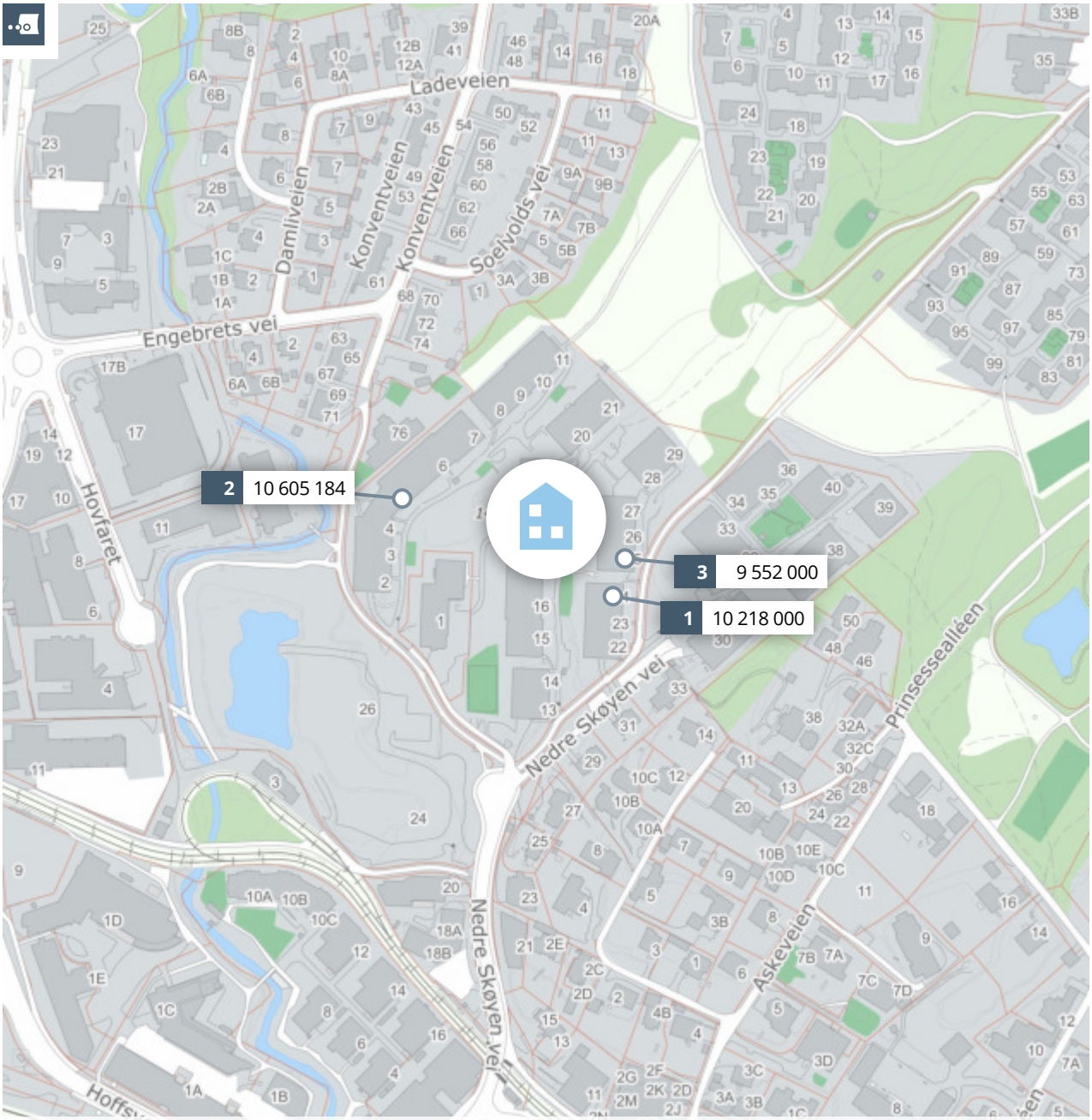
SKØYEN TERRASSE 18

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering
SKØYEN TERRASSE 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Scenario Eiendomsmegling AS den 13.01.2025

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: Rune Morten Pedersen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skøyen terrasse 18, 0276 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 3 BNR 479 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS AMALIENBORG

Verdivurdert til

10 250 000

211 000	10 461 000	106 735
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	98 m²
BRA	98 m²
Byggeår	1981

Fellesutgifter	5 650
Formue	-
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skøyen terrasse 24				16.10.2024	9 750 000	**10 020 000**	198 000	10 218 000	**111 065**
	91 m²	1981	- etg	3 sov						
2	Skøyen terrasse 5				20.09.2024	9 680 000	**10 400 000**	205 184	10 605 184	**103 972**
	102 m²	1982	3. etg	4 sov						
3	Skøyen terrasse 25				23.04.2024	9 100 000	**9 350 000**	202 000	9 552 000	**106 133**
	90 m²	1981	3. etg	3 sov						

Toppleilighet med terrasse, balkong og garasjeplass. Hele leiligheten er oppusset og modernisert.

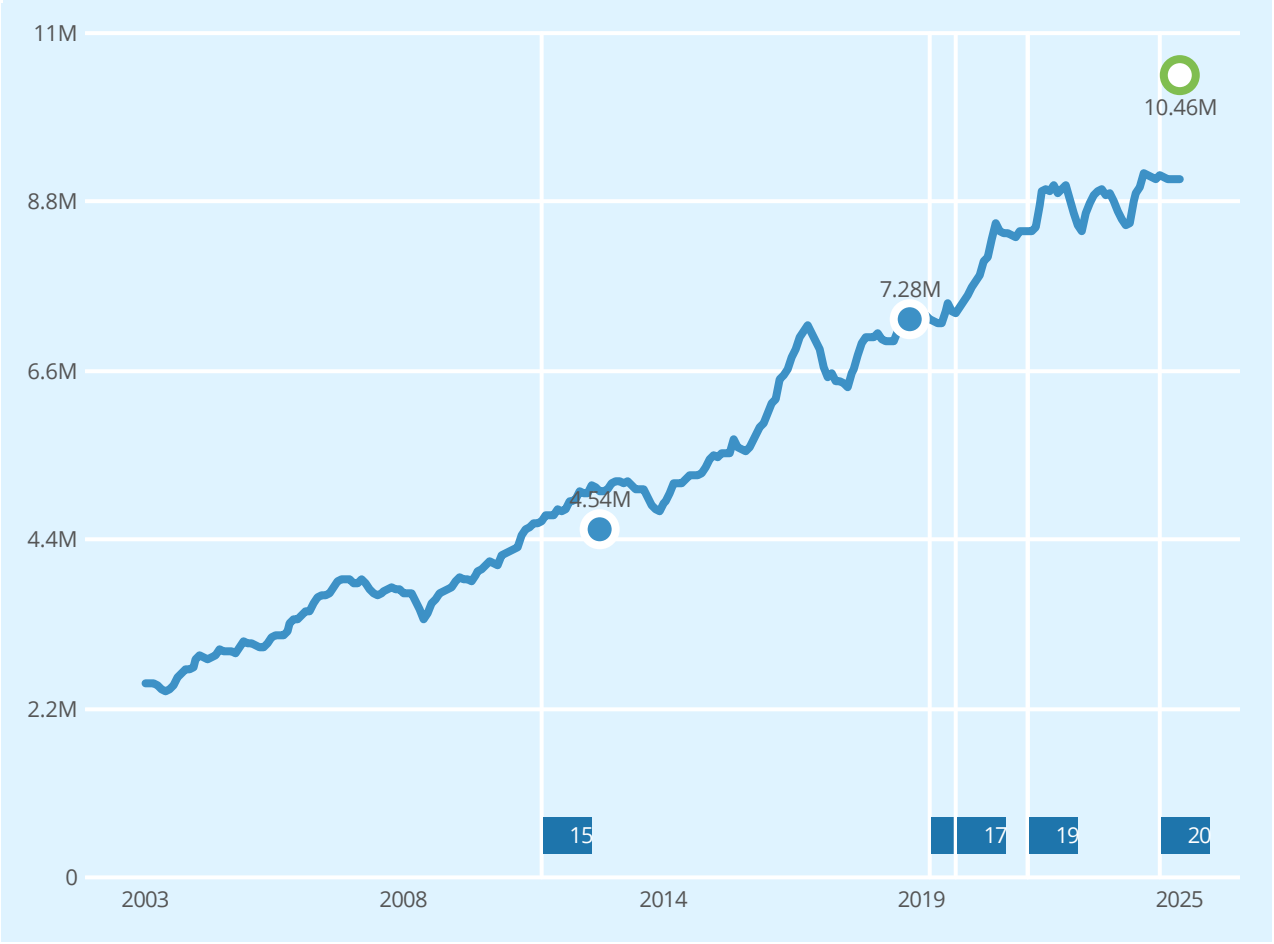
Kjære kunde, salgssummen på din eiendom er avgjørende også for oss. Derfor bruker vi mye tid på å avklare hvor mye kjøpere er villig til å betale for den aktuelle eiendommen. Vi skal presentere et hjem til alle de som kan være interessert i å kjøpe det. Derfor er det avgjørende for oss å ha grunnleggende kunnskap og tilgang til informasjon som vil kunne bidra til høyest oppnåelig salgssum. PrivatMegleren utarbeider etakst som verdivurdering/takst. etakst er en samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Produktet er utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av din eiendom reflekteres ut ifra samlingen av ulik informasjon i etakst dokumentet.

I tillegg til standardiserte verktøy, har PrivatMegleren flere nyvinnende løsninger som benyttes i forbindelse med salg av eiendom. Vi har enerett på teknologien KLiKK, som finner veien til de mest potensielle boligkjøpere i sosiale medier. Vi har også sikret oss en digital medhjelper – et verktøy som gir oss full kontroll på alle potensielle kjøpere til din eiendom i vår database, og som oppdateres i sanntid. Ikke legg eiendommen din ut for salg før du har blitt presentert hvordan den vil fremstå gjennom PrivatMegleren.

