieinntekter diverse I	42 000	42 000
3618 Leietillegg strŋm	11 712	15 370
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	350 298	304 440
3650 Innkrevde felleskostn. renter	163 417	258 306
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	548 585	500 893
Sum	3 109 385	3 021 941

Konto 3617 gjelder leie av utebod.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3990 Andre driftsinntekter	23 714	0
3999 Andre inntekter	0	537
Sum	23 714	537

Konto 3990 er kontant utbetaling fra Gjensidige Forsikring som gjelder sak om bygningsskade.

Note 3 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	10 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet	100 000	100 000
Sum	114 100	110 100

Personalkostnader omfatter lŋnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boder	Boligeiendommer	Infrastruktur elbil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	227 940	1 102 683	0
¡ rets tilgang :	0	0	213 822
¡ rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	227 940	1 102 683	213 822
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	28 493	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	199 448	1 102 683	213 822
Anskaffelses³r :	2010	1956	2021
Antatt levetid i ³r :			

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige med polisenr. 59111930.

Sameiet best³r av 58 andeler.

Borettslaget fester tomten av Oslo Kommune. Tomtens areal er 17 330 kvm. G.nr. 0031, bnr. 0013.

Note 5 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strŋm- og energikostnader	24 343	5 465
Sum	24 343	5 465

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

P³ grunn av unormalt hŋye strŋmpriser p³ slutten av 2021, er strŋm kostnad ŋkt betydelig.

Boligselskapet har f³tt refundert noe av sine strŋmkostnader direkte p³ desember faktura.
Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2021	2020
6343 Datalinje ladestasjon	2 238	1 132
6392 Containerleie/tŋmming	30 534	33 989
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	2 938
Sum	32 772	38 059

Note 7 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	505 868	493 392
Sum	505 868	493 392

Det er ŋkning i kommunale avgifter i 2021.

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Leie av datautstyr	14 097	15 973
6490 Andre leiekostnader	36 203	0
Sum	50 299	15 973

Konto 6420 er lisens og nettside hos Lett Styrt AS og Active Data Norge.
Konto 6490 gjelder leie av stillas.

Note 9 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktŋy og redskaper	0	5 395
6540 Inventar	0	611
6551 Nŋkler, l³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	0	149
Sum	0	6 154

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6602 Vedlikehold VVS	83 292	0
6603 Vedlikehold elektro	0	9 375
6605 Vedlikehold fellesanlegg	46 725	0
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	0	12 955
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	6 595	3 375
6642 Snekkerarbeid	11 900	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	6 835
6646 Mur, betong og grunnarbeid	107 894	0
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	4 940	0
Sum	271 345	32 540

Konto 6602 gjelder utskiftning av nedlŋp, samt montering av ny kuleventil og vannrŋr.
Konto 6605 er installert ladestasjoner. Opprinnelige belŋp er kr 92 250. Borettslaget har f³ tt stŋtte p³ prosjektet fra Oslo kommune Klimaetaten p³ kr 45 525.
Konto 6646 gjelder reparasjon av hovedtrapp og hagetrapp.

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 11 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfnrer	19 868	29 263
6730 Teknisk honorar	0	106 633
Sum	19 868	135 895

Konto 6714 er IN-avtale og eiendomsskatt.

Note 12 - Andre kostnader

	2021	2020
7718 Fellesarrangement	0	1 583
7750 Festeavgift/ tomteleie	232 556	232 556
7770 Betalingskostnader	1 190	1 033
7773 Omkostninger innkreving	1 672	703
7790 Andre kostnader	960	0
7792 đ redifferanse	1	0
7795 Husleietap	-335	85
Sum	236 044	235 959

Konto 7790 gjelder tinglysningsgebyr p³ registrering av andel 21 og 26 hos Kartverket.

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1514 Ompostering av gjeld	728	0
Sum	728	0

Konto 1514 gjelder kreditnota fra Telenor Norge AS som er betalt i januar 2022.

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5 900	0	5 900
Sum innskutt egenkapital	5 900	0	5 900
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	-10 021 613	841 195	-9 180 418
Sum opptjent egenkapital	-10 021 613	841 195	-9 180 418
Sum egenkapital	-10 015 713	841 195	-9 174 518

Balansen i ³rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes p³ basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til ³ vŊre hŋyere enn den balansefŋrte verdien av gjelden.

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	DNB Bank ASA
Form³ l:	Vindusprosjekt			Piperehabilitering
L³ nenummer:	12133167224	114093149	114670755	12135379784
L³ netype:	Annuitet	Serie	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2016	2006	2006	2017
Rentesats:	1.80 %	0.718 %	0.719 %	1.80 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende renter kvartal	Flytende renter halv³ r	
Beregnet innfridd:	30.09.2041	01.05.2022	01.09.2027	30.06.2042
Opprinnelig l³ nebelŋp:	11 500 000	1 169 150	490 000	1 600 000
L³ nesaldo 01.01:	9 000 290	119 150	197 650	1 437 124
Avdrag i perioden:	364 025	90 000	27 554	55 717
L³ nesaldo 31.12:	8 636 265	29 150	170 096	1 381 407
Saldo 5 ³ r frem i tid:	6 752 932	0	28 975	1 093 427
Andelssaldo 01.01:	252 703	0	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	10 221	0	0	0
Andelssaldo 31.12:	242 483	0	0	0
Sum pantegjeld for l³ n:	8 878 747	29 150	170 096	1 381 407

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 114093149	3	922	2 766
	3	907	2 721
	18	538	9 684
	8	524	4 192
	25	384	9 600
	1	192	192
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 114670755	3	5 379	16 137
	3	5 295	15 885
	18	3 139	56 502
	8	3 055	24 440
	25	2 240	56 000
	1	1 120	1 120
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12133167224	1	356 050	356 050
	1	297 028	297 028
	1	280 491	280 491
	1	265 928	265 928
	1	238 471	238 471
	1	226 963	226 963
	1	211 597	211 597
	1	210 649	210 649
	1	205 082	205 082

Langsiktig gjeld

	1	197 821	197 821
	1	195 323	195 323
	1	195 144	195 144
	1	182 498	182 498
	1	179 449	179 449
	1	177 652	177 652
	2	174 131	348 262
	1	173 606	173 606
	1	173 569	173 569
	1	167 205	167 205
	1	158 734	158 734
	1	156 071	156 071
	2	154 458	308 916
	1	152 799	152 799
	1	148 689	148 689
	1	147 906	147 906
	1	147 213	147 213
	1	141 417	141 417
	1	140 917	140 917
	1	138 632	138 632
	1	137 778	137 778
	1	137 023	137 023
	1	134 258	134 258
	1	127 857	127 857
	1	124 959	124 959
	1	117 611	117 611
	1	117 579	117 579
	6	108 184	649 104
	1	105 285	105 285
	1	103 335	103 335
	1	100 900	100 900
	2	96 887	193 774
	1	81 359	81 359
	6	77 212	463 272
	1	64 619	64 619
	1	53 472	53 472
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 12135379784	3	43 688	131 064
	3	43 005	129 015
	18	25 493	458 874
	8	24 810	198 480
	25	18 195	454 875
	1	9 097	9 097

Langsiktig gjeld

114093149, S eriel³ n med fastrente. Avdrag p.t. 2% p.a., 4% fra ³ r 2007 og 6% fra ³ r 2013. F astrente 4,7% fom. 01.03.2007. Nedbetalt i ³ r 2022.

114670755, Annuitetsl³ n med flytende rente, L³ neopptak 01.09.2006. Nedbetalt i ³ r 2027.

1213.53.79784, Annuitetsl³ n med flytende rente. L³ neopptak 02.11.2017. Nedbetalt i ³ r 2042.

1213.31.67224, Annuitetsl³ n med flytendre rente. L³ neopptak 30.11.2016. Nedbetalt i ³ r 2041.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen.
E kstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³ r i balansen under langsiktig gjeld.
G jelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og ³ rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fŋr IN.

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2979 Andre forskudd	714	1 154
2980 Andre påløpte kostnader	78 750	85 763
2985 Mellomregning finansieringsforetak	26 936	19 013
Sum	**106 400**	**105 929**

Konto 2979 gjelder tilgode på eiendomsskatt for 2. halvår 2021. Beløpet vil bli utbetalt i 2022.

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	10 459 400
Innskuddskapital	1 183 999
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**11 643 399**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**1 515 952**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 1 183 999.

Årsmelding 2021 - Borettslaget Hoffsbyen hageby

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2021 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Dag Vidar Handeland
Styremedlem, Bente Lillestøl
Styremedlem, Trygve Utstumo
Styremedlem, Isabella Fjellet Figved
Varamedlem, Laura Elizabeth Cowell
Varamedlem, Pi Leth Lundvig

Styret i Borettslaget Hoffsbyen hageby består av 2 kvinner og 2 menn

Virksomhetens art

Borettslaget Hoffsbyen hageby er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Hoffsbyen hageby ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 955240049 Borettslaget Hoffsbyen hageby består av 58 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Hoffsbyen hageby er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 59111930. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Styrets arbeid i 2021/2022:

Økonomi
Felleskostnadene er ikke økt i 2021. Styret besluttet imidlertid å øke felleskostnadene med 10% fra januar 2022. Det var styrets vurdering at det var behov for økte felleskostnader for å kunne holde vedlikeholdsarbeidet på et fornuftig nivå. Med den siste økningen er det et vedlikeholdsbudsjett på om lag kr. 600.000, -. Styret anser at dette nivået er nødvendig for å kunne utføre oppgaver som er beskrevet i vedlikeholdsplanen som ble utarbeidet i 2020.

Borettslagets økonomi er nå tilfredsstillende og borettslaget har disponible midler pr. 31.12.2021 på kr. 952.929, -. Det er en økning med kr. 441.429, - fra 2020. Med denne endringen i disponible midler oppfyller borettslagets USBLs anbefalinger knyttet til disponible midler. Styret anser dette som betryggende for borettslagets mulighet til fremtidig oppgaver og handlingsfrihet.

Drift av ladestasjoner
Ladestasjonene har nå vært i drift i over ett år. Det er pr. april 25 brukere av anlegget. Anlegget fungerer etter styrets mening godt og med økningen i antall brukere er det en tilfredsstillende økonomi i drift av anlegget. Det har ikke vært noen utfordringer med driften i 2021, og det har hele tiden fungert veldig godt. Styret valgte å binde strømmen høsten 2020 for 3 år knyttet til anlegget. Dette har gitt brukerne en forutsigbarhet knyttet til kostnader til å lade og borettslaget har kunnet opprettholde den gunstige prisen for lading i 2021 og 2022 til tross for den generelle økningen i strømprisen. Prisen er kr. 1,25 pr. kwh inkludert nettleie.

Styret har valgt å drifte anlegget selv med avregning av forbruk av strøm via USBL. Dette har fungert tilfredsstillende uten store kostnader. Inntil videre anses det som en gunstig løsning for brukerne og borettslaget.

Alle etablerte ladestasjoner (6 stk.) er nå tatt i bruk og det er klargjort for ytterligere 4 plasser. Inntil videre er det styrets oppfatning at det er tilstrekkelig med dagens antall plasser. Det har ved noen få tilfeller vært fullt belegg. Det oppfordres til at alle flytter bilen så snart lading er fullført for å frigi plass til andre. Det er videre relativt trangt på parkeringsplassen slik at det er viktig at alle parkerer riktig. Slik at alle ladeplasser kan benyttes og det er plass til de andre bilene som parkerer på plassen.