PrivatMegleren er Nordeas eiendomsmegler. Dette gjør at vi kan bistå med hele prosessen, blant annet kjøp, salg, lån og økonomisk rådgivning. Ønsker du tilbud på finansiering fra Nordea, formidler megler gjerne kontakt med vår rådgiver i banken.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren,

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+13 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.03.2019	02.04.2019	03.07.2019	6 800 000	7 000 000	275 000	7 275 000	21
23.08.2012	11.09.2012	17.10.2012	4 450 000	4 500 000	42 000	4 542 000	

21 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Hele leiligheten er oppusset etter at den ble kjøpt.

Leiligheter til salgs i AMALIENBORG grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

7.4M
7.2M
6 952 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
5
dager

Leiligheter solgt i AMALIENBORG grunnkrets siste 6 mnd

15
leiligheter solgt

7.9M
7 767 000 Salgspris i snitt
7 640 000 Prisantydning i snitt
7.5M
7.3M

Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 1.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

106 735 Skøyen terrasse 18
Totalpris 10 460 000

101 223 AMALIENBORG grunnkrets i snitt siste 6 mnd

97 716 Ullern bydel i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Skøyen terrasse 18, 0276 OSLO
OSLO kommune
gnr. 3, bnr. 479
Andelsnummer 293

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 16.01.2025 **Rapportdato:** 27.01.2025 **Oppdragsnr.:** 15291-1239 **Referansenummer:** SI6036

Autorisert foretak: Takstmann Bernt Ivar Thorsen **Sertifisert Takstingeniør:** Bernt Ivar Thorsen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann Bernt Ivar Thorsen

Rapportansvarlig

Bernt Ivar Thorsen
Uavhengig Takstingeniør
bit@online.no
+47 9008 2098

Takstmann Bernt Ivar Thorsen
c/o Abaci AS, Martin Linges vei 25
1364 FORNEBU

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstmann Bernt Ivar Thorsen
c/o Abaci AS, Martin Linges vei 25
1364 FORNEBU

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Takstmann Bernt Ivar Thorsen
c/o Abaci AS, Martin Linges vei 25
1364 FORNEBU

Beskrivelse av eiendommen

Bygningens konstruksjoner, fellesareal, installasjoner og utstyr, har ikke vært gjenstand for tilstandsanalyse.
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget i regi av borettslaget.
Dette er iht forskriften et avvik som skal gis TG2.
For å lukke avviket må det utarbeides en Tilstandsanalyse/rapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.
Tilstandsanalyse av bygningen kan utføres på forespørsel. Bør rekvireres av styrets formann.

Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
Generelt vedlikehold må påregnes.

LEILIGHETEN:
Rekvirent opplyser at boligen skal legges ut for salg.
Det presiseres, at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn, at den er utført på brukt bolig.
Generelle avvik som følge av normal bruksslitasje og utidsmessighet er ikke bemerket.
Boligen er vesentlig ombygget og modernisert i 2019 og løpende fram til i dag.
Romløsninger er endret. Kjøkken er flyttet til stue , bad er rehabilitert . Det er oppgradert og fornyet rør - og el. anlegg
Det foreligger god dokumentasjon på de fleste av de utførte arbeidene.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr. Avhendingsloven.
Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Ytterligere undersøkelser vil være nødvendige for:

- På generelt grunnlag anbefales det alltid gjennomgang av det elektriske anlegget av fagmann autorisert på området.

- Det anbefales gjennomgang av røranlegg av fagmann autorisert på området.

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Endrede romløsninger ifb. ombygging i 2019.

Arealer

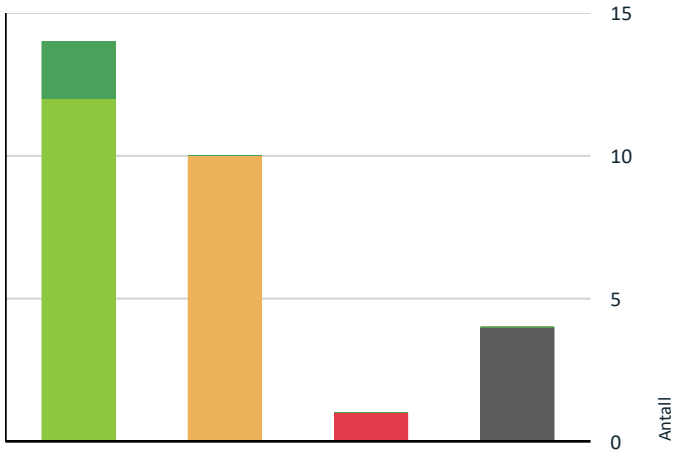
Gå til side

Gå til side

Takstmann Bernt Ivar Thorsen
c/o Abaci AS, Martin Linges vei 25
1364 FORNEBU

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om årstall for utskiftninger/fornyelser Iht. opplysninger fra eier.
Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.
Tg 2 er ikke kostnadsberegnet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje 4 > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 4 > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 4 > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Etasje 4 > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje 4 > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 4 > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje 4 > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1982

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra 1981/-82

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder overstiger forventet levetid for isolerglass. Enkelte isolerglass kan være punktert uten at dette synes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at enkelte isolerglass/vinduer må muligens skiftes ut. Holdes under observasjon.

TG 1 Dører

Teak hovedytterdør. Ny . Lydisolert (DB 30) og brannklassifisert (B30)
- Ny heve/skyvedør mot terrassen i stue.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i betongkonstruksjon med bod i enkel trekonstruksjon ca 12 kvm + bod 2 kvm. . Trau/blomsterkasse som rekkverk/brystning H= 0,60 m.
Forskriftskravet er 1 m. D =80
Åpning mellom trau og dekke er dekket av trebord. forskriftskravet er maks 10 cm åpning/glippe.
Manuell markise.
Konstruksjoner er normalt fellesansvar for borettslaget.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Fra DIBK vedr. rekkverk.
Bakgrunnen for at rekkverkshøyde og åpninger skal undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet, er fordi det kan ha kommet til nye og strengere regler som ivaretar HMS- hensyn. En kjøper bør derfor få opplysninger om dette, selv om dette ikke medfører et avvik eller et ulovlig forhold som må utbedres. Det kan oppleves som misvisende at eier skal få en høy tilstandsgrad (TG2 eller TG3) på et forhold som var forskriftsmessig da det ble bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 1 Balkonger

Balkong i betongkonstruksjon 7 kvm + bod ca 1 kvm.
Stål brystning med felter i herdet glass H = 120 cm.
Konstruksjoner er normalt fellesansvar for borettslaget.

TG 2 Andre utvendige forhold

Felles installasjoner og bygningsdeler. Ikke vurdert.
Det er ikke framvist tilstandsrapport eller vedlikeholdsplan på bygningen. Dette er iht. forskriften et avvik som skal gis TG2.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt betong i himlinger.
Noe nedforet himling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

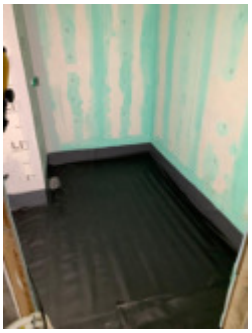
Dører i varierende utførelse. Ingen betydelige avvik.

VÅTROM

ETASJE 4 > BAD/WC

Generell

Badet er pusset opp i 2019.
Gjeldende tekniske forskrifter TEK 2017, definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning.



ETASJE 4 > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte våtromsromsplater. Taket er malt.
Dokumentasjon er fotos.

ETASJE 4 > BAD/WC

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er etablert kant mellom gulvet utenfor sluk og nedslagsfeltet/dusjsonen. Vann og lekkasjevann fra resten av gulvet kan ikke renne fritt til sluk. Dett er et TG 3 avvik.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke mulig for vann fra gulvet utenfor dusj/nedslagsfeltet å renne til sluk.
Det er forhøyet kant mellom gulvet og mot nedslagsfeltet/dusjsonen.
Det er ikke avrenningsmulighet for lekkasjevann fra utstyr til sluk.
Se også Pkt. drenering fra wc og rørskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

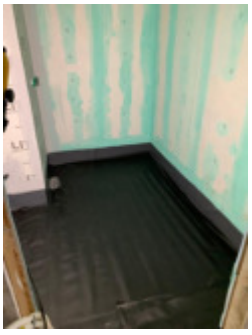
Holdes under observasjon. Etablere waterguard/vannalarm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE 4 > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse (fotos og kontrollskjema).





ETASJE 4 > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvarmatur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke avrenningsmulighet for lekkasjevann fra utstyr til å renne uhindret til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etablere Waterguard.

ETASJE 4 > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig avtrekk til ventilasjons kanal.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kan være at borettslagethar egne vedtekter som hindrer montering av elektrisk vifte fra rommet, tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Etablering av elektrisk vifte tilknyttet luftekanal tillates ikke alltid i leilighetsbygg. Det kan være at borettslaget/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilstandsrapport

ETASJE 4 > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er sjakt, tilliggende bad og vegg mot kjøkkeninnredning.
Vegg mot kjøkken har skjulte rør i veggen. Risikoen for hullboring i denne veggen er for høy, det anses uforsvarlig å bore i denne veggen.
Badet har nesten ikke vært benyttet etter rehabilitering.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

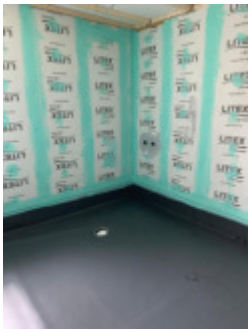
Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Holdes under observasjon.

ETASJE 4 > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Badet er pusset opp i 2019.
Gjeldende tekniske forskrifter TEK 2017, definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning.





ETASJE 4 > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte våtromsromsplater. Taket er malt.

ETASJE 4 > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Støpt betong med fliser.
Totalt 40 mm høydeforskjell mellom gulvoverflate ved terskel og topp slukrist under badekar, (Forskriftenes krav er min. 25 mm).
¤Terskelhøyde er 10 mm.
Det er registrert noe hyllyd. Flisene sitter godt, dette er ikke vurdert til det samme som bom.
Elektriske varmekabler

ETASJE 4 > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse (fotos og kontrollskjema).

ETASJE 4 > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har servant, veggmontert toalett, innebygget badekar og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 4 > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte til ventilasjons kanal.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kan være at borettslagethar egne vedtekter som hindrer montering av elektrisk vifte fra rommet, tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Etablering av elektrisk vifte tilknyttet luftekanal tillates ikke alltid i leilighetsbygg. Det kan være at borettslaget/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

ETASJE 4 > BAD/WC/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er yttervegg og vegg mot kjøkkeninnredning.
Vegg mot kjøkken har skjulte rør i veggen. Risikoen for hullboring i denne veggen er for høy, det anses uforsvarlig å bore i denne veggen.
Badet har nesten ikke vært benyttet etter rehabilitering.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Holdes under observasjon.

KJØKKEN

ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Integrerte hvitevarer. Hvitevarer er ikke vurdert.
Waterguard ((automatisk lekkasjestopper/lekkasjevarsler med automatisk stengeventil) i kjøkkenbenk. Komfyrvakt

ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

PEX plastrør (rør i rør), etablert i forbindelse med modernisering av bad. Vannsikkert rørskap med drenering til bad/rom med sluk. Skjulte vannrør til installasjoner og utstyr.
Det er kursoversikt i skap. Stengekraner er vingemuttere i skap med flere. Synlige rør i kjk benk.

Tilstandsrapport

Hovedtilførsel vannrør er hovedsakelig kobberrør fra byggeåret, med enkelte fornyelser. Røranlegg er hovedsakelig innebygget i bygningens konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. med enkelte fornyelser. Tilstandsgrad gjelder Pex rør.
Kontroll av Hovedtilførsel vannrør er fellesansvar for borettslaget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Drenering går til bad med manglende avrenninsmulighet til sluk. (opphøyet kant)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etablering av Waterguard/vannalarm.



Drenering fra rørskap med manglende avrenninsmulighet til sluk. (opphøyet kant)

TG 1 Avløpsrør

Synlige plast avløp fra utstyr. Hovedavløp er innebygget, ikke besiktiget. Fellesansvar for borettslaget.
Tilstandsgrad med bakgrunn i alder og opplysninger om rehabilitering.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Luker i yttervegger. Felles avtrekk via 1 ventilasjonskanal.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Boligen er noe dårlig ventilert i forhold til dagens normer og krav.
NS 3600 angir at TG 0 og TG 1 kun kan benyttes der det er balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres balansert ventilasjon. Det vil ikke være økonomisk rasjonelt som et tiltak i en bolig som dette.
Det er elektriske vifter påbad. Se eget pkt.

TG IU Varme

Sentralfyring. Nyere radiator i stue. Sentralfyring. er fellesansvar for borettslaget.
Varmekabel i badegulv.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Fellesansvar for borettslaget.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El. anlegg inkl. varmekabler og downlights.
Fordelingstavle med jordfeilautomater.
Hovedsakelig skjult fordelingsnett. Jordet anlegg. Hele anlegget er fornyet av Proff Elektriker AS.
Det foreligger rapport fra slkuttkontroll datert 2019-12-10
Rapportens omfang
× Hele anlegget.
Samsvarserklæring foreligger. Datert 2019-12-11

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019 Hele anlegget er fornyet av Proff Elektriker AS.
   Det foreligger rapport fra slkuttkontroll datert 2019-12-10
   Rapportens omfang
   × Hele anlegget.
   Samsvarserklæring foreligger. Datert 2019-12-11
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Hele anlegget er fornyet av Proff Elektriker AS.
   Det foreligger rapport fra slkuttkontroll datert 2019-12-10
   Rapportens omfang
   × Hele anlegget.
   Samsvarserklæring foreligger. Datert 2019-12-11
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Anlegget er ikke vurdert da takstmannen ikke har den nødvendige kompetanse på området.
Vurderingen er basert på framviste kontroll- og samsvarserklæringer.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Private batteri røykvarslere. Håndslukkerapparater.
Sameiet har avtale med branntilsyn.
§ 7.Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket..
Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Takstmann Bernt Ivar Thorsen
c/o Abaci AS, Martin Linges vei 25
1364 FORNEBU

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

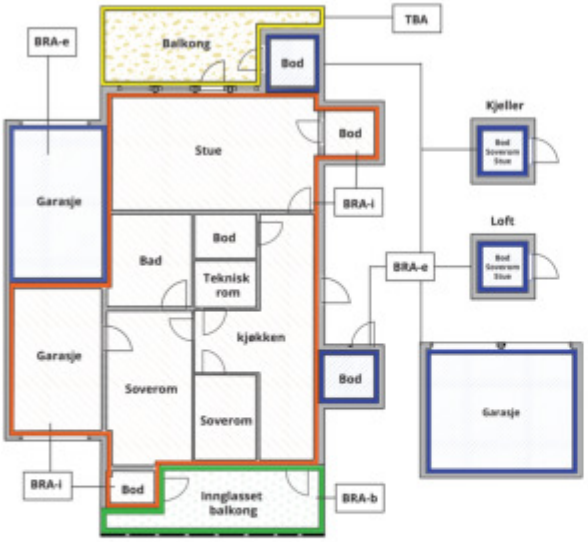
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 4	98	5		103	20
SUM	**98**	**5**			**20**
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 4	Entré/gang, Entré /gang med garderobe, Bad/wc, Bad/wc/vaskerom, Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3	Bod i oppgang, Bod på terrasse, Bod på balkong	

Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e) er boder på terrasse 2 kvm og balkong 1 kvm. Bod i oppgang 2 kvm.
Arealet er påvist av rekvirent.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at bod i oppgang tilhører boenheten.
Areal/rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Endrede romløsninger ifb. ombygging i 2019.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ombygging 2019 og senere.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	98	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2025	Bernt Ivar Thorsen	Takstingeniør
	Vivian Diep	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	3	479		0	31334.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skøyen terrasse 18

Hjemmelshaver
Hoffsgrenda Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/HOFFSGRENDA BORETTSLAG	948367602	H0401		Diep Vivian

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
293

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Terrasseleilighet sentralt beliggende på Skøyen ved Frognerparken.
Gangavstand til offentlig kommunikasjon, butikker og alle tenkelige servicetilbud på Skøyen. Populært boligområde, hovedsakelig bestående av terrasseblokker og småhusbebyggelse. Stille lite trafikkert blindvei.
Skrånende tomt rundt huset, opparbeidet med gressplen og beplantning.
Garasjeplass i parkeringskjeller.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1983

Takstmann Bernt Ivar Thorsen
c/o Abaci AS, Martin Linges vei 25
1364 FORNEBU

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.01.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, leil.nr. byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registeret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Generelle opplysninger om eiendommen oppgitt på befaringen	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger ifølge skriv fra forretningsfører, med bla opplysninger om hjemmel, leilighetsnummer, adkomstdokumenter, husleie, opplysninger om andel gjeld og formue.	Gjennomgått		Nei

Takstmann Bernt Ivar Thorsen
c/o Abaci AS, Martin Linges vei 25
1364 FORNEBU

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takstmann Bernt Ivar Thorsen
c/o Abaci AS, Martin Linges vei 25
1364 FORNEBU

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/SI6036

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Scenario

Oppdragsnr.
117250002

Selger 1 navn
Vivian Diep

Gateadresse
Skøyen Terrasse 18

Poststed	Postnr
Oslo	0276

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: TRYG

Polise/avtalenr.: 6330296

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

Beskrivelse: Råte, lukt og soppskader. Utarbeidet i 2019 ifb oppussing av badene. Meldt til Styret i Borettslaget.

Document reference: 117250002

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Kan kontaktes ved behov.
Arbeid utført av	V-RØR DO CAO VONG NGUYEN

Filer

Membran Teknikk.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vedlagt dokumentasjon.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Kan kontaktes ved behov.
Arbeid utført av	V-RØR DO CAO VONG NGUYEN

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gulvet er litt skjevt, har rettet opp litt da gulvet ble lagt nytt.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vedlagt dokumentasjon sendt til takstmannen.
Arbeid utført av	Proff Elektriker AS

Filer

5S Rapport fra sluttkontroll.pdf

5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf

5S Samsvarserklæring.pdf

Garantiskjema varmekabel.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 117250002

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vedlagt dokumentasjon, sendt til takstmannen.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innstallerte i 2020

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utbygging av Fornebubanen kan påvirke litt rysting i eiendommen/området. All info ligger hos Styret/Borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 117250002

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 117250002

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vivian Diep	445b2315619db7b3d0df5ac4246159de830b833c	28.01.2025 14:18:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 117250002

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Scenario Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Scenario v/Cecilie Frøshaug
Vækerøveien 205, 0751 OSLO
E-post: WM120_3001435@usermail.webmegler.no

8243069 516/4037 14.01.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.01.2025.

Boligselskap:	516 Hoffsgrenda Borettslag
Organisasjonsnr:	948.367.602
Andelseier:	Vivian Diep
Leieobjektnr:	4037
Adresse:	Skøyen Terrasse 18, 0276 OSLO
Andelsnummer:	293
Borettsinnskudd:	kr 194.400,–
Hjemmeside:	www.hoffsgrenda.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 84337231.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Parkering; Det følger en garasjeplass til hver leilighet.
- Borettslaget har etablert et vedlikeholdsfond
- Borettslaget har egen barnehage som er forbeholdt barn i borettslaget
- Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig.
- Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og melde dette inn. Dette kan gjøres digitalt her: https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte. Eierskifte vil bli registrert i løpet av 1-2 virkedager, og du vil motta en e-post med invitasjon til Techem Beboer App så snart eierskifte er registrert.
- For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no
- Felleskostnadene øker med 10% fra og med 01.04.2025. Nedbetaling øker med 23% fra samme dato.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208077589	A	58.693.680,-	11 år 4 md.	12		Flyt	5,59%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.647,– pr. md.