Andeler i borettslaget
Det er 57 andeler i borettslaget etter oppdatering i 2020. Det har vært noen utfordringer knyttet til andelene og sammenslåing, særlig knyttet til eiendomsskatt. Alle beboerne oppfordres til å sjekke sin andel i skattemeldingen, slik at det ligger korrekt informasjon der.
Det er mange som renoverer sin andel og gjør endringer i arealer. Styret gjør oppmerksom på at alle endringer skal søkes om og godkjennes før arbeidet iverksettes. Ved noen tilfeller skal tiltaket også søkes om til Oslo kommune.

Ved endring av arealer for en andel har ikke borettslaget noen kjente regler for hvordan dette skal håndteres. Styret har derfor foreslått en endring i vedtektene slik at det blir etablert et prinsipp for fordeling av felleskostnader, basert på hver enkelt andels andel av totalarealet. Styret viser i den anledning til punkt 5 innkomne forslag.

Husordensregler
Styret har i 2021 oppdatert husordensreglene. De tidligere reglene var ikke oppdatert og det var behov for presiseringer. Styret oppfordrer alle beboerne til å lese og sette seg inn i husordensreglene. Dette til det beste for alle beboerne, slik at alle forholder seg til de samme reglene og er innforstått med reglene.

Helhetlig plan
Det er etablert en helhetlig plan for borettslaget. Planen er ment som en plan for hvordan styret ønsker at borettslaget skal fremstå. Planen beskriver viktige forhold som det er viktig at alle beboerne er kjent med. Styret forutsetter at alle setter seg inn i planen og følger det

som fremkommer i planen. Helhetlig plan kan endres slik at det er viktig at siste versjon leses på borettslagets informasjonskanal, Hoffsbyen.lettstyrt.no.

Fremleie av andeler
Det er avdekket at det er to utleieforhold som er i strid med borettslagets vedtekter og lov om borettslag. Styret har hatt dialog med eierne av de to andelen og gitt eierne en rimelig frist til avvikling av leieforholdet. Styret antar at begge utleieforholdene blir avviklet i 2022 i henhold til frister som er gitt. Styret er opptatt av at andelseierne i størst mulig grad selv bor i andelen, slik det fremkommer av vedtektene og styret oppfordrer alle til å følge bestemmelsene i vedtektene. Det skal blant annet søkes før andelen leies ut.

Forliksklage fra en tidligere beboer
En tidligere beboer har etter en lekkasje fra takvindu klaget borettslaget inn til Oslo Forliksråd. Saken forventes å komme opp for Forliksrådet i 2022. Saken gjelder en lekkasje i taket fra 2020. Styret innhentet en vurdering fra Opak for å avklare årsaken til vannskaden. Opak konkluderte at skaden skyldes hull i tekkingen tilhørende takvinduet. Takvinduet var langt overskredet forventet levealder. I henhold til vedtektene vedtok styret at beboer måtte dekke borettslagets kostnader knyttet til utbedring av skaden.

Borettslagets forsikring ble benyttet til utbedring av innvendige følgeskader. Styret har krevd at beboer betaler egenandelen. Beboer har ikke ønsket å betale borettslaget kostnader til utbedring av skaden og borettslaget begjært at megler tilbakeholdt midler fra salgsoppgjør ved salg av leiligheten. For å få midlene frigjort har tidligere beboer klaget borettslaget innfor Forliksrådet. Det er også stilt krav om at borettslaget skal dekke kostnader til utskifting av takvinduene. Totalt er kravet fra tidligere beboer på over kr. 200.000, -. Borettslaget har avvist begge kravene og krevd at tidligere beboer skal dekke borettslagets kostnader til utbedring av skaden og egenandel på forsikring. Saken har vært krevende for styret og krevd mye arbeid og dette vil fortsette også i 2022.

Vindusprosjektet
Det er skiftet noen vinduer i 2021/2022 under gjeldende rammetillatelse. De siste vinduene ble skiftet i april 2022. Styret ferdigstiller søknad om ferdigattest, som vil bli sendt før sommeren 2022. Vindusprosjektet kan da avsluttes og borettslaget må avvente ferdigbehandlingen i Oslo kommune.

Oppfølgning av henvendelser fra beboere
Styret bruker mye tid på oppfølgning av henvendelser fra beboere. Det er særlig henvendelser knyttet til rehabilitering og oppussing som er krevende. Styret oppfordrer alle til å sette seg inn i helhetlig plan og husordensregler for å få informasjon. Styret er opptatt av mest mulig likebehandling i borettslaget og har derfor utarbeidet den helhetlige planen til veiledning for beboerne.

Vedlikehold¿

Styret har i perioden arbeidet med vedlikeholdsplanen. Mange av strakstiltakene er utført, arbeidet vil bli videreført i 2022.

Det er iverksatt arbeid knyttet til utbedring av trappene, I 2021 ble omtrent halvparten utbedret og de resterende planlegges utbedret vår/sommer 2022. Flere av trappene er i dårlig forfatning og trenger vedlikehold for å unngå ytterligere skader.

Det er avholdt en rørinspeksjon i to hus for å avdekke avløpsrørenes tilstand. Konklusjonen fra inspeksjon er at tilstanden er relativt dårlig og det er behov for tiltak. Det anbefales en innvendig rørfornying av rørene. Styret arbeider med å avdekke kostnadene knyttet til et slikt tiltak.

Det er skiftet røropplegg i kjelleren i et hus i forbindelse med oppussing. Styret vurderer at det er hensiktsmessig å gjennomføre utskifting av rør i forbindelse med oppussingsprosjektet. Styret erfarer imidlertid at det svært varierende opplegg i hvert hus, som gjør arbeidet krevende. Det er ikke mulig med en standardisert løsning. Styret har i forbindelse med etablering av helhetlig plan arbeidet med skille mellom beboers vedlikeholdsansvar og borettslagets ansvar. I noen tilfeller er dette også krevende.

Gesimser er reparert på noen hus etter befaring av styret.

Det har vært en lekkasje i taket i Konventveien 48. Dette forholdet ble forsøkt utbedret på en enkelt måte, i henhold til anbefaling fra blikkenslager. Det viste seg imidlertid å være mer omfattende enn opprinnelig forutsatt. Arbeidet ble videreført i 2022 og det ble besluttet innhentet sakkyndig hjelp fra Opak for å avklare årsaken til problemet. Arbeidet ble utført vinteren 2022. Årsaken til lekkasjen skyldes hull i taktekket. Opak erfarte imidlertid at valgt løsning knyttet til overgang mellom tak og utspring ikke har en god løsning. Det er valgt materialer som ikke er optimale og det kan på sikt komme kondens som kan forårsake råte og andre problem. Styret arbeider videre med problemet og hvordan det kan løses på en god måte. Dette vil bli tatt inn som en del av vedlikeholdsplanen. Det vurderes som en utfordring som vil være krevende og kostbar å utbedre. Styret kommer tilbake med ytterligere informasjon om saken. Arbeidet i Konventveien 48 er nå avsluttet og vannlekkasjen er tettet. Innvendig arbeid i leiligheten gjenstår.

Det er ønskelig å skifte ut fire elementtrapper som til dels er i dårlig forfatning. Styret oppfordrer de beboerne dette gjelder å ta et eget ansvar for denne oppgaven. Det må søkes om ekstern finansiering av tiltaket. Det er flere støtteordninger borettslaget kan benytte. Det må således utarbeides en søknad om støtte, det må innhentes tilbud og arbeidet må ledes. Styret oppfordrer at beboere som ønsker å bidra i dette arbeidet om å kontakter styret snarest slik at planlegging av arbeidet kan starte.

Planarbeider på Skøyen¿
Det pågår to større prosjekter på Skøyen, Fornebubanen og utvikling av Skøyen. Når det gjelder Fornebubanen er arbeidet igangsatt og det er satt opp målere på våre hus for å avklare eventuelle setninger i forbindelse med arbeidet. Det vurderes som vårt borettslag blir lite berørt av byggearbeidene. Dog vil det være stor belasting for beboerne knyttet til avvikling av trafikk og støy i forbindelse med arbeidene.

Det er flere planforslag om utvikling av Skøyen. Disse planene vil få store konsekvenser for området når de blir vedtatt og gjennomført. Det legges opp til en sterk fortetting av boliger i området. For vårt borettslag vil ikke planene ha noen betydning, da vårt område i stor grad er unntatt fra planene. Hovedgrunnen er at vi er på gul liste og dermed bevaringsverdig. For våre omgivelser har det stor betydning. Det er iverksatt arbeider på tomten rett syd for oss. Arbeidet her vil pågå i flere år. Det oppfordres til alle beboerne å sette seg inn i planarbeidet som pågår på Skøyen.

Arbeide med HMS i 2021/2022¿
Styret har i løpet av 2021/2022 hatt løpende oppfølging av HMS-arbeid i vår HMS-modul i Lettstyrt. Denne modulen inneholder alle lovpålagte krav om oppfølging av HMS for borettslaget vårt.¿Det er i perioden etablert en HMS-plan, HMS-mål og det er gjennomført en risikovurdering. Det stilles strenge krav til HMS, og med ekstra fokus på dette blir gjerne resultatet en ekstra oppfølging på HMS-tiltak, som blant annet brannsikkerhet, sjekk av lekeapparater/fjerning av trampoliner på felles areal, oppbevaring av brannfarlig avfall m.m. Vi ber alle om å bidra til at vi har et trygt og godt bomiljø, meld fra om du vet om noe som kan svekke sikkerheten vår, og strø gjerne litt ekstra (for naboen) når det er glatt ute.¿

Dugnader, klipp av hekk og lindetrær¿
Det som vanlig gjennomført to dugnader i 2021, vår og høst. Dugnadene har fulgt etablerte oppgaver. Styret er godt fornøyd med fremmøte og arbeidet som gjøres. Det oppfordres til at alle møter på dugnaden som skal være 7. mai 2022. Det legges opp til en normal dugnad med felles oppmøte og servering av kaffe og kaker i en pause. Arbeidsoppgaver vil bli distribuert før dugnaden.

Det oppfordres til at alle som fortsatt har hvite kjellervinduer maler disse i henhold til retningslinjer i helhetlig plan (farge Sæter brun). Borettslaget vil kjøpe inn maling. Videre er det viktig at arbeidet med maling av inngangsdører fortsetter for å bevare dørene best mulig.

Hekker skal klippes to ganger i året. Det legges ut informasjon på borettslagets informasjonsside. Videre skal Lindetrærne klippes hver vår. Det er allerede mange som har

utført årets klipp. Det er veldig bra.

Hoffsbyen.lettstyrt.no.¿
Det er viktig at alle beboere får info fra styret om dugnader, generalforsamling, ved akutte hendelser og i ferier. Derfor må beboerne sørge for å ha oppdatert kontaktinfo - både epostadresse og telefonnummer på alle beboerne på Hoffsbyen.lettstyrt.no.¿Beboerne oppfordres også å lese informasjon som fremkommer på hoffsbyen.lettstyrt.no.
Kontakt med styret gjøres også best på denne kanalen.

Miljøarbeidet i borettslaget
Styret er opptatt av miljøet. Den etablerte ladestasjonen en viktig innsats for å bidra til bedre miljø. Det skal nå være enkelt for alle beboere å velge elbil som er en miljøvennlig transport middel.

Alt styrearbeid er elektronisk og kommunikasjon med beboerne er elektronisk. Borettslaget benytter således svært lite papir i sitt arbeid. Det forutsettes at beboerne benytter hoffsbyen.lettstyrt.no til å lese alle nødvendige dokumenter. Innkalling til generalforsamling med sakspapirer tilgjengeliggjøres også kun elektronisk. Styret oppfordrer beboerne til mest mulig kildesortering og bruk av kompost i sine parseller. Det gjennomføres felles dugnader for å begrense bruk av ekstern bistand, samt som en kilde til samhold i borettslaget.

Styrets arbeid¿¿
Styret nedlegger et stort arbeid, det er det siste året gjennomført 14 styremøter, hvorav alle har vært på Teams. Det er mye kontakt mellom styremedlemmene, og henvendelser svares ut, diskuteres og tilbakemeldes på Lettstyrt fortløpende.¿¿Et styremedlemmene som har bidratt mindre i styrets arbeid og deltatt på få styremøter. I 2021/2022 har det derfor vært behov for å benytte et varamedlem i styrets arbeid. Varamedlem Pi Leth Lundvig har bidratt mye i styrets arbeid. Styret takker Pi for den innsats hun har gjort som varamedlem.

Styret er opptatt av at Hoffsbyen Hageby skal være et godt sted å bo både nå og i fremtiden. Det er viktig å holde borettslagets kostnader på et fornuftig nivå, samtidig sikre nødvendig vedlikehold som tar vare på bygningsmassen for de neste 100 årene. Styret mener at dagens husleie er på et akseptabelt nivå som sikrer en sunn økonomi.

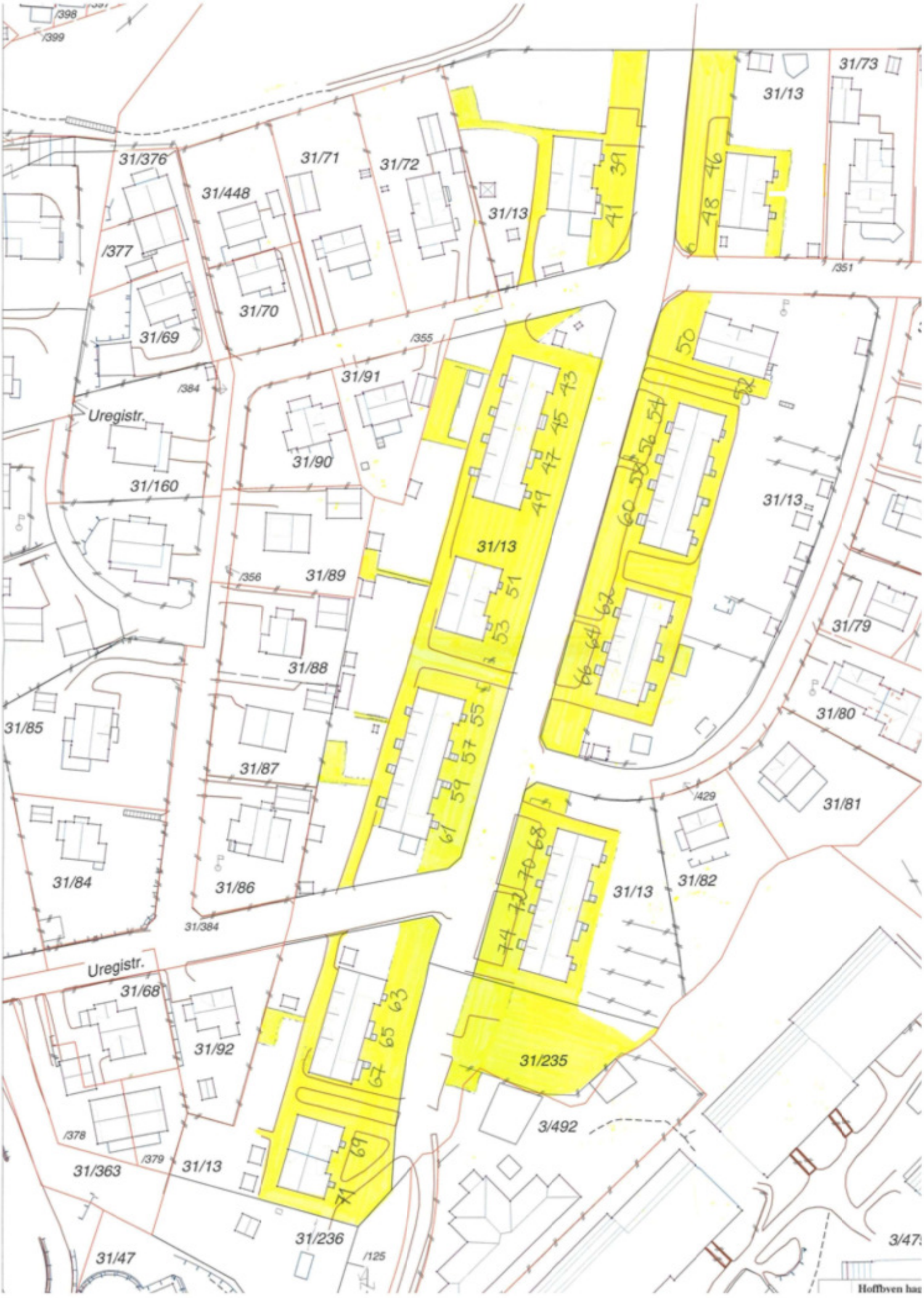
Styret er opptatt av likebehandling, og vil derfor alltid søke å sikre dette i henvendelser fra beboere.

Styret mottar mange henvendelser fra beboerne og prøver å svare ut disse løpende, eller etter gjennomførte styremøter. Noen ganger kan det ta tid med avklaring av forholdene.

Styret er opptatt av en god dialog med alle beboerne, og oppfordrer alle som har spørsmål eller synspunkter å ta kontakt med styret. Denne kontakten gjør det mulig for styret å utføre sin oppgave til det beste for alle beboerne.¿ Styret ønsker å engasjere beboerne i borettslagets drift og vil derfor prioritere dugnader. Videre legger styret stor vekt på mest mulig informasjon til beboerne. Styret ønsker derfor å informere beboerne om aktuelle saker på Hoffsbyen.lettstyrt.no.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret.


/398
/399
31/376
31/448
31/71
31/72
31/13
31/73
/377
31/70
31/69
/355
31/91
/384
Uregistr.
31/90
31/160
31/89
/356
31/88
31/85
31/87
31/84
31/86
31/384
Uregistr.
31/68
31/92
/378
/379
31/363
31/13
31/236
/125
31/47
31/235
3/492
31/79
31/80
31/81
/429
31/82
/351
Hoffbyen

Hoffsbyen Hageby borettslag – generalforsamling 2021

Valgkomitéens innstilling av kandidater til styret:

I år skal det velges

- en styreleder for to år
- et nytt styremedlem for to år
- to varamedlemmer for ett år

Valgkomitéen har – etter samtaler med både eksisterende styremedlemmer og med aktuelle kandidater – lykkes med å finne godt egnede og villige kandidater. Med komitéens innstilling vil også det samlede styret, med varamedlemmer representere et fint mangfold med hensyn til både representasjon fra flere av husene i hagebyen, kjønn, alder og kompetanse.

Valgkomitéens innstilling til vedtak ser slik ut (medlemmer som ikke er på valg er tatt med, for oversiktens skyld):

Dag Vidar Handeland velges som styreleder for to år
Bente Lillestøl (ikke på valg)
Trygve Ustumo (ikke på valg)
Ingri Hyldbakk velges som styremedlem for 2 år

Pi Leth Lundvig velges som varamedlem for 1 år (gjenvalg)
Øystein Klemmetsdal velges som varamedlem for 1 år

***

24. april 2022

Valgkomitéen

Jon Wessel-Aas og Ivar Stenberg

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Hoffsbyen hageby onsdag 04.05.2022 kl. 18:30 - Smestad skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Vidar Karlstad

1.2 Valg av sekretær

Forretningsfører sørger for oppsummering av alle avgitte stemmer til protokollen

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Lars Erik Johnsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 21
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 23

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2021 ble gjenomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2021

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen for 2021 ble presentert og tatt til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 100.000,- og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2021-2022 og kostnadsføres i regnskapet for 2022.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 100.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Fastsettelse av prinsipp for fordeling av felleskostnader

Det er for styret ikke et kjent etablert prinsipp for fordeling av felleskostnadene i borettslaget. Styret vurderer det hensiktsmessig at det fastsettes et prinsipp for fordeling av felleskostnader og at dette fremkommer av borettslagets vedtekter.

I dag er det ikke etablert en modell hvor endring av arealer påvirker felleskostnader. Det er i de siste årene skjedd en del endringer av arealer både mellom andeler og utvidelse av boareal i andeler. Slike endringer har ikke medført endring av andel felleskostnader.

Den mest bruke modell for fordeling av felleskostnader i andre borettslag og sameier er utfra hver enkelt leilighets boareal, eller P-rom. Felleskostnader fordeles da etter hvor stor andel av de totale boarealene hver enkelt andel har til disposisjon.

Boareal er definert som primærrom eller også P-ROM, og er de delene av bruksarealet som brukes til opphold. Eksempelvis kan dette være oppholdsrom som stue, kjellerstue, kjøkken, bad, soverom og entre/vindfang.

SEKUNDÆRROM: også kalt S-ROM er de rommene som ikke brukes til opphold. Det er først og fremst boder/lagringsrom, garasjer og tekniske rom som kategoriseres som S-ROM.

S-rom forslås ikke å inngå i grunnlag for fordeling av felleskostnader. Fellesarealer er heller ikke å betrakte som P-rom og skal ikke inngå i grunnlag for fordeling av felleskostnader.

Styret foreslår at dette prinsippet stadfestes for Borettslaget Hoffsbyen Hageby, hvor P-rom benyttes som grunnlag for fordeling av felleskostnader.

Styret foreslår at det skjer en kartlegging av P-rom i borettslaget. Hver enkelt beboer skal oppgi leilighetens P-rom til styret innen 1. august 2022. På grunnlag av innmeldte arealer

vil styret fastsette ny fordeling av felleskostnader. Merk at felleskostnadene samlet ikke vil bli høyere, men det kan bli en forandring i fordeling av felleskostnadene mellom andelene. Ny fordeling av felleskostnader gjennomføres med virkning fra 1. oktober 2022. Det vil ikke bli endring av fordeling av fellesgjeld. Fellesgjelden følger den fordelingen som er gjort på lånene i dag.

Styret forslår videre at alle endringer i P-rom fremover (etter 1. august 2022) skal meldes styret (som i dag).

Styret vil etablere en veileder for hvordan leiligheten skal måles opp og hva som skal inngå i P-rom. For de leilighetene hvor det har vært en takst og det ikke er gjort endringen i P-rom kan normalt taksten eller en verdivurdering benyttes. P-rom fremkommer også av skattemeldingen og eiendomsskatten. Styret erfarer imidlertid at det nok er en del feil i grunnlaget for skattemeldingen.