Herav:

Felleskostnader	3.084,-
A konto oppvarming	697,-
Nedbetaling	1.610,-
Vedlikeholdsfond	106,-
Open Net	150,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 6.325,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.165,-	10.077,-	28.472,-	211.047,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98208077589	197.738,-	1.976,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 198.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.01.2025

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Trætteberg tlf.22 86 83 78 ev. pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Per Gudbrand Norseng Skøyen Terrasse 10, 276 OSLO, e-post: per.g.norseng@usn.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

ÅRSMØTE 2024.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 516
Hoffsgrenda Borettslag

Velkommen til årsmøte i Hoffsgrenda Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 09:00 og lukker 13. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/516

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om tydeligere retningslinjer for lagring av sykler
7. Forslag om justering av husordensreglene for å få samsvar med lov om helligdager og helligdagsfred.
8. Forslag om mandat til å forbedre toalettfasiliteter for innleid vaktmester
9. Forslag 1 fra valgkomiteen
10. Forslag 2 fra valgkomiteen
11. Forslag 3 fra valgkomiteen
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Hoffsgrenda Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ole-Andre Hommefoss foreslås som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Arne Erik Hennum og Heidi Særvold foreslås som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 516 Hoffsgrenda Borettslag årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås å fastsettes til kr 474 000,- som er uendret fra foregående periode. Det vises før øvrige til beskrivelse av styrets arbeid.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 474.000.

Sak 6

Forslag om tydeligere retningslinjer for lagring av sykler

Forslag fremmet av:
Andreas Erik Gustav Lander

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslår tydeligere retningslinjer for lagring av sykler. I dag lagres mange sykler som jeg mistenker er satt igjen av tidligere eiere. I tillegg bruker ansatte område for å plassere møbler/søppel (se vedlegg fra Skøyen Terrasse 2-3-4). Siden vi flyttet hit i august har vi ikke funnet plass til å plassere syklene våre et sted i kjelleren. Det var forslått å rydde bort sykler ved siste dugnad, men pga. uenighet mellom beboere ble dette utsatt.

Sykler eller møbler som ikke merkes med navn og nummer kan kastes. Bakgrunnen for forslaget er at det hoper seg opp med gjenstander i kjelleren. Dette er en utfordring for brannsikkerhet og fri rømningsvei for beboere som bor i den etasjen. I tillegg er det et poeng om at alle beboere bør få mulighet til å bruke sykkelparkeringen i kjelleren.

Styrets innstilling

Styret er enig i at det er en utfordring med at gamle sykler og møbler hensettes i fellesboder. Styret er også enig i at retningslinjene kunne vært tydeligere.

Gjeldende husordensregler kapittel 2 omtaler følgende: *Dersom styret pålegger andelseier å fjerne gjenstander som etter styrets skjønn urettmessig opptar plass, kan styret fjerne dette for andelseiers regning, hvis andelseier selv ikke har fjernet gjenstanden innen 14 dager etter skriftlig varsel.*

Kapittelet omhandler imidlertid kun oppgangene og omtaler ikke annet innvendig fellesareal som boder.

Det foreslås derfor å ta inn følgende endringer:

1) Overskriften i kapittel 2 endres fra "Oppgangen - Renhold/Orden" til "Innvendige fellesområder".

2) Overskriften i kapittel 8 endres fra "Bruk av fellesområder" til "Utvendige fellesområder".

3) Kapittel 2 tar inn ny setning: *Møbler og andre gjenstander hensatt uten navn og i strid med husordensreglene kan fjernes umiddelbart av styret uten varsel for andelseiers regning.*

Forslag til vedtak

Styret oppdaterer husordensreglene som beskrevet ovenfor.

Sak 7

Forslag om justering av husordensreglene for å få samsvar med lov om helligdager og helligdagsfred.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har etter henvendelse fra beboer gjennomført en lovlighetskontroll av husordensreglene under punkt 1 "spesielt støyende arbeider". OBOS har bekreftet at det er en motstrid mellom våre regler og lovverket. Lovverket vil derfor gjelde foran våre husordensregler uavhengig om husordensreglene endres, men Styret mener borettslagets regler bør være oppdatert for å reflektere de faktiske reglene som gjelder.

Styret foreslår derfor en redaksjonell endring av husordensreglene, der setningen som ikke lenger gjelder, strykes, og lovteksten tas inn.

Setningen i punkt 1 i husordensreglene endres

fra:

"På andre bevegelige helligdager skal støyende virksomhet ikke finne sted før kl.13.00 og etter kl.17.00."

til:

"På helligdag fra kl 00 til kl 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm".

Forslag til vedtak

Styret anmoder Generalforsamlingen om å stemme FOR endring av husordensreglene for å oppnå samsvar med gjeldene lov om helligdager og helligdagsfred.

Sak 8

Forslag om mandat til å forbedre toalettfasiliteter for innleid vaktmester

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget har i dag vaktmesterlokale i midtrekken (nr. 13) og toalett ca. 150 meter unna (nr. 21). Bakgrunnen for denne noe upraktiske ordningen må ses i sammenheng med at borettslaget inntil 2022 hadde egen ansatt vaktmester som eide sin egen leilighet. Etter at egen vaktmester gikk av med pensjon har borettslaget valgt å leie inn vaktmestertjenester fra Bolig Assist AS.

Bolig Assist AS har sendt en forespørsel om borettslaget kan vurdere å etablere enkle toalettfasiliteter nærmere vaktmesterlokalet.

Styret mener det vil være en fordel å kunne tilby innleid vaktmester bedre fasiliteter, men at et slikt tiltak forutsetter at Generalforsamlingen godtar omdisponering av fellesareal (for eksempel bodplass eller tilstøtende gjesteparkeringsplass i midtrekken). Videre mener styret det er en forutsetning av tiltaket kan gjøres innenfor ordinært driftsbudsjett.

Forslag til vedtak
Styret foreslår at Generalforsamlingen gir styret mandat til å omdisponere fellesareal i midtrekken (enten bodplass eller tilstøtende gjesteparkeringsplass) slik at det kan etableres toalettfasiliteter for innleid vaktmester.

Sak 9

Forslag 1 fra valgkomiteen

Forslag fremmet av:
Magnus Reintz og Mette Rossing (valgkomiteen)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Valgkomiteen vurderer at sittende styre gjør en god jobb og at borettslaget er veldrevet. Likevel er det viktig med nye krefter inn i styret og en bedre balanse i både kjønn og alder. De siste årene er det blitt stadig mer krevende å finne nye kandidater til styreverv. Valgkomiteen har tidligere benyttet sommerfest, dugnad, beboermøter og fysisk årsmøte til å rekruttere nye kandidater. Som siste utvei har det noen år blitt nominert varamedlemmer ved håndsopprekning og benkeforslag på årsmøtet. De siste årene er de fleste av disse fysiske møtearenaene blitt borte, og dette gjør det vanskeligere å finne kandidater. Valgkomiteen ønsker ikke selv gjenvalg, men ønsker heller ikke å levere en blank innstilling.

Vi har derfor sagt oss villige til å fortsette i ett år til, forutsatt at det skjer en endring neste år.

Styrets innstilling
Forslaget anses å innebære en vedtektsendring. Dersom forslaget vedtas foreslås følgende nytt punkt under vedtektene kapittel 8: *8-1 (4): «Valgkomiteens medlemmer kan kun sitte 4 år».*

Styret er FOR forslaget.

Forslag til vedtak

Det innføres en maksimal tid på 4 år for medlemskap i valgkomiteen fra og med perioden 2025-2026.

Sak 10

Forslag 2 fra valgkomiteen

Forslag fremmet av:
Magnus Reintz og Mette Rossing

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se bakgrunn i forslag 1 fra valgkomiteen.

Styrets innstilling

Styret er enige i valgkomiteens beskrivelser og begrunnelse for forslaget. Spesielt er det tydelig i 2024 at frist for benkeforslag burde settes etter at beboermøte er avholdt. Det er også klart at det har vært færre fysiske arenaer enn tidligere år - noe styret må adressere.

Likevel innstiller styret MOT forslaget.

Dette fordi styret anser saken for å allerede være ivaretatt gjennom borettslagsloven og Hoffsgrenda sine vedtekter. Styret har muligheter til å ta inn benkeforslag på kandidater til tillitsverv i borettslaget ifm. digital generalforsamling, og anser en presisering av dette for å være unødvendig. Det må også tydeliggjøres at det er styret som fastsetter frister, ikke OBOS.

Forslag til vedtak

Dersom valgkomiteen ikke har lykkes i å rekruttere tilstrekkelig antall styre- og varamedlemmer innen fristen Obos setter hvert år, skal Styret legge til rette for at nye styre- og varamedlemmer kan velges ved benkeforslag i forbindelse med årsmøtet. Det er opp til Styret å avgjøre hvordan tilretteleggingen skjer, på samme måte som Styret velger form på årsmøtet.

Sak 11

Forslag 3 fra valgkomiteen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se bakgrunn i forslag 1 fra valgkomiteen.

Styrets innstilling

Styret er enige i valgkomiteens beskrivelser og begrunnelse for forslaget. Spesielt er det tydelig i 2024 at frist for benkeforslag burde settes etter at beboermøte er avholdt. Det er også klart at det har vært færre fysiske arenaer enn tidligere år - noe styret må adressere.

Likevel innstiller styret MOT forslaget.

Dette fordi styret anser saken for å allerede være ivaretatt gjennom borettslagsloven og Hoffsgrenda sine vedtekter. Styret har muligheter til å ta inn benkeforslag på kandidater til tillitsverv i borettslaget ifm. digital generalforsamling, og anser en presisering av dette for å være unødvendig. Det må også tydeliggjøres at det er styret som fastsetter frister, ikke OBOS.