For å få en god forankring av prinsippet for fordeling av felleskostnader foreslår styret en tilføyelse i borettslagets vedtekter. Det foreslås et nytt punkt under kapitel 7 Felleskostnader og pantesikkerhet under punkt 7-1 Felleskostnader innlemmes et nytt punkt (3). Punktet foreslås som følger:

(3) Felleskostnader fordeles mellom andelene basert på hver enkelt andels andel av de totale P-rom for borettslaget. P-rom (boareal) er definert som primærrom og er de delene av andelens areal som brukes til opphold. Eksempelvis er dette stue, kjellerstue, arbeidsrom, kjøkken, bad, soverom, ganger og entre/vindfang. Boder er ikke inkludert i P-rom. Alle andelseiere er pliktig til å informere styret om endringer i P-rom i sin andel uten ubegrunnet opphold.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til nytt punkt (3) i borettslaget vedtekter avsnitt 7-1 Felleskostnader. Punkt (3) og det lyder:

(3) Felleskostnader fordeles mellom andelene basert på hver enkelt andels andel av de totale P-rom for borettslaget. P-rom (boareal) er definert som primærrom og er de delene av andelens areal som brukes til opphold. Eksempelvis er dette stue, kjellerstue, arbeidsrom, kjøkken, bad, soverom, ganger og entre/vindfang. Boder er ikke inkludert i P-rom. Alle andelseiere er pliktig til å informere styret om endringer i P-rom i sin andel uten ubegrunnet opphold.

Alle andelseiere skal innen 1. august 2022 oppgi sin andels P-rom til styret. Endring av fordeling av felleskostnader i borettslaget gjennomføres med virkning fra 1. oktober 2022

Styret trakk forslaget

5.2 Innkommet forslag fra Konventveien 46/48

Fremming av sak til generalforsamlingen 2022.

Våren 2018 ble det satt opp en hekk på baksiden mellom KV 46 og 48 for å få en skjerming mellom de to parsellene som tilhører første etasje. Oppføringen av hekk ble gjort av Kirsti Moi som bor i KV 46, med tillatelse fra daværende styremedlem Knut Nysæter. Det er over 1 meter mellom vegg og hekk. Den hindrer derfor ikke passasje, og det er fri adkomst rundt hele bygget. I dag er det ingen som går mellom KV 46 og 48 på baksiden.
I fjor etter en inspeksjon ba styret ved Dag Vidar Handeland og Trygve Utstumo oss om å forfatte et skriv der de fire enhetene overfører disponeringen av fellesområdet til de to parsellene i første etasje (pluss Astri Sømmes del).

De fire enhetene i KV 46 og 48 ønsker å beholde hekken slik den står i dag. Ellers ønsker vi å beholde øvrig fellesareal. Dette for å opprettholde lik tilgang til utekran for de fire enhetene og ellers gi tilgang ved vedlikeholdsarbeid etc.

Vedlagt er kartet.
Hensikten med endringen er at hekk som ble avtalt oppført sammen med tidligere

styremedlem, beholdes.
Det er fremdeles adkomst rundt hele bygget som er viktig for at alle skal ha tilgang til vannkran fra fellesområde.

Vh
Astri Sømme
Ellen Drolsum og Kristian Fiskodde
Yvonne Bjarkø Skaare og Lars Erik Johnsen
Kirsti Moi

Styrets anbefaling:

Saken er ikke behandlet av styret tidligere. Det er også avgjørelse som ligger utenfor styrets myndighet å foreta slike omdisponeringer av fellesarealer til andelseiere. Slike saker skal avgjøres av generalforsamling.

Styret mener at det i størst mulig grad skal være fellesarealer rundt våre hus. Det er noen unntak som alt er godkjent og fremkommer av kart over fellesområder. Dette gjelder i stor grad andeler som har fått tildelt parsell rett uten for sin andel. Det er ofte endearealer.

Ved å innvilge søknaden vil borettslagets vedlikeholdsplikt bli vanskeligere og dyrere. Det kan også bli en forskjellsbehandling av andelseiere. Styret mener at det er hensiktsmessig at det er mest mulig fellesarealer rundt husene som er belagt med grus. Dette gir et helhetlig inntrykk og underbygger ønsket om å fremstå som en hageby.

Styret anbefaler ikke at søknaden vedtas.

Vedtak:
Fellesarealet overføres ikke, men det gis tillatelse til å etablere en hekk på fellesarealet.

Det gjøres oppmerksom på at denne saken ikke skaper presedens hva gjelder andre opparbeidinger av fellesarealer på initiativ fra beboere.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Dag Vidar Handeland for 2 år.

6.2 Valg av ett medlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: Ingri M. Hyldbakk for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Pi Leth Lundvig for 1 år.

Valgt ble: Øystein S. Klemetsdal for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Jon Wessel-Aas og Ivar Stenberg

7. Innstilling fra valgkomiteen

Vedtak:
Tatt til orientering

Protokollen godkjennes

Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Lars Erik Johnsen/s/

Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Hoffsbyen hageby mandag 15.03.2021 kl. 18:00 - www.usbl.no (digitalt årsmøte).

Avstemmingsperiode: 15.03.2021 (18.00) - 02.04.2021 (18.00)
Antall andeler som har avgitt stemme: 31

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Vidar Karlstad

1.2 Valg av sekretær

Forretningsfører sørger for oppsummering av alle avgitte stemmer til protokollen

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Vidar Karlstad

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sigrid Kirkevoll

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2020

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2020 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2020 ble gjenomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2020

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i

regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen for 2020 ble presentert og tatt til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 100.000,- og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2020-2021 og kostnadsføres i regnskapet for 2021.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 100.000,- ble godkjent mot en stemme

5. Forslag om endring av vedtektene

5.1 §2-1 Andeler og andelseiere punkt (1)

Styret har arbeidet med ajourføring av antall andeler og det er nå oppdatert, se for øvrig styrets beretning for mer informasjon. Styret ser at det er en fordel at antall andeler fremkommer av vedtektene. Det er således foreslått at det skal være 57 andeler. Styret legger til grunn at Kartverket godkjenner de sammenslåingene som er innsendt. Styret mener det er sjelden andeler slå sammen, slik at det ikke er ofte behov for endring av antall andeler.

Vedtak:
Vedtatt mot en stemme.

5.2 §2-1 Andeler og andelseiere punkt (2)

Andre punkt i §2-1 er litt upresis. Det fremkom kun at felleskostnader skal endres. Dette gjelder også for fellesgjeld, formue osv. Videre kan det i noen tilfeller være aktuelt å slå sammen andre andeler enn 1. og 2. etg. Styret foreslår at ordlyden i lov om Burettslag blir benyttet. Endringer tillegger styret mer oppgaver og ansvar.

Vedtak:
Vedtatt mot 4 stemmer

5.3 §2-1 Andeler og andelseiere punkt (4)

Beboerne kan selv hente vedtekter på borettslagets hjemmeside og ikke få disse utlevert. Det er ikke utlevert vedtekter de siste årene av styret. Vedtektene foreslås endre i tråd med dette. Videre er det andre dokumenter som kan hentes ned fra hjemmesiden som for eksempel husordensregler. Dette presiseres i samme punkt.

Vedtak:
Vedtatt mot 2 stemmer

5.4 §4-1 Boretten punkt (1)

Styret har hatt noen utfordringer med at enkelte beboere har tatt i bruk fellesarealer til egne formål. Dette er ikke i tråd med intensjonen og bruken av fellesarealene. Det foreslås derfor en presisering at det ikke er tillatt å benytte fellesarealene til egne fastmonterte gjenstander som for eksempel trampoliner, plattinger, lekeapparater uten styrets godkjennelse. Styret mener denne endringer klargjør bruken av fellesarealer, og at styret må søkes før fellesarealene blir tatt i bruk til slike formål.

Vedtak:
Vedtatt mot 9 stemmer

5.5 §4-1 Boretten punkt (5)

Styret foreslår en utvidelse og presisering i vedtektene slik at styret kan utarbeide retningslinjer for parkering, bruk av parseller og boder og andre bestemmelser ved i tillegg til husordensregler.

Vedtak:

Forslaget ikke vedtatt med 12 stemmer mot

5.6 §4-1 Boretten nytt punkt

Styret foreslår opprettet et nytt punkt 6 knyttet til parkering. Videre foreslås §7a Parkering fjernet. §7a er ikke oppdatert etter etablering av ladeanlegg. Ladeanlegget og de øvrige parkeringsplassen gjør at det kan være behov for oftere oppdatering av bestemmelser. Det foreslås således at styret skal utarbeide bestemmelser om parkering. Styret ønsker også i vedtektene å presisere at det ikke er tillatt å parkere på fellesarealer og i hageparseller uten styrets godkjennelse.

Vedtak:

Vedtatt mot 5 stemmer

5.7 §5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt endring av punkt (3) og nytt punkt

Deler av punkt 3 flyttes til nytt punkt 4 knyttet til vedlikehold av hageparseller, hvor andelseierens ansvar tydeligere fremkommer. Det nye punkt 4 omhandler hageparseller. Styret foreslår også at det skal søkes til styret før større tiltak blir iverksatt på hver enkeltes beboers hageparsell. Dette vil sikre en mer helhetlig utforming av parsellene. Dette er i tråd med anbefalinger fra Byantikvaren i Oslo kommune.

Vedtak:

Forslaget ikke vedtatt med 10 stemmer mot

5.8 § 5-1 punkt 4, 5, 6 og 7

Punktene endrer nummer til 5, 6, 7 og 8 som konsekvens av nytt punkt 4. Ingen endring i tekst.

Vedtak:

Forslaget kan ikke vedtas da saken henger sammen med sak 5.7.

§5.1 opprettholdes slik den er

5.9 §7a Parkering

§7a foreslås fjernet, jmf. forslag om nytt punkt 6 under §4-1 Boretten. §7a er ikke oppdatert og det nye ladeanlegget er ikke innarbeidet i vedtektene. Det foreslås en forenkling i oppdatering av bestemmelsene for parkering.

Vedtak:

Styrets forslag om sletting av § 7a i vedtektene vedtatt mot 2 stemmer

5.10 §7b Felleskostnader og pantesikkerhet

Som konsekvens av at §7a slettes endres §7b endres til §7

Vedtak:

Styrets forslag om endring av §7b til §7 i vedtektene vedtatt mot 2 stemmer

5.11 §8 Styret og dets vedtak punkt 1 til 3

Det foreslås noen endringer knyttet til valg av styret, herunder at det skal tilstrebes mest mulig likhet i borettslaget. Videre foreslås det at styres leder kan velges for et år. De tidligere vedtektene var noe upresise knyttet til dette.

Vedtak:

Enestemmig vedtatt

5.12 §8-2, §8-3 og §8-4

Som konsekvens av nye § 8-1 til 8-3 ovenfor endres §8-2, §8-3 og §8-4 til §8-4, §8-5 og §8-6, ingen endring i teksten.

Vedtak:

Styrets forslag om endring av nummering av §8-2, §8-3 og §8-4 til §8-4, §8-5 og §8-6 enstemmig vedtatt

5.13 § 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling punkt (2

I punkt 2 foreslås siste setning fjernet om at boligbyggelaget skal varsles om generalforsamlinger. Dette er noe presist og en unødvendig bestemmelse. Det fremkommer heller ikke av borettslagsloven.

Vedtak:

Vedtatt mot en stemme

5.14 §11-2 Forholdet til borettslovene

Det foreslås en mindre endring i §11-2 som kun er av språklig karakter. Det foreslås også fjernet henvisning til lov om boligbyggelag, da denne loven gjelder for boligbyggelag som USBL og OBOS. Tittel på § endres i samsvar med dette.

Vedtak:

Vedtatt mot en stemme

5.15 Forslag til videre arbeid med vedlikeholds planen

Styret viser til vedlagt rapport om tilstandsvurdering fra OPAK. Rapporten viser at det er 4 forhold som bør prioriteres etter styrets oppfatning.

1. Planlegge utskifting av gamle rør for vann og avløp. Rørene er i store trekk fra byggenes opprinnelse og er langt overskredet forventet levealder. Vedlikehold av røropplegg er en omfattende oppgave som vil kreve mye. Styret anbefaler at det nye styrer engasjerer en konsulent for utreding av omfang og ytterligere dokumentasjon av alder og forventet levetid på røropplegg, samt legger en plan med kostnadsestimat for dette punktet. Før arbeid iverksettes skal saken fremlegges for generalforsamling for vedtak.

2. Vedlikehold av trapper. Det er særlig fem trapper som trenger vedlikehold. Flere av de øvrige trappene trenger også ytterligere vedlikehold. Styret anbefaler at nytt styre utreder nærmere behov for vedlikehold av trapper og utarbeider forslag til utbedring som legges frem for generalforsamling for vedtak.

3. Inngangsdørene som ble skiftet for om lag 10 år siden er av en dårlig kvalitet og bør vurderes skiftet. Styret anbefaler at det nye styret utreder behov for vedlikehold av ytterdører og legger eventuelt frem forslag til generalforsamlingen.

4. Mindre vedlikeholdsarbeid som bør utføres snarlig. Styret anbefaler at foreslått tiltak vurderes utført av nytt styre. Det er anslått til om lag kr. 550.000,- i rapport fra OPAk som også inkluderer kostnader knyttet til utredning som beskrevet i punkt 1 ovenfor. Dette arbeidet er innenfor normalt vedlikeholdsbudsjett og innenfor budsjett for 2021.

Styret anbefaler således at anbefalinger fra OPAK knyttet til strakstiltak (0-1år) uføres i henhold til rapport. Styret skal utrede videre konsekvens av rapport fra OPAK på øvrige punkter og fremlegger til beslutning på generalforsamling i borettslaget. Styret vil anmode om at det i arbeidet med vedlikeholdsplan ikke legges opp til en vesentlig økning i husleien for gjennomføring av fremtidig vedlikehold.

Generalforsamling vedtar styrets forslag knyttet til utarbeidelse av vedlikeholdsplan, jmf. beskrivelse ovenfor. Strakstiltak (0-1 år) beskrevet i rapport fra OPAK skal gjennomføres. Det skal videre utredes og fremlegges forslag til generalforsamlingen knyttet til øvrige forhold som er beskrevet i rapport fra OPAK. Vedlikeholdsplan skal fremlegges for generalforsamling for vedtak.

Vedtak:

Vedtatt mot en stemme

5.16 Parkering Konventveien 71

Forslag fra beboer i Konventveien 71 1. etg.

Etter oppfordring fra borettslagets styre ønsker vi med dette å få behandlet spørsmål om parkering ved Konventveien 71 på generalforsamlingen.

Alle bygninger og boliger i borettslaget har gate med boligparkering langs bygningen/boligen bortsett fra den halvdelen vi bor i. Bygningen ligger nederst i Konventveien og det er ikke mulig å parkere lengre sør, øst eller vest. Det blir derfor opphopning av parkerende. Nederste enden av Konventveien brukes også av foreldre som bringer og henter barna sine i Skøyen terrasse barnehage og som parkerer når de henter, de må også snu og kjøre ut samme vei. Tiden for henting sammenfaller ofte med tiden en kommer hjem fra jobb. Det blir da tidvis vanskelig å finne parkering.

Vi håper derfor vi kan fortsette å parkere på biloppstillingsplassen rett sør for nr 71 frem til utgangen av neste år og betale på lik linje med andre som kjøper parkering av borettslaget.

Biloppstillingsplassen er delvis skjult og ligger ikke foran boligene.

Løsningen vil være en fordel for de som prøver å finne parkering nederst i Konventveien og for foreldre som henter og bringer til barnehagen med bil. Eventuelt en fordel for de som ønsker å leie plass på borettslagets parkeringsplass siden det da er bedre kapasitet.

Vedtak:

Styrets forslag om ikke å godkjenne parkeringsordningen i Konventveien 71 vedtatt med 18 stemmer. Parkeringsforholdet avvikles i henhold til tidligere avtale mellom styret og beboer i mai 2021.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Dag Vidar Handeland for 1 år.

6.2 Valg av to medlemmer til styret for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Trygve Utstumo for 2 år

Valgt ble: Bente Lillestøl for 2 år

6.3 Valg av ett medlem til styret for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Isabelle Fjellet for 1 år

6.4 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Valgt ble: Pi Leth Lundvig for 1 år

Valgt ble: Laura Elizabeth Cowell for 1 år

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Tatt til orientering

7. Vedlegg: Innstilling fra valgkomiteen

Vedtak:
Tatt til orientering

8. Vedlegg: Tilstandsrapport Hoffsbyen Hageby

Vedtak:
Tatt til orientering

9. Vedlegg: Tiltaksplan Hoffsbyen Hageby

Vedtak:
Tatt til orientering

Etter valg på generalforsamling har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder: Dag Vidar Handeland

Styremedlem: Bente Lillestøl

Styremedlem: Trygve Ustumo

Styremedlem: Isabelle Fjellet

Varamedlem: Pi Leth Lundvig

Varamedlem: Laura Elizabeth Cowell

Protokoll for Borettslaget Hoffsbyen hageby

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Vidar Karlstad (sign.)	06.04.2021
Protokollvitne	Sigrid Kirkevoll (sign.)	07.04.2021

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Hoffsbyen hageby mandag 15.03.2021 kl. 18:00 - www.usbl.no (digitalt årsmøte).

Avstemmingsperiode: 15.03.2021 (18.00) - 02.04.2021 (18.00)
Antall andeler som har avgitt stemme: 31

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Vidar Karlstad

1.2 Valg av sekretær

Forretningsfører sørger for oppsummering av alle avgitte stemmer til protokollen

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Vidar Karlstad

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sigrid Kirkevoll

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2020

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2020 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2020 ble gjenomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2020

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i

regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen for 2020 ble presentert og tatt til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 100.000,- og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2020-2021 og kostnadsføres i regnskapet for 2021.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 100.000,- ble godkjent mot en stemme

5. Forslag om endring av vedtektene

5.1 §2-1 Andeler og andelseiere punkt (1)

Styret har arbeidet med ajourføring av antall andeler og det er nå oppdatert, se for øvrig styrets beretning for mer informasjon. Styret ser at det er en fordel at antall andeler fremkommer av vedtektene. Det er således foreslått at det skal være 57 andeler. Styret legger til grunn at Kartverket godkjenner de sammenslåingene som er innsendt. Styret mener det er sjelden andeler slå sammen, slik at det ikke er ofte behov for endring av antall andeler.

Vedtak:
Vedtatt mot en stemme.

5.2 §2-1 Andeler og andelseiere punkt (2)

Andre punkt i §2-1 er litt upresis. Det fremkom kun at felleskostnader skal endres. Dette gjelder også for fellesgjeld, formue osv. Videre kan det i noen tilfeller være aktuelt å slå sammen andre andeler enn 1. og 2. etg. Styret foreslår at ordlyden i lov om Burettslag blir benyttet. Endringer tillegger styret mer oppgaver og ansvar.

Vedtak:
Vedtatt mot 4 stemmer

5.3 §2-1 Andeler og andelseiere punkt (4)

Beboerne kan selv hente vedtekter på borettslagets hjemmeside og ikke få disse utlevert. Det er ikke utlevert vedtekter de siste årene av styret. Vedtektene foreslås endre i tråd med dette. Videre er det andre dokumenter som kan hentes ned fra hjemmesiden som for eksempel husordensregler. Dette presiseres i samme punkt.

Vedtak:
Vedtatt mot 2 stemmer

5.4 §4-1 Boretten punkt (1)

Styret har hatt noen utfordringer med at enkelte beboere har tatt i bruk fellesarealer til egne formål. Dette er ikke i tråd med intensjonen og bruken av fellesarealene. Det foreslås derfor en presisering at det ikke er tillatt å benytte fellesarealene til egne fastmonterte gjenstander som for eksempel trampoliner, plattinger, lekeapparater uten styrets godkjennelse. Styret mener denne endringer klargjør bruken av fellesarealer, og at styret må søkes før fellesarealene blir tatt i bruk til slike formål.

Vedtak:
Vedtatt mot 9 stemmer

5.5 §4-1 Boretten punkt (5)

Styret foreslår en utvidelse og presisering i vedtektene slik at styret kan utarbeide retningslinjer for parkering, bruk av parseller og boder og andre bestemmelser ved i tillegg til husordensregler.

Vedtak:

Forslaget ikke vedtatt med 12 stemmer mot

5.6 §4-1 Boretten nytt punkt

Styret foreslår opprettet et nytt punkt 6 knyttet til parkering. Videre foreslås §7a Parkering fjernet. §7a er ikke oppdatert etter etablering av ladeanlegg. Ladeanlegget og de øvrige parkeringsplassen gjør at det kan være behov for oftere oppdatering av bestemmelser. Det foreslås således at styret skal utarbeide bestemmelser om parkering. Styret ønsker også i vedtektene å presisere at det ikke er tillatt å parkere på fellesarealer og i hageparseller uten styrets godkjennelse.

Vedtak:

Vedtatt mot 5 stemmer

5.7 §5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt endring av punkt (3) og nytt punkt

Deler av punkt 3 flyttes til nytt punkt 4 knyttet til vedlikehold av hageparseller, hvor andelseierens ansvar tydeligere fremkommer. Det nye punkt 4 omhandler hageparseller. Styret foreslår også at det skal søkes til styret før større tiltak blir iverksatt på hver enkeltes beboers hageparsell. Dette vil sikre en mer helhetlig utforming av parsellene. Dette er i tråd med anbefalinger fra Byantikvaren i Oslo kommune.

Vedtak:

Forslaget ikke vedtatt med 10 stemmer mot

5.8 § 5-1 punkt 4, 5, 6 og 7

Punktene endrer nummer til 5, 6, 7 og 8 som konsekvens av nytt punkt 4. Ingen endring i tekst.

Vedtak:

Forslaget kan ikke vedtas da saken henger sammen med sak 5.7.

§5.1 opprettholdes slik den er

5.9 §7a Parkering

§7a foreslås fjernet, jmf. forslag om nytt punkt 6 under §4-1 Boretten. §7a er ikke oppdatert og det nye ladeanlegget er ikke innarbeidet i vedtektene. Det foreslås en forenkling i oppdatering av bestemmelsene for parkering.