Forslag til vedtak

Dersom valgkomiteen ikke har lykkes i å rekruttere tilstrekkelig antall medlemmer til valgkomiteen innen fristen Obos setter hvert år, skal Styret legge til rette for at nye medlemmer til valgkomiteen kan velges ved benkeforslag i forbindelse med årsmøtet. Det er opp til Styret å avgjøre hvordan tilretteleggingen skjer, på samme måte som Styret velger form på årsmøtet.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Andre Hommefoss

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørnar Dramstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Are Thobias Tysnes
- Nisha Fernando

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Magnus Reintz
- Mette Rossing

Vedlegg

1. 516 Hoffsgrenda Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Ole Andre Hommefoss

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Bjørnar Dramstad

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Andre Hommefoss	Skøyen Terrasse 5
Nestleder	Bjørnar Dramstad	Skøyen Terrasse 29
Styremedlem	Fredrik Høgestøl	Skøyen Terrasse 2
Styremedlem	Per Gudbrand Norseng	Skøyen Terrasse 10
Styremedlem	Robin Ross	Skøyen Terrasse 29
Varamedlem	Kristine Gjerstad	Skøyen Terrasse 17
Varamedlem	Andreas Rein	Skøyen Terrasse 17
Varamedlem	Heidi Særvold	Skøyen Terrasse 18

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Ole Andre Hommefoss	Skøyen Terrasse 5
Varadelegert	
Robin Ross	Skøyen Terrasse 29

Valgkomiteen

Magnus Reintz	Skøyen Terrasse 18
Mette Rossing	Skøyen Terrasse 19
Subhash Soni	Gamle Drammensvei 108 A

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post hoffsgrenda@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Hoffsgrenda Borettslag
Borettslaget består av 316 andelsleiligheter.
Hoffsgrenda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948367602, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
3 479

Første innflytting skjedde i 1981. Tomten ble kjøpt i 1983.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Hoffsgrenda Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak øvrige inntekter, herunder ladeinntekter fra el-bil ladere og andre inntekter.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drifts- og vedlikeholdskostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
Beløpet i budsjettet knytter seg primært til normal drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene er fortsatt høye. Energikostnadene gjelder elektrisk energi som ikke avregnes.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hoffsgrenda Borettslag.

Lån
Hoffsgrenda Borettslag har ett lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret er økt i henhold til forretningsførerkontrakten.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET Skøyen vest Søppelsug
Borettslaget er medeier i sameiet Skøyen Vest Søppelsug. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

Til generalforsamlingen i Hoffsgrenda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hoffsgrenda Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 14. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

HOFFSGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 367 602, KUNDENR. 516

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**7 064 145**	**6 612 473**	**7 064 146**	**5 390 757**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 381 605	4 967 223	3 234 800	1 794 800
Tilbakeføring av avskrivning	15	25 554	25 550	30 000	30 000
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	15	-83 000	0	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	15	83 000	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-78 400	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	66 009 526	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-69 689 401	-4 146 311	-3 974 000	-3 663 000
Innsk. øremerk. bankkto		-443 297	-394 790	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 794 413**	**451 672**	**-709 200**	**- 1 838 200**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 269 732**	**7 064 145**	**6 354 946**	**3 552 557**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	10 750 247	10 095 570
Kortsiktig gjeld	-5 480 514	-3 031 425
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 269 732**	**7 064 145**

HOFFSGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 367 602, KUNDENR. 516

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 925 204	17 830 490	17 819 000	17 919 000
Ladeinntekter EL-bil		291 137	0	0	0
Salg anleggsmidler		83 000	0	0	0
Andre inntekter	3	274 318	17 905	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**18 573 658**	**17 848 395**	**17 819 000**	**17 919 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-182 528	-654 211	-909 000	-67 000
Styrehonorar	5	-474 000	-471 630	-474 000	-474 000
Avskrivninger	15	-25 554	-25 550	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-17 125	-16 250	-13 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-321 230	-308 285	-325 000	-341 000
Konsulenthonorar	7	-52 156	-123 788	-190 000	-190 000
Kontingenter		-63 600	-63 200	-63 200	-63 200
Drift og vedlikehold	8	-5 897 000	-3 640 587	-2 485 000	-3 000 000
Forsikringer		-1 021 981	-882 257	-972 000	-1 137 000
Kommunale avgifter	9	-2 543 306	-2 076 909	-2 544 000	-3 044 000
Kostnader sameie	24	-23 206	-790 523	-1 100 000	-1 200 000
Energi/fyring	10	-966 625	-757 670	-860 000	-860 000
TV-anlegg/bredbånd		-567 000	-567 000	-567 000	-600 000
Andre driftskostnader	11	-1 391 052	-952 617	-1 119 000	-1 674 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 546 363**	**-11 330 477**	**-11 651 200**	**-12 700 200**
DRIFTSRESULTAT		**5 027 295**	**6 517 917**	**6 167 800**	**5 218 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	345 897	143 449	0	0
Finanskostnader	13	-2 991 587	-1 694 143	-2 933 000	-3 424 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 645 690**	**-1 550 694**	**-2 933 000**	**-3 424 000**
ÅRSRESULTAT		**2 381 605**	**4 967 223**	**3 234 800**	**1 794 800**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 381 605	4 967 223		

HOFFSGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 367 602, KUNDENR. 516

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	122 333 336	122 333 336
Tomt		2 959 982	2 959 982
Andre varige driftsmidler	15	147 405	94 559
Øremerkede bankinnskudd	25	2 204 530	1 771 533
Miljøbankkonto, øremerket		486 293	340 477
SUM ANLEGGSMIDLER		**128 131 544**	**127 499 885**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		13 659	13 882
Forskuddsbetalte kostnader		8 996	8 390
Andre kortsiktige fordringer	16	1 059 427	578 836
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	24	549 773	488 687
Driftskonto OBOS-banken		2 878 665	2 169 529
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	14 482
Sparekonto OBOS-banken		6 239 727	6 821 764
SUM OMLØPSMIDLER		**10 750 247**	**10 095 570**
SUM EIENDELER		**138 881 791**	**137 595 455**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 316 * 100		31 600	31 600
Opptjent egenkapital		12 586 562	10 204 958
SUM EGENKAPITAL		**12 618 163**	**10 236 558**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	62 644 318	66 324 193
Borettsinnskudd	18	57 664 500	57 664 500
Avsetning bomiljøtiltak	19	474 296	338 780
SUM LANGSIKTIG GJELD		**120 783 114**	**124 327 473**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 570 464	2 276 629
Skyldige offentlige avgifter	20	121	31 515
Påløpte renter		300 620	0
Påløpte avdrag		290 893	0
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	24	549 773	488 687
Energiavregning	21	768 192	185 846
Annen kortsiktig gjeld	22	450	48 748
SUM KORTSIKTIG GJELD		**5 480 514**	**3 031 425**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**138 881 791**	**137 595 455**
Pantstillelse	23	143 314 500	143 314 500
Garantiansvar	24	1 812 859	1 611 430

Oslo, 12.03.2024
Styret i Hoffsgrenda Borettslag

Ole Andre Hommefoss /s/ Robin Ross /s/ Fredrik Høgestøl /s/

Bjørnar Dramstad /s/ Per Gudbrand Norseng /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 984 908
Nedbetaling	5 732 880
Ateliertillegg	568 800
Vedlikeholdsfond	379 416
Barnehage	240 000
Ekstra leie eksterne barn	9 000
Motorvarmer	10 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 925 204**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Oslo kommune - tilskudd	185 440
Skadeutlegg	10 000
Vipps - Nøkler	13 952
Årlig EL-kontroll	64 926
SUM ANDRE INNTEKTER	**274 318**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-83 720
Påløpte feriepenger	-10 119
Arbeidsgiveravgift	-80 517
Pensjonskostnader innskudd	-1 391
AFP-pensjon	-1 810
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-276
Yrkesskadeforsikring	-4 696
SUM PERSONALKOSTNADER	**-182 528**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 474 000.
I tillegg har styret fått dekket julegaver og middag for kr 10 794, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 125.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR	
Juridisk bistand	-31 531
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 625
SUM KONSULENTHONORAR	**-52 156**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Datek -Ladestasjoner montert kostnader	-26 125
Datek -Ladestasjoner montert viderefaktuert	26 125
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**0**
Drift/vedlikehold bygninger	-2 918 211
Drift/vedlikehold VVS	-404 971
Drift/vedlikehold elektro	-1 115 775
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-623 613
Drift/vedlikehold heisanlegg	-488
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-99 778
Drift/vedlikehold brannsikring	-172 042
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 775
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-486 944
Egenandel forsikring	-70 000
Kostnader dugnader	-404
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 897 000**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av
bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-316
Vann- og avløpsavgift	-2 338 013
Renovasjonsavgift	-204 977
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 543 306**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-941 246
Andre fyringskostnader	-25 380
SUM ENERGI / FYRING	**-966 625**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 500
Container	-185 305
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 607
Vaktmestertjenester	-448 718
Renhold ved firmaer	-390 391
Snørydding	-125 250

Andre fremmede tjenester	-178 016
Trykksaker	-5
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 838
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 794
Andre kontorkostnader	-2 113
Telefon, annet	-3 913
Porto	-700
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-13 972
Bank- og kortgebyr	-3 042
Velferdskostnader	-7 889
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 391 052**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 498
Renter av sparekonto i OBOS-banken	231 844
Kundeutbytte fra Gjensidige	95 905
Andre renteinntekter	3 650
SUM FINANSINNTEKTER	**345 897**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-283 327
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 708 260
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 991 587**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1982	118 040 019
Tilgang i 2018	4 293 317
SUM BYGNINGER	**122 333 336**

Tomten ble kjøpt i 1983
Gnr.3/bnr.479
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Arbeidsmaskiner		
Kostpris	433 560	
Avskrevet tidligere	-433 559	
		1
Feiemaskin		
Tilgang 1995	161 130	
Avskrevet tidligere	-161 129	
Avskrevet i år	-1	
		0

Gressklipper nr. 3		
Kostpris	125 000	
Avskrevet tidligere	-67 710	
Avskrevet i år	-12 500	
		44 790
Gressklipper nr. 4		
Tilgang 2020	23 999	
Avskrevet tidligere	-10 800	
Avskrevet i år	-4 800	
		8 399
Lekeapparat		
Tilgang 2006	83 051	
Avskrevet tidligere	-83 050	
		1
Sandsilo 2		
Tilgang 2015	82 500	
Avskrevet tidligere	-58 438	
Avskrevet i år	-8 250	
		15 813
Snøfreser nr. 4		
Tilgang 2013	20 853	
Avskrevet tidligere	-20 852	
Avskrevet i år	-1	
		0
Sykkelstativ		
Tilgang 2006	43 414	
Avskrevet tidligere	-43 413	
		1
Traktor		
Kostpris	642 091	
Avskrevet tidligere	-642 090	
Avskrevet i år	-1	
		0
Avisafe Fugleavvisning		
Tilgang 2023	78 400	
Avskrives f.o.m. 2024		78 400
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**147 404**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-25 553**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Skøyen Vest Søppelsug SE	880 403
El-bil ladestrøm 2.halvår	179 024
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 059 427**

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-50 332 576	
Økning i 2017	-28 000 000	
Økning i 2018	-7 317 428	
Nedbetalt tidligere	19 325 811	
Nedbetalt i år	66 324 193	
		0

OBOS Boligkreditt AS (tidl OBOS-Banken A
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2023	-66 009 526	
Nedbetalt i år	3 365 208	
		-62 644 318
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-62 644 318**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1982	-59 679 500
Korrigert innskudd	2 216 200
Oppskrevet 1982	-201 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-57 664 500**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-474 296
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-474 296**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-121
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-121**

NOTE: 21
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-4 478 105
SUM INNTEKTER	**-4 478 105**

KOSTNADER	
Techem	188 298
Fjernvarme	3 538 346
Barnehagen kostnadsført i 2023	-16 731
SUM KOSTNADER	**3 709 913**
SUM ENERGIAVREGNING	**-768 192**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-450
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-450**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	57 664 500
Pantelån	62 644 318
Påløpte avdrag	290 893
TOTALT	**120 599 711**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	122 333 336
Tomt	2 959 982
TOTALT	**125 293 317**

NOTE: 24
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 316/1042 deler av Skøyen Vest Søppelsug SE.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Skøyen Vest Søppelsug SE
og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Skøyen Vest Søppelsug SE
og utgjør kr 1 812 859 . Selskapets andel i Skøyen Vest Søppelsug SE vises i balansen
både under eiendels- og gjeldssiden under postene "andel omløpsmidler i fellesanlegg",
andel anleggsmidler i fellesanlegg, "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget"
og "andel langsiktig gjeld i fellsanlegg".
Selskapet andel av avregningen i Skøyen Vest Søppelsug SE er inntatt i resultatregnskapet
under posten "Kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

NOTE: 25
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som
generalforsamlingen har fastsatt.

Annen informasjon om borettslaget

STYRETS ARBEID

Hoffsgrenda borettslag har et arbeidende styre og løser de løpende utfordringene i samarbeid med vaktmesterfirma, forretningsfører og forvaltningskonsulent (OBOS) og andre leverandører.

Styret er en gruppe beboere valgt av Generalforsamlingen til å forvalte borettslagets ressurser til beste for fellesskapet. Rammene for styrets arbeid finnes i lov, vedtekt, husordensregler og lovlig fattede vedtak.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Åpenhet og dialog

Styrets primære «kommunikasjonskanaler» til andelseierne er https://vibbo.no/hoffsgrenda

Vibbo har funksjonalitet for blant annet beboerhenvendelser, SMS-varsling og oppslagstavle. I tillegg er det lagt ut nyttig informasjon under tema, blant annet:

1. Velkommen ny beboer
2. Oppussing – hva må beboer sjekke
3. TV og internett
4. Brannsikring
5. Barnehage
6. Annen praktisk info

Styret i borettslaget publiserer også årlig en beboerpresentasjon i forkant av årsmøtet som blant annet tar for seg følgende kjernespørsmål knyttet til økonomi:

1. Har vi fornuftig nivå på likvider?
2. Får vi verdi fra driftskostnadene?
3. Får vi verdi for større tiltak?
4. Har vi gode rentebetingelser?
5. Har vi forutsigbarhet på felleskostnadene?
6. Hvilke større tiltak er aktuelle fremover?

Fokusområder i styrets arbeid siste styreperiode har vært:

1. Bytte av leverandør av ladetjeneste til elbil og rehabilitering av el-anlegget
2. Oppfølging av driftsutfordringer knyttet til Skøyen Vest Søppelsug
3. Gjennomføring av prosjekt «skyvedører og vinduer» (sak 15 i Generalforsamling 2022).
4. Befaring med OBOS Prosjekt for utforming av en helhetlig vedlikeholdsplan (sak 7 i Generalforsamling 2023)
5. Bytte fra Lettstyrt til Vibbo som kommunikasjonskanal i borettslaget
6. Bytte av leverandør av renholdstjenester
7. Vask av garasjene og installasjon av nye skjermer for registrering av parkering i gjestegarasjene
8. Oppfølging av utvikling på nabotomten
9. Salg av driftsmaskiner som er overflødige

ORGANISERING OG DRIFT

Vaktmesterordning
Borettslaget benytter firmaet Bolig Assist AS som leverandør av vaktmestertjenester. Kontaktnummer hos Bolig Assist er: 941 55 350, og det er telefontid mellom kl. 08-18 alle hverdager. Det vises ellers til informasjon på hjemmesiden.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84337231.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skader meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Hver enkelt andelseier må selv sørge for å ha innboforsikring for sin leilighet. I eneboliger har man ofte en boligforsikring i tillegg, men i borettslag er forsikring av boligmassen noe vi har felles gjennom borettslagets forsikringsavtale. Når det skjer en skade inne i en leilighet (skadeårsak innenfor andelseiers ansvarsområde, jf. vedlikeholdsplikten) som ikke dekkes av innboforsikring, men som dekkes av vår felles forsikring, vil andelseier måtte betale egenandelen som forsikringsselskapet belaster oss. Ved tvil avgjøres dette av styret fra sak til sak.

Når det gjelder det praktiske ved fakturering og innbetaling av beløpet så håndteres det av OBOS regnskapsavdeling sentralt.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Det gjennomføres årlig tilsyn med varslere, slukkeutstyr og rømningsveier mv. av eksternt firma. Beboerne blir varslet i forkant.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Hoffsgrenda Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme
Hoffsgrenda Borettslag får levert fjernvarme fra Fortum.

Individuell avregning av varmeforbruk
Fra og med 2019 innførte Hoffsgrenda borettslag individuell avregning av varmeforbruk som del av flere ENØK tiltak. Dette gir andelseierne større påvirkningsmuligheter og bevissthet rundt egne energikostnader. I tillegg til dette er behovet for årlige justeringer av felleskostnadsnivået redusert.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Bredbånd og TV
Borettslaget inngikk en kollektiv bredbåndsavtale med OBOS OpenNet fra oktober 2020. Internetthastighet inntil 1000/1000 mbit/s: det kan forventes å måle 900 mbit/s via kable direkte i fibermodemet.

Hver enkelt husstand velger fra 2020 selv om den skal abonnere på en TV-tjeneste, eller ikke. I OBOS OpenNet kan TV-tjeneste velges individuelt fra Viasat, RiksTV og SnapTV. Les mer på de forskjellige leverandørenes sider via obosopennet.no/kunde.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Diverse vedlikehold	• Nødvendige oppgraderinger av infrastruktur knytter til ladeanlegget for el-bil. • Vedlikehold av dører og vinduer. • Vedlikehold av uteområdet. • Vedlikehold av garasjeanlegget
2022	Diverse vedlikehold	• Vedlikehold av varmeanlegget (ventiler og vakumluftere) • Vedlikehold av uteområdet • Vedlikehold av dører og vinduer
2021	Diverse vedlikehold	• Vedlikehold av varmeanlegget • Vedlikehold av uteområdet
2020	Diverse vedlikehold	• Brannvern: Nye branndører med elektronisk lås inn til boder der dette har manglet • Oppgradering uteområder (beplantning og skilting)
2019	Diverse større tiltak	• Brannvern: Røykgassluker • Brannvern: 19 nye brannstiger Oppgradering lekeplasser • Oppgradering uteområder
2015 - 2017	Vedlikeholdsprosjektet	”Vedlikeholdsprosjektet 2014-2017”
2014	Diverse vedlikehold	Kartlegging av vedlikeholds- og oppgraderingsbehov: Skisseprosjekt i regi av OBOS Prosjekt AS og tilstandsanalyse av alle elementer som ikke ble dekket av skisseprosjektet og som inngår i styrets vedlikeholdsansvar. Utover dette er følgende arbeider utført: • Maling av kjellere – ferdigstilt • Gangveier steinbelagt til inngangsdørene- ferdigstilt • Fjernet gamle trær og busker ved nr. 10 og 11 og plantet nye busker. • Etablert ny sitteplass med sandkasse utenfor nr 10 og 11. • Fjernet gamle trær og busker mellom nr. 5 og 6 og plantet nye busker. • Fjernet gamle trær og busker ved nr. 28 og 29 og plantet nye busker. • Fjernet 22 trær på nedsiden av 9 - 11 • Ny gangvei inn til nr 25 – 29
2013	Diverse vedlikehold	I løpet av 2013 har det pågått et arbeid med å kartlegge vedlikeholdsbehovet i borettslaget og utarbeide en vedlikeholdsplan som styringsverktøy for Styret og DL. USBL har laget et utkast, elektronisk som søkes oppdatert løpende.