Vedtak:

Styrets forslag om sletting av § 7a i vedtektene vedtatt mot 2 stemmer

5.10 §7b Felleskostnader og pantesikkerhet

Som konsekvens av at §7a slettes endres §7b endres til §7

Vedtak:

Styrets forslag om endring av §7b til §7 i vedtektene vedtatt mot 2 stemmer

5.11 §8 Styret og dets vedtak punkt 1 til 3

Det foreslås noen endringer knyttet til valg av styret, herunder at det skal tilstrebes mest mulig likhet i borettslaget. Videre foreslås det at styres leder kan velges for et år. De tidligere vedtektene var noe upresise knyttet til dette.

Vedtak:

Enestemmig vedtatt

5.12 §8-2, §8-3 og §8-4

Som konsekvens av nye § 8-1 til 8-3 ovenfor endres §8-2, §8-3 og §8-4 til §8-4, §8-5 og §8-6, ingen endring i teksten.

Vedtak:

Styrets forslag om endring av nummering av §8-2, §8-3 og §8-4 til §8-4, §8-5 og §8-6 enstemmig vedtatt

5.13 § 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling punkt (2

I punkt 2 foreslås siste setning fjernet om at boligbyggelaget skal varsles om generalforsamlinger. Dette er noe presist og en unødvendig bestemmelse. Det fremkommer heller ikke av borettslagsloven.

Vedtak:

Vedtatt mot en stemme

5.14 §11-2 Forholdet til borettslovene

Det foreslås en mindre endring i §11-2 som kun er av språklig karakter. Det foreslås også fjernet henvisning til lov om boligbyggelag, da denne loven gjelder for boligbyggelag som USBL og OBOS. Tittel på § endres i samsvar med dette.

Vedtak:

Vedtatt mot en stemme

5.15 Forslag til videre arbeid med vedlikeholds planen

Styret viser til vedlagt rapport om tilstandsvurdering fra OPAK. Rapporten viser at det er 4 forhold som bør prioriteres etter styrets oppfatning.

1. Planlegge utskifting av gamle rør for vann og avløp. Rørene er i store trekk fra byggenes opprinnelse og er langt overskredet forventet levealder. Vedlikehold av røropplegg er en omfattende oppgave som vil kreve mye. Styret anbefaler at det nye styrer engasjerer en konsulent for utreding av omfang og ytterligere dokumentasjon av alder og forventet levetid på røropplegg, samt legger en plan med kostnadsestimat for dette punktet. Før arbeid iverksettes skal saken fremlegges for generalforsamling for vedtak.

2. Vedlikehold av trapper. Det er særlig fem trapper som trenger vedlikehold. Flere av de øvrige trappene trenger også ytterligere vedlikehold. Styret anbefaler at nytt styre utreder nærmere behov for vedlikehold av trapper og utarbeider forslag til utbedring som legges frem for generalforsamling for vedtak.

3. Inngangsdørene som ble skiftet for om lag 10 år siden er av en dårlig kvalitet og bør vurderes skiftet. Styret anbefaler at det nye styret utreder behov for vedlikehold av ytterdører og legger eventuelt frem forslag til generalforsamlingen.

4. Mindre vedlikeholdsarbeid som bør utføres snarlig. Styret anbefaler at foreslått tiltak vurderes utført av nytt styre. Det er anslått til om lag kr. 550.000,- i rapport fra OPAk som også inkluderer kostnader knyttet til utredning som beskrevet i punkt 1 ovenfor. Dette arbeidet er innenfor normalt vedlikeholdsbudsjett og innenfor budsjett for 2021.

Styret anbefaler således at anbefalinger fra OPAK knyttet til strakstiltak (0-1år) uføres i henhold til rapport. Styret skal utrede videre konsekvens av rapport fra OPAK på øvrige punkter og fremlegger til beslutning på generalforsamling i borettslaget. Styret vil anmode om at det i arbeidet med vedlikeholdsplan ikke legges opp til en vesentlig økning i husleien for gjennomføring av fremtidig vedlikehold.

Generalforsamling vedtar styrets forslag knyttet til utarbeidelse av vedlikeholdsplan, jmf. beskrivelse ovenfor. Strakstiltak (0-1 år) beskrevet i rapport fra OPAK skal gjennomføres. Det skal videre utredes og fremlegges forslag til generalforsamlingen knyttet til øvrige forhold som er beskrevet i rapport fra OPAK. Vedlikeholdsplan skal fremlegges for generalforsamling for vedtak.

Vedtak:

Vedtatt mot en stemme

5.16 Parkering Konventveien 71

Forslag fra beboer i Konventveien 71 1. etg.

Etter oppfordring fra borettslagets styre ønsker vi med dette å få behandlet spørsmål om parkering ved Konventveien 71 på generalforsamlingen.

Alle bygninger og boliger i borettslaget har gate med boligparkering langs bygningen/boligen bortsett fra den halvdelen vi bor i. Bygningen ligger nederst i Konventveien og det er ikke mulig å parkere lengre sør, øst eller vest. Det blir derfor opphopning av parkerende. Nederste enden av Konventveien brukes også av foreldre som bringer og henter barna sine i Skøyen terrasse barnehage og som parkerer når de henter, de må også snu og kjøre ut samme vei. Tiden for henting sammenfaller ofte med tiden en kommer hjem fra jobb. Det blir da tidvis vanskelig å finne parkering.

Vi håper derfor vi kan fortsette å parkere på biloppstillingsplassen rett sør for nr 71 frem til utgangen av neste år og betale på lik linje med andre som kjøper parkering av borettslaget.

Biloppstillingsplassen er delvis skjult og ligger ikke foran boligene.

Løsningen vil være en fordel for de som prøver å finne parkering nederst i Konventveien og for foreldre som henter og bringer til barnehagen med bil. Eventuelt en fordel for de som ønsker å leie plass på borettslagets parkeringsplass siden det da er bedre kapasitet.

Vedtak:

Styrets forslag om ikke å godkjenne parkeringsordningen i Konventveien 71 vedtatt med 18 stemmer. Parkeringsforholdet avvikles i henhold til tidligere avtale mellom styret og beboer i mai 2021.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Dag Vidar Handeland for 1 år.

6.2 Valg av to medlemmer til styret for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Trygve Utstumo for 2 år

Valgt ble: Bente Lillestøl for 2 år

6.3 Valg av ett medlem til styret for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Isabelle Fjellet for 1 år

6.4 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Valgt ble: Pi Leth Lundvig for 1 år

Valgt ble: Laura Elizabeth Cowell for 1 år

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Tatt til orientering

7. Vedlegg: Innstilling fra valgkomiteen

Vedtak:
Tatt til orientering

8. Vedlegg: Tilstandsrapport Hoffsbyen Hageby

Vedtak:
Tatt til orientering

9. Vedlegg: Tiltaksplan Hoffsbyen Hageby

Vedtak:
Tatt til orientering

Etter valg på generalforsamling har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder: Dag Vidar Handeland

Styremedlem: Bente Lillestøl

Styremedlem: Trygve Ustumo

Styremedlem: Isabelle Fjellet

Varamedlem: Pi Leth Lundvig

Varamedlem: Laura Elizabeth Cowell

Protokoll for Borettslaget Hoffsbyen hageby

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Vidar Karlstad (sign.)	06.04.2021
Protokollvitne	Sigrid Kirkevoll (sign.)	07.04.2021

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

Vedtekter for

Borettslaget Hoffsbyen Hageby, org nr 955 240 049

Vedtatt 24. mai 2005 med senere endringer, sist 2. april 2021.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Hoffsbyen hageby er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 57 andeler. Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Styret kan godkjenne sammenslåing av andeler i sammenheng med sammenslåing av leiligheter.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne kan laste ned borettslagets vedtekter og andre dokumenter fra borettslagets hjemmeside.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget ingen forkjøpsrett.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Det er ikke tillatt å etablere og ta i bruk gjenstander som er til sjenanse for øvrige andelseiere på fellesarealene uten styrets godkjenning. Med gjenstander menes for eksempel trampoliner, lekeapparater, terrasser, plattinger og fastmonterte sittegrupper.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Det er forbudt å parkere på borettslagets grunn, herunder også i andelshaver, på private gårdsplasser m.m., uten at det foreligger godkjenning fra styret. Borettslaget disponerer et eget område som blant annet er avsatt til parkering (nedenfor Konventveien 74). Styret kan utarbeide bestemmelser for parkering i borettslaget.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Andelseier som bor i boligen selv kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Andelseier må informere styret om bruksoverlatingen minst en uke før denne starter.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som dører og vinduer med direkte tilknytting til andelen, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Gjerde mellom hver enkelt parsell og port inn til hver enkelt parsell må beboer vedlikeholde.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og dører i tilknytting til fellesarealer, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styrets sammensetning

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Borettslagets mangfold bør være mest mulig representert.

8-2 Funksjonstiden

Funksjonstiden for medlemmene er normalt to år, dog slik at 2 av medlemmene trer ut etter første driftsår. Styreleder kan velges for ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

8-3 Valg av styremedlemmer

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-4 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-5 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2, andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-6 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer - Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til burettslag

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om burettslag av 6.6.2003 nummer 39 med senere endringer.

4. Diverse

4.1 Leie av parkeringsplasser og boder
Borettslaget disponerer 10 faste parkeringsplasser og 9 boder. Parkeringsområdet er merket med skilt om privat parkering. Andelseiere kan søke om leie av parkeringsplass eller sette seg på prioritert venteliste. Styret vedtar egne regler om utleie, bruk og vedlikehold av parkeringsplassene. Parkeringsplassene kan ikke framleies eller overdras til andre som ikke er innmeldt på prioritert ønskeliste.

4.2 Dyrehold
Dyrehold er tillatt i borettslaget, og følger alminnelige regler for godt dyrehold.

4.3 Fremleie
Tidsbegrenset fremleie av leiligheten er tillatt etter godkjenning fra styret. Fremleier har ansvar for å levere framleietaker vedtekter, husordensregler og velkomsthefte ved kontraktsinngåelse.

Forslag til endring av husordensreglene skal sendes skriftlig til styret pr. e-mail til **post@hoffsbyenhageby.no.**
Endringer vedtas av styret.

Styret

August 2012

Borettslaget Hoffsbyen hageby

Husordensregler

1. Generelle bestemmelser for Borettslaget Hoffsbyen hageby

1.1 Borettslaget Hoffsbyen hageby er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier bygningene. Borettslaget disponerer festede tomtearealer av Oslo kommune.

1.2 Andelseierne er i felleskap og gjennom et valgt styre ansvarlige for å holde eiendommen i forsvarlig god stand. Hver enkelt beboer/andelseier skal bidra til et trygt og godt bomiljø. Styret treffes ved skriftlig henvendelse til post@hoffsbyenhageby.no.

1.3 Husordensreglene og vedtektene for borettslaget inngår som en del av husleiekontrakten. Styret kan ved overtredelser av husordensreglene vedta tiltak rettet mot enkeltpersoner eller grupper.

1.4 Salg av andelsleilighet skjer gjennom frivillig eiendomssalg. Styret skal godkjenne salget. Overdragelse av andel skal skje i henhold til vedtatte lover og vedtekter. Ny andelseier skal ved kontraktinngåelse få utlevert vedtekter, husordensregler, velkomsthefte og siste års innkalling til ordinær generalforsamling.