		Det har vist seg å være et betydelig etterslep på periodisk vedlikehold som er avdekket gjennom dette arbeidet. Utover dette er følgende arbeider utført: • Ny gangvei inn til nr 10 og 22 - 24 • Etablert ny sykkelparkering utenfor nr 19. • Beiset resten av gangbroene med nye matter. • Reparert og byttet dårlige panelbord i boder på terrassene. • Reparert og byttet panelbord på felles boder i inngangspartiet. • Malt og pusset opp resten av barnevognrommene • Malt og pusset opp kjeller under nr 20 – 21. • Fjernet gamle trær og busker ved innkjøringen til nr. 2 og plantet nye busker. • Reparasjon av avskallet maling på terrassene, fortsettelse fra forrige år. • Utskifting av røykvarslere • Sikring av akebakken • Oppmålingsforretning og grenseoppgang mot nordøst
2012 - 2012	Diverse vedlikehold	Drenering mellom byggene 4-5, og 7-8 med tilhørende gangveier og varmekabler. Ny gangvei ned til gjestegarasjen ved enden av nr 13. Beiset de fleste gangbroene med nye matter. Reparert og byttet dårlige panelbord i boder på terrassene, ca. 60 stk. Reparert og byttet panelbord på fellesboder i inngangspartiet. Malt og pusset opp en del av barnevognrommene. Etablert sandkasse ved nr 27-28. Reparasjon av avskallet maling på terrassene, fortsettelse fra forrige år. Utskifting av røykvarslere. Ettersyn og utbedring av dører og vinduer iht. innmeldte behov. Reparasjon av betongskader på terrassene, herunder blomsterkasser. Bygget om varmeveksler i sentral midtre rekke for å bedre varmtvannsforsyningen.

2011 - 2011	Diverse vedlikehold	Nytt inngangsparti med bl.a. nye dører og callinganlegg. Drenering mellom byggene 14-15, 17-18 og 27-28. Brostein av enkelte gangveier, utbedring pga setningsskade. Reparasjon av avskallet maling på terrassene, forts. fra forrige år. Utskifting av røykvarslere. Ettersyn og utbedring av dører og vinduer ihht innmeldte behov. Reparasjon av betongskader på terrassene, herunder blomsterkasser. Utbedring av feil vedrørende 12 flislagte terrasser. Ny sirkulasjonsledning for varmtvann.
2010 - 2010	Div malerarbeider og utomhusarbeider	Reparasjon av avskallet maling på terrassene, fortsettelse fra forrige år. Utskrifting av røykvarslere Membran og asfaltering av garasjetaket mellom 4-5, 24-25 samt 27-28 Byttet sikringer til automatsikringer og jordfeilbrytere i alle våre 13 fellesskap Ettersyn og utbedring av dører og vinduer iht. innmeldte behov Reparasjon av betongskader på terrassene
2009 - 2009	Terrasser, brann, membran, tak mm	Reparasjon av avskallet maling på terrassene, fortsettelse fra forrige år. Utskifting av røykvarslere. Membran og asfaltering av garasjetaket mellom 7-8 samt 14-15. Kledd inn isolasjonen i kjellerne med nye sensorstyrte lys. Avsluttet. Ettersyn og utbedring av dører og vinduer iht. innmeldte behov. Prosjekt ”Nye tak” avsluttet. Reparasjon av betongskader på terrassene
2008 - 2008	Tak, membran, asfalt, kjeller, terrasser	Nye tak i nr 13/14 og nr 22-29. Membran og asfaltering av to mellombygg. Nye levegger på endeterrasser (nr 13-21). Nye himlinger og lysopplegg i kjellere (nr 18/19 og 20/21). Reparasjon av avskallet betong på terrassene.
2007 - 2007	Tak, uteareal, kraner, asfalt, gangvei	Nytt tak - Skøyen terrasse 15-17 Oppgradering/Rehabilitering av uteareal/skråninger mellom 18-21 inkl. nye gangveier, varmekabler og rekkverk.

		Nye stoppekraner i garasjene, samt nye ute- og hovedkraner. Asfaltering av deler av gangveinettet Ny armatur og belysning på gangveier
2006 - 2006	Div vedlikehold	Kartlegging og plan for rehabilitering/vedlikehold av uteområdet ”Grønn Plan”. Setningsmålinger. Kartlegginger av fuktskader. Utskiftning av alle optiske røykvarslere
2005 - 2005	Takpapp	Avsluttet rehabiliteringsarbeid av terrassene – startet oppfølging av reklamasjoner i garantitiden 2004-2009.Ny takpapp på alle tak – reklamasjonsarbeid påbegynt.Ny sand i sandkassene på lekeplassene.
2004 - 2004	Rehabilitering av terrasser	Fortsatt arbeid med rehabilitering av terrassene.
2003 - 2003	Rehabilitering av terrasser	Rehabilitering av terrassene er i stor grad utført. Noe arbeid gjenstår i 2004.
2002 - 2002	Rehabilitering av terrasser	Rehabilitering av terrassene påbegynt
1999 - 1999	Maling	Maling av blokkene utvendig
1997 - 1997	Belysning	Økt belysningsgraden i garasjeanleggene. Nytt gjerde rundt barnehagen. Ny sand i allle sandkassene. Overhaling av porttelefonene.
1996 - 1996	Opprusting av gangveiene	Reasfaltering av hele anlegget. Nye varmekabler i gangveiene der det dette var nødvendig
1994 - 1995	Nye Tak	
1994 - 1996	Uteareal/lekeplass	Opprusting av utearealene og oppgradering av lekeplassene

SAMEIET SKØYEN VEST SØPPELSUG
ORG.NR. 979 413 866, KUNDENR. 4912

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Andre inntekter	2	2 258 686	2 698 813	3 154 000	2 775 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 258 686**	**2 698 813**	**3 154 000**	**2 775 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 510	-14 805	-15 000	-16 000
Styrehonorar	4	-110 000	-105 000	-103 000	-110 000
Revisjonshonorar	5	-8 213	-7 625	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-32 330	-31 540	-32 000	-34 000
Konsulenthonorar	6	-82 921	-365 188	-210 000	-110 000
Drift og vedlikehold	7	-1 521 419	-1 581 093	-2 300 000	-1 600 000
Forsikringer		-42 079	-40 868	-43 000	-45 300
Energi/fyring		-437 707	-518 702	-350 000	-450 000
Andre driftskostnader	8	-10 244	-24 644	-61 000	-41 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 260 423**	**-2 689 464**	**-3 121 000**	**-2 413 300**
DRIFTSRESULTAT		**-1 737**	**9 348**	**33 000**	**361 700**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 737	0	0	0
Finanskostnader		0	-9 348	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 737**	**-9 348**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**0**	**0**	**33 000**	**361 700**

SAMEIET SKØYEN VEST SØPPELSUG
ORG.NR. 979 413 866, KUNDENR. 4912

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	1 003 554
Forskuddsbetalte kostnader		0	42 079
Andre kortsiktige fordringer		0	4 689
Driftskonto OBOS-banken		1 336 064	22 241
Sparekonto OBOS-banken		366	363
SUM OMLØPSMIDLER		**1 336 430**	**1 072 925**
SUM EIENDELER		**1 336 430**	**1 072 925**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		**0**	**0**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		765 445	401 203
Annen kortsiktig gjeld	10	570 985	671 722
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 336 430**	**1 072 925**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 336 430**	**1 072 925**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

0516 Hoffsgrenda Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Ole Andre Hommefoss	Adresse Skøyen Terrasse 5

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Fredrik Høgestøl	Adresse Skøyen Terrasse 2
Navn: Per Gudbrand Norseng	Adresse Skøyen Terrasse 10
Navn: Robin Ross	Adresse Skøyen Terrasse 29

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Bjørnar Dramstad	Adresse Skøyen Terrasse 29

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Nisha Fernando — Adresse: Skøyen Terrasse 21

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ole Andre Hommefoss

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Bjørnar Dramstad

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Mette Rossing	Adresse Skøyen Terrasse 19
Navn: Magnus Reintz	Adresse Skøyen Terrasse 18

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.05.24 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 13.05.24
Selskapsnummer: 516 **Selskapsnavn:** Hoffsgrenda Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Ole-Andre Hommefoss foreslås som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Arne Erik Hennum og Heidi Særvold foreslås som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 474.000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag om tydeligere retningslinjer for lagring av sykler

Styret oppdaterer husordensreglene som beskrevet ovenfor.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag om justering av husordensreglene for å få samsvar med lov om helligdager og helligdagsfred.

Styret anmoder Generalforsamlingen om å stemme FOR endring av husordensreglene for å oppnå samsvar med gjeldene lov om helligdager og helligdagsfred.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag om mandat til å forbedre toalettfasiliteter for innleid vaktmester

Styret foreslår at Generalforsamlingen gir styret mandat til å omdisponere fellesareal i midtrekken (enten bodplass eller tilstøtende gjesteparkeringsplass) slik at det kan etableres toalettfasiliteter for innleid vaktmester.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag 1 fra valgkomiteen

Det innføres en maksimal tid på 4 år for medlemskap i valgkomiteen fra og med perioden 2025-2026.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Forslag 2 fra valgkomiteen

Dersom valgkomiteen ikke har lykkes i å rekruttere tilstrekkelig antall styre- og varamedlemmer innen fristen Obos setter hvert år, skal Styret legge til rette for at nye styre- og varamedlemmer kan velges ved benkeforslag i forbindelse med årsmøtet. Det er opp til Styret å avgjøre hvordan tilretteleggingen skjer, på samme måte som Styret velger form på årsmøtet.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Forslag 3 fra valgkomiteen

Dersom valgkomiteen ikke har lykkes i å rekruttere tilstrekkelig antall medlemmer til valgkomiteen innen fristen Obos setter hvert år, skal Styret legge til rette for at nye medlemmer til valgkomiteen kan velges ved benkeforslag i forbindelse med årsmøtet. Det er opp til Styret å avgjøre hvordan tilretteleggingen skjer, på samme måte som Styret velger form på årsmøtet.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Ole Andre Hommefoss

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Bjørnar Dramstad

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Are Thobias Tysnes
- [ ] Nisha Fernando

Valgkomité (kun 2 skal velges)

- [ ] Magnus Reintz
- [ ] Mette Rossing

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Ole Andre Hommefoss

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Bjørnar Dramstad

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

PROTOKOLL FRA 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Hoffsgrenda Borettslag

Organisasjonsnummer: 948367602
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. mai kl. 09:00 til 13. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 152.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ole-Andre Hommefoss foreslås som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **122**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Arne Erik Hennum og Heidi Særvold foreslås som protokollvitner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **123**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **120**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **115**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås å fastsettes til kr 474 000,- som er uendret fra foregående periode. Det vises før øvrige til beskrivelse av styrets arbeid.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 474.000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **114**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag om tydeligere retningslinjer for lagring av sykler

Fremmet av: Andreas Erik Gustav Lander

Forslår tydeligere retningslinjer for lagring av sykler. I dag lagres mange sykler som jeg mistenker er satt igjen av tidligere eiere. I tillegg bruker ansatte område for å plassere møbler/søppel (se vedlegg fra Skøyen Terrasse 2-3-4). Siden vi flyttet hit i august har vi ikke funnet plass til å plassere syklene våre et sted i kjelleren. Det var forslått å rydde bort sykler ved siste dugnad, men pga. uenighet mellom beboere ble dette utsatt.

Sykler eller møbler som ikke merkes med navn og nummer kan kastes. Bakgrunnen for forslaget er at det hoper seg opp med gjenstander i kjelleren. Dette er en utfordring for brannsikkerhet og fri rømningsvei for beboere som bor i den etasjen. I tillegg er det et poeng om at alle beboere bør få mulighet til å bruke sykkelparkeringen i kjelleren.

Styrets innstilling
Styret er enig i at det er en utfordring med at gamle sykler og møbler hensettes i fellesboder. Styret er også enig i at retningslinjene kunne vært tydeligere.

Gjeldende husordensregler kapittel 2 omtaler følgende: *Dersom styret pålegger andelseier å fjerne gjenstander som etter styrets skjønn urettmessig opptar plass, kan styret fjerne dette for andelseiers regning, hvis andelseier selv ikke har fjernet gjenstanden innen 14 dager etter skriftlig varsel.*

Kapittelet omhandler imidlertid kun oppgangene og omtaler ikke annet innvendig fellesareal som boder.

Det foreslås derfor å ta inn følgende endringer:

1) Overskriften i kapittel 2 endres fra "Oppgangen - Renhold/Orden" til "Innvendige fellesområder".

2) Overskriften i kapittel 8 endres fra "Bruk av fellesområder" til "Utvendige fellesområder".

3) Kapittel 2 tar inn ny setning: *Møbler og andre gjenstander hensatt uten navn og i strid med husordensreglene kan fjernes umiddelbart av styret uten varsel for andelseiers regning.*

> **Forslag til vedtak:**
> Styret oppdaterer husordensreglene som beskrevet ovenfor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **109**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag om justering av husordensreglene for å få samsvar med lov om helligdager og helligdagsfred.

Styret har etter henvendelse fra beboer gjennomført en lovlighetskontroll av husordensreglene under punkt 1 "spesielt støyende arbeider". OBOS har bekreftet at det er en motstrid mellom våre regler og lovverket. Lovverket vil derfor gjelde foran våre husordensregler uavhengig om husordensreglene endres, men Styret mener borettslagets regler bør være oppdatert for å reflektere de faktiske reglene som gjelder.

Styret foreslår derfor en redaksjonell endring av husordensreglene, der setningen som ikke lenger gjelder, strykes, og lovteksten tas inn.

Setningen i punkt 1 i husordensreglene endres

fra:

"På andre bevegelige helligdager skal støyende virksomhet ikke finne sted før kl.13.00 og etter kl.17.00."

til:

"På helligdag fra kl 00 til kl 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm".

> **Forslag til vedtak:**
> Styret anmoder Generalforsamlingen om å stemme FOR endring av husordensreglene for å oppnå samsvar med gjeldene lov om helligdager og helligdagsfred.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **104**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag om mandat til å forbedre toalettfasiliteter for innleid vaktmester

Borettslaget har i dag vaktmesterlokale i midtrekken (nr. 13) og toalett ca. 150 meter unna (nr. 21). Bakgrunnen for denne noe upraktiske ordningen må ses i sammenheng med at borettslaget inntil 2022 hadde egen ansatt

vaktmester som eide sin egen leilighet. Etter at egen vaktmester gikk av med pensjon har borettslaget valgt å leie inn vaktmestertjenester fra Bolig Assist AS.

Bolig Assist AS har sendt en forespørsel om borettslaget kan vurdere å etablere enkle toalettfasiliteter nærmere vaktmesterlokalet.

Styret mener det vil være en fordel å kunne tilby innleid vaktmester bedre fasiliteter, men at et slikt tiltak forutsetter at Generalforsamlingen godtar omdisponering av fellesareal (for eksempel bodplass eller tilstøtende gjesteparkeringsplass i midtrekken). Videre mener styret det er en forutsetning av tiltaket kan gjøres innenfor ordinært driftsbudsjett.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår at Generalforsamlingen gir styret mandat til å omdisponere fellesareal i midtrekken (enten bodplass eller tilstøtende gjesteparkeringsplass) slik at det kan etableres toalettfasiliteter for innleid vaktmester.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Forslag 1 fra valgkomiteen

Fremmet av: Magnus Reintz og Mette Rossing (valgkomiteen)

Valgkomiteen vurderer at sittende styre gjør en god jobb og at borettslaget er veldrevet. Likevel er det viktig med nye krefter inn i styret og en bedre balanse i både kjønn og alder. De siste årene er det blitt stadig mer krevende å finne nye kandidater til styreverv. Valgkomiteen har tidligere benyttet sommerfest, dugnad, beboermøter og fysisk årsmøte til å rekruttere nye kandidater. Som siste utvei har det noen år blitt nominert varamedlemmer ved håndsopprekning og benkeforslag på årsmøtet. De siste årene er de fleste av disse fysiske møtearenaene blitt borte, og dette gjør det vanskeligere å finne kandidater. Valgkomiteen ønsker ikke selv gjenvalg, men ønsker heller ikke å levere en blank innstilling.

Vi har derfor sagt oss villige til å fortsette i ett år til, forutsatt at det skjer en endring neste år.

Styrets innstilling
Forslaget anses å innebære en vedtektsendring. Dersom forslaget vedtas foreslås følgende nytt punkt under vedtektene kapittel 8: *8-1 (4): «Valgkomiteens medlemmer kan kun sitte 4 år».*

Styret er FOR forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Det innføres en maksimal tid på 4 år for medlemskap i valgkomiteen fra og med perioden 2025-2026.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **96**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Forslag 2 fra valgkomiteen

Fremmet av: Magnus Reintz og Mette Rossing

Se bakgrunn i forslag 1 fra valgkomiteen.

Styrets innstilling
Styret er enige i valgkomiteens beskrivelser og begrunnelse for forslaget. Spesielt er det tydelig i 2024 at frist for benkeforslag burde settes etter at beboermøte er avholdt. Det er også klart at det har vært færre fysiske arenaer enn tidligere år - noe styret må adressere.

Likevel innstiller styret MOT forslaget.

Dette fordi styret anser saken for å allerede være ivaretatt gjennom borettslagsloven og Hoffsgrenda sine vedtekter. Styret har muligheter til å ta inn benkeforslag på kandidater til tillitsverv i borettslaget ifm. digital generalforsamling, og anser en presisering av dette for å være unødvendig. Det må også tydeliggjøres at det er styret som fastsetter frister, ikke OBOS.

> **Forslag til vedtak:**
> Dersom valgkomiteen ikke har lykkes i å rekruttere tilstrekkelig antall styre- og varamedlemmer innen fristen Obos setter hvert år, skal Styret legge til rette for at nye styre- og varamedlemmer kan velges ved benkeforslag i forbindelse med årsmøtet. Det er opp til Styret å avgjøre hvordan tilretteleggingen skjer, på samme måte som Styret velger form på årsmøtet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **46**
Antall blanke stemmer: **49**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Forslag 3 fra valgkomiteen

Se bakgrunn i forslag 1 fra valgkomiteen.

Styrets innstilling
Styret er enige i valgkomiteens beskrivelser og begrunnelse for forslaget. Spesielt er det tydelig i 2024 at frist for benkeforslag burde settes etter at beboermøte er avholdt. Det er også klart at det har vært færre fysiske arenaer enn tidligere år - noe styret må adressere.

Likevel innstiller styret MOT forslaget.

Dette fordi styret anser saken for å allerede være ivaretatt gjennom borettslagsloven og Hoffsgrenda sine vedtekter. Styret har muligheter til å ta inn benkeforslag på kandidater til tillitsverv i borettslaget ifm. digital generalforsamling, og anser en presisering av dette for å være unødvendig. Det må også tydeliggjøres at det er styret som fastsetter frister, ikke OBOS.

> **Forslag til vedtak:**
> Dersom valgkomiteen ikke har lykkes i å rekruttere tilstrekkelig antall medlemmer til valgkomiteen innen fristen Obos setter hvert år, skal Styret legge til rette for at nye medlemmer til valgkomiteen kan velges ved benkeforslag i forbindelse med årsmøtet. Det er opp til Styret å avgjøre hvordan tilretteleggingen skjer, på samme måte som Styret velger form på årsmøtet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **45**
Antall blanke stemmer: **54**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Ole Andre Hommefoss (108 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ole Andre Hommefoss

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørnar Dramstad (113 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørnar Dramstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nisha Fernando (104 stemmer)
Are Thobias Tysnes (104 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nisha Fernando
Are Thobias Tysnes

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Reintz (105 stemmer)
Mette Rossing (107 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Magnus Reintz
Mette Rossing

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ole Andre Hommefoss (109 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ole Andre Hommefoss

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørnar Dramstad (108 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørnar Dramstad

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER

FOR

HOFFSGRENDA BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 22.05.85.
Endringer i §§ 2.og 8.vedtatt på ekstraord.gen.fors. 24.03.87.
Endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 25.04.06
Endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 24.04.07
Endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 07.05.18
Endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 07.05.24

BESKYTTET

HVORFOR HUSORDENSREGLER?

I et borettslag bor vi tettere på hverandre enn om hver av oss hadde sitt eget hus. Det krever både mer fleksibilitet og disiplin hos hver enkelt av oss. Vi må ta hensyn til hverandre. Det er en klar betingelse for et godt bomiljø og at vi skal kunne fungere sammen som gode naboer.

I et borettslag