1.5 Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring. Ved skade som kommer inn under borettslagets forsikringsansvarsområde skal
dette omgående meldes til styret. Brann- og vannskade skal alltid meldes til styret uansett hendelsesforløp.

2. Betydningen av at boligene er oppført på byantikvarens "gule liste"

2.1 Det er egne og strenge regler for endringer av bygningsmasse som er oppført på denne listen. Alle forslag til endringer av fasade og ytre rom skal meldes til styret, i tillegg til at søknadspliktige tiltak, herunder endringer av fasade, montering av Velux-vinduer i skråtak og montering av utvendig varmepumpe, skal behandles av plan- og bygningsmyndighetene/byantikvaren.

2.2 Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på utvendig bygningsmasse eller å kle inn veranda med glass eller transparent plate.

2.3 Bygningsmassen skal ha en ensrettet fargekode. Flügger farge på Skøyen har opplysninger om hvilke farger som skal brukes.

3. Husordensregler

3.1 Indre sikkerhet og vedlikehold
Alle utgangsdører skal holdes låst ved fravær. Trappeløp og fellesarealer skal ikke blokkeres i tilfelle rømning / evakuering.

3.2 Hver enkelt andelseier er ansvarlig for det indre vedlikeholdet. Alle har ansvar for å etterse og utbedre det elektriske anlegget og vann og avløp slik at bygningsmassen ikke skades. Andelseier skal ha tegnet egen innboforsikring. Det skal være montert godkjent brannvarslingsutstyr i alle leiligheter.

3.3 Beboere er ansvarlig for indre belysning i gang og trappeløp. Vedlikehold av indre felles arealer avtales direkte med beboerne. Hvert hus oppfordres til å avtale gjøremål og ansvarsområder for på best mulig måte å oppnå et godt bomiljø.

3.4 Det er forbudt å oppbevare farlig brennbart materiale i private boder. Gassbeholdere og lignende skal være forsvarlig oppbevart i ytre rom (bod / garasje). Det skal monteres brannvarsling i felles kjellerrom. Trappeløp og felles gang skal holdes ryddig og må ikke blokkeres med tanke på evakuering. Brannforskriftene gjelder for hele borettslagets arealer inkl. private boder.

3.5 Bruk av ytre fellesarealer, vedlikehold og renhold mv.
Beboerne har ansvar for vedlikehold av fellesarealene, herunder måking av gangsti og trapper, samt klipping av gress. Hvert hus oppfordres til å samarbeide og fordele arbeidet på en hensiktsmessig måte.

Montering av lekeapparater o.l., oppføring av boder eller privat oppbevaring på fellesarealer skal ikke finnes sted uten etter avtale med berørte beboere eller søknad til styret.

Portene skal holdes lukket.

Alt søppel skal kildesorteres før det kastes i egne søppelkasser. Nedfallsfrukt kastes på en hensiktsmessig måte.

Kjøring og parkering i gangvei er tillatt ved av- og pålessing.

3.6 Klipping av hekker
Samtlige hekker på fellesområdene og hageparsellene skal klippes tre ganger i året. Styret sender ut påminnelser om dette og bestiller containere/sekker til felles borttransport av hekkeavfall.

3.7 Dugnader
Styret vil invitere til to felles dugnader pr år. Det vil da bli leid inn containere/sekker til hageavfall og diverse skrot.

3.8 Ro/ hensyntagen til naboene
For å skape de beste relasjoner og trivsel for den enkelte beboer er husordens-reglene ment som en rettesnor for et trivelig og godt bomiljø. Et godt bomiljø vises gjennom gjensidig toleranse, respekt for felles verdier og vår egenart.

Andelseier skal vise rimelig hensyn til hverandre og om mulig varsle nabo om hendelser som kan være av betydning for den generelle ro og orden. Bruk av motordrevne hageapparater o.l. bør unngås på søn- og helligdager.

Det skal utvises hensyn til naboer ved hagefester, bruk av trampoliner etc. Ved installasjon/ montering av uvanlige/støyende lekeapparater o.l. skal berørte naboer få anledning til å uttale seg.

FESTEKONTRAKT

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
GANGE-ROLVS GATE 1 C
0273 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-23-0068 (Maren Berge Kurud)
Vår referanse: 3098922/20712117
Bestilling: C3 2023-02-27 (6) 78

Dato
27.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5522	105	13.5.1957	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	31	13	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

13 MAJ 1957 5522

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Stempelmrk. Kr. 1060,-
Kassert den 13/5-57
Byskriveren.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til Hoffbyeh Borettslag A/L

en del av eiendommen --------

Denne har fått gnr. 31, bnr. 13, Hoff

og er 17.330 m² stor. Målebrev, datert 19/1-56, tinglyst 25/6-56 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

Rett kopi bekreftes:

STATENS KARTVERK

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 60 år og regnes fra 1/7-56. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 4.159.- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 138.640.- ~~kr. xxx~~ tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 30/6 og 31/12 og første gang 31/12-56.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

Kommunen viker prioritet med festeavgiften til fordel for lån
§ 4. kr. 511.100.- i Realbanken.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

STATENS KARTVERK

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

STATENS KARTVERK

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 4/5-1957

Som fester Hoffbyen Borettslag A/L
Gilbert Gundersen
Björn Myhre
Arnold Stenberg

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

For Oslo kommune:
Boligrådmannen

Johansen & Nielsen, Oslo

STATENS KARTVERK

FERDIGATTEST

Plan- og bygningsetaten

Oslo

JOHANNES BØ ARKITEKTUR + INTERIØR
Ringgata 5B
0577 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.03.2021
	202015404 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Karine Ladehaug	

Adresse:	KONVENTVEIEN 50	Eiendom:	31/13/0/0
Tiltakshaver:	Bendik Kiligitto	Søker:	JOHANNES BØ ARKITEKTUR + INTERIØR
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Konventveien 50

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring og innlemming av kjellerareal i eksisterende boenhet, mottatt 9. mars 2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202015404			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan underetasje	A20-00	29.09.2020	1/15
Snitt A-A	A30-01	29.09.2020	1/16

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/.

Vennlig hilsen

Karine Ladehaug - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Bendik Kiligitto, Konventveien 50, 0275 OSLO

SERVITUTTER

SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
GANGE-ROLVS GATE 1 C
0273 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-23-0068 (Maren Berge Kurud)
Vår referanse: 3098917/20712092
Bestilling: C3 2023-02-27 (6) 77

Dato
27.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
38126	105	12.6.2002	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	31	13	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr 38126 Tinglyst 12.06.2002 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom : **Gnr 31 bnr 13, Konventveien 63**
Arbeidets art : **Oppføring av bod**

Rett kopi bekreftes:
STATENS KARTVERK

Tiltakshaver : Per Kristian Andersen, Konventveien 63, 0275 OSLO

Direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo har i henhold til plan- og bygningsloven § 7 meddelt midlertidig unntak fra veiloven § 29 i anledning bygningens avstand til vei slik at avstanden ikke er nærmere enn en byggeavstand på 8,0 m fra midt regulert Engebrets vei og med en byggeavstandstrekant på 25 m X 40 m i henholdsvis Konventveien og Engebrets vei.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Oslo, den 7/6-02

38126
12 JUN 2002

Per Kr. Andersen
Eiers underskrift

På vegne av Styret i Hoffsbyen brl ALL
Nina Gjerde
ANJA E. HANSEN

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
GANGE-ROLVS GATE 1 C
0273 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-23-0068 (Maren Berge Kurud)
Vår referanse: 3098920/20712107
Bestilling: C3 2023-02-27 (6) 72

Dato
27.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15227	105	15.3.2000	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	31	13	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr 15227 Tinglyst 15 03 2000 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 15227
15 MAR 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Rett kopi bekreftes:

STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom :**Gnr 031 Bnr 0013 KONVENTVEIEN 62**

Arbeidets art :**BOD - OPPFØRING**

Byggherre: HOFFSBYENS BORETTSLAG v/ Ida Brekke

Den 14.12.1999 har direktøren for Samferdselsetaten i Oslo i henhold til veglovens paragraf 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs paragraf 29 i anledning bygningens avstand til ikke nærmere enn 5 m fra regulert senterlinje Soelvolds vei.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning når som helst direktøren for Samferdselsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Samferdselsetaten i Oslo.

Oslo, den 5.1.00

Ida Brekke Ole Sørsdal

Eiers underskrift

955 24 0049
Hoffsbyen Boretslag A/L

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
GANGE-ROLVS GATE 1 C
0273 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-23-0068 (Maren Berge Kurud)
Vår referanse: 3098918/20712097
Bestilling: C3 2023-02-27 (6) 73

Dato
27.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
58025	105	4.10.2000	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	31	13	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr 58025 Tinglyst 04 10 2000 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 58025
- 4 OKT 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Rett kopi bekreftes:
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom	:	**Gnr 31 Bnr 13 Konventveien 58**
Saksnr.	:	**200006217**
Arbeidets art	:	**Bod**

Byggherre : **Tone Schwenke Rief og Bjørn Johan Rief**

Den 22.08.2000 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til veglovens paragraf 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs paragraf 29 i anledning bygningens avstand til ikke nærmere enn 5,0 m fra regulert senterlinje Soelvolds vei.
Vedtaket er ikke gyldig før denne erklæringen er tinglyst.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

HOFFBYEN BORETTSLAG A/L
FORETAKSNR.: 955240049

Oslo, den 26/9-00

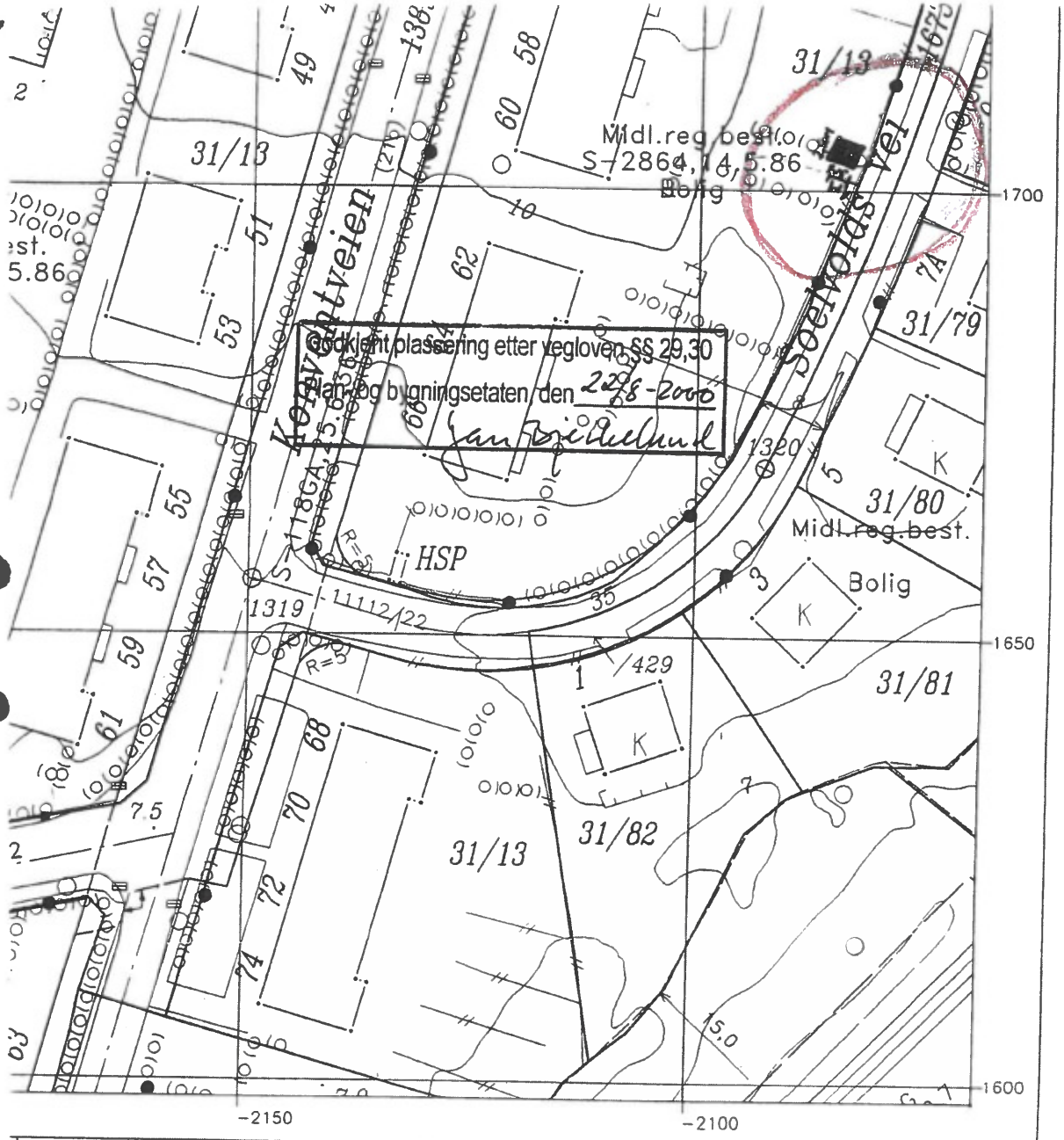
Tone S. Rief Bjørn Johan Rief
Eiers underskrift

THOMAS NORDBY

PER KR. ANDERSEN

JON WESSEL-AAS

SIGBJØRN LUNDE



OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER		Havner		FAREOMRÅDER	SPESIALOMRÅDER	FELLESOMRÅDER	BYFORNYELSESOMRÅDER	STREKSYMBOLER	Rådsvedtak som opphevES
Kjørevei, parkering				Høyspenningsanlegg ras-/flomfare	Friluftsområder parkbelte m.m.	Felles avkjørsel	Byggeområder	Byggegrense	Endringer etter off. ettersyn
Annet velareal		FRIOMRÅDER		Båndlagte fareområder	Kommunaltekniske anl. grav- og urnelund	Felles areal (parkering)	Mer enn to formål innen samme omr.	Grense for bebyggelse	
Fortau, gang- og sykkelvei		Parker, turvei idrett og sport			Friluftsone ved vei	Felles areal lekeplass, gårdsplass		Eksisterende eiendomsgrense	Dato: 19.11.99
Sporvei, jernbane kollektivfelt		Lek, idrett og sport i sjøen			Bevaringsområder	Felles areal gangvei		Foreslått eiendomsgrense	M 1:500
Områder for anlegg i sjø								Reguleringslinje som foreslås opphevet	

Konventveien

Bestillingsnummer 70601 Objektnummer 3

KDP-13 KDP-1

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
GANGE-ROLVS GATE 1 C
0273 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-23-0068 (Maren Berge Kurud)
Vår referanse: 3098919/20712102
Bestilling: C3 2023-02-27 (6) 79

Dato
27.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15229	105	15.3.2000	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	31	13	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr 15229 Tinglyst 15 03 2000 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 15229
15 MAR 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom **:Gnr 031 Bnr 0013 KONVENTVEIEN 68**

Arbeidets art **:BOD - OPPFØRING**

Byggherre: HOFFSBYENS BORETTSLAG v/ Ida Brekke

~~Den 14.12.1999 har direktøren for Samferdselsetaten i Oslo i henhold~~ til veglovens paragraf 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs paragraf 29 i anledning bygningens avstand til ikke nærmere enn 6 m fra regulert senterlinje Soelvolds vei.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning når som helst direktøren for Samferdselsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Samferdselsetaten i Oslo.

Oslo, den 4/1-2000

Ida Brekke
Anders Strand.
.....
Eiers underskrift

955 24 00 49
Hoffbyen Boettslag A/L

Rett kopi bekreftes:
STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
GANGE-ROLVS GATE 1 C
0273 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-23-0068 (Maren Berge Kurud)
Vår referanse: 3098921/20712112
Bestilling: C3 2023-02-27 (6) 80

Dato
27.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
80855	105	31.12.1985	DIVERSE PÅTEGNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	31	13	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Påtegning på dokument ang.	gnr	bnr	snr	oppr. dbnr
	31	13		5522/-57

235 og 236

80855/85

GNR 31 BNR 13, 235 OG 236

Nærværende festekontrakt avlyses for et veigrunnsareal som har fått gnr. 31 bnr 357 = 381,2 m2. Som følge herav reduseres festeavgiften fra 27.11.1979 forholdsmessig etter framålt areal med kr. 437,.- pr. år, og blir for det restareal på 19.278,8 m2 som festekontrakten omfatter kr.22.115,- pr. år.

Oslo, den

Som fester:

Eiv Tollås

Kurt Odd Hoffbyen Borettslag A/L

Hoffbyen Borettslag A/L

For Oslo kommune

Oslo kommune
Boligdirektøren

Halvor Fossum

Einar Bjørnstad

Jeg/vi som er vitner er myndige og bosatt i Norge og bekrefter at festeren har undertegnet foranstående påtegning i mitt/vårt nærvær og at han er over 18 år:

1.: Kurt Odd ..... B. Tønder B. TØNDER adr. ..... Eiv Tollås .....

Født: 260350 ..... Født: 06.08.54 .....

Adr.: Konventveien 59 ..... Adr.: Konventveien 55

3. ~~Helen Eliassen~~
290555
Konventveien 74

Avskriftens riktighet bekreftes

Rett kopi bekreftes:

STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
GANGE-ROLVS GATE 1 C
0273 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-23-0068 (Maren Berge Kurud)
Vår referanse: 3098923/20712122
Bestilling: C3 2023-02-27 (6) 75

Dato
27.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4835	105	11.4.1967	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	31	13	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

4835

11 APR. 1967

Rett kopi bekreftes:

STATENS PANTEVESEN

Undertegnede som eier av Konventveien 41, gr.nr. 31, br.nr. 13, avgir nedenstående erklæring, som skal tinglyses som hefte på eiendommen, og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Eier av matr.nr. 41, Konventveien, gr.nr. 31, br.nr. 13, forplikter seg til å forbinde eiendommens overvannsledning til offentlig overvannskloakk når som helst når kommunen måtte forlange, og er villig til å innbetale til Oslo vann- og kloakkvesen det fastsatte gebyr når overvannsledning blir lagt.

11/4-67

Hotfbven Borettslag

Rinnan Pedersen A. Eduardsen

.....

Eier av matr.nr. 41, Konventveien, gr.nr. 31, br.nr. 13.

På vegne av Oslo kommune som hjemmelshavere samtykker jeg i at erklæringen/kontrakten tinglyses.

Oslo, den 11/4 1967

Boligrådmannen

O. Eriksen

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysning og gebyr kr. _____ betalt.

Oslo byskriverembete distrikt

/ 19

.....

FORSIKRING IF

Söderberg & Partners | Eiendom

Ingen faktura

Første året inkl. i omkostningene

Et trygt boligkjøp med KJØPSFORSIKRING fra If. Produktet inneholder boligkjøperforsikring, hus-/hytteforsikring med superdekning, og innboforsikring med superdekning. Unngå overraskelser når du først trenger forsikringen. Vi gir deg alle relevante dekninger til en meget konkurransedyktig pris!

Kjøpsforsikring

Gir deg kjøpssikkerhet så du er riktig forsikret

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt til selgers boligselger-forsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du verken tenke på hvor mange advokattimer du bruker, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon.

Du får blant annet:

Ingen økonomisk risiko ved klage
Boligkjøperforsikringen dekker alle nødvendige sakskostnader.

Juridisk bistand
Er det mangler ved den nye boligen får du juridisk bistand uten øvre beløpsgrense, slik at du får erstatningen/prisavslaget du kan ha krav på.

HUS-/HYTTEFORSIKRING MED SUPERDEKNING

Superdekning
Super er If sin aller beste dekning. Super husforsikring dekker flere typer skader. Du får blant annet en bredere dekning på skader som skyldes skadedyr, sopp og råte, i tillegg til en utvidet dekning av vannskade, en skade som kan forårsake store utgifter. Dessuten erstatter forsikringen skader som skyldes håndverkerfeil, så lenge det er under ti år siden arbeidet ble gjort.

Med Super husforsikring er du sikret mot de fleste uforutsette skader som kan skje med huset ditt, du får i tillegg rådgivning og hjelp til å ta best mulig vare på det med If Boligsjekk.

Forsikringen dekker blant annet:
Skade som følge av utett yttertak, yttervegg og våtrom, og sopp og råteskade på din bolig.

INNBOFORSIKRING MED SUPERDEKNING

Forsikringssum kr 2 000 000.

Du får blant annet:

Dobbel rentedekning
If dekker rentekostnadene og forsikringen på den gamle boligen din, hvis du ikke får solgt den etter du har kjøpt ny bolig. Dette gjelder ikke hytte.

Flyttedekning
Med If sin flyttedekning kan du flytte innboet ditt uten bekymring. If dekker skade som oppstår i denne forbindelse.

Skadedyr
If hjelper deg hvis du får skadedyr og insekter som veggdyr, kakerlakker, stokkmaur m.m. i boligen din. Med Super Innboforsikring tar If hånd om hele prosessen ved blant annet å fryse ned alt av skadet inventar ved behov.

Andre dekninger
I tillegg dekker If tyveri av mobilen og sykkelen din, uhellskader på tingene dine og hjelper deg ved ID-tyveri på inntil kr 1 mill.

Priser:

Andel/aksjeleilighet: Kr 8 900	Selveid seksjon: Kr 9 300	Hus/hytte inntil 230 m2 BRA: Kr 16 500
Hus/hytte over 230 m2 BRA: Kr 18 500	Tomt/alle typer (kun boligkjøperforsikring) Kr 7 500	

Ved seksjonert rekkehus/to-mannsbolig/enebolig prises disse som hus inntil/over 230 m2 hvis ikke bygningsforsikring er inkludert i sameiets felleskostnader, eller hver enhet må stå for denne selv. Fritidsleilighet prises som leilighet.

HVA SKJER ETTER DET FØRSTE ÅRET?

Du får ingen faktura første året da dette er en omkostning ved kjøpet. If tar kontakt med deg før det inkluderte året er over, og sørger for at du er rett forsikret videre.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



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 budforhøyelser 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 / budforhøyelser 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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Konventveien 50
Andelsnr. 15 Orgnr. 955240049 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-23-0068

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 90 56 94 31

E-post: lillian.nerlinger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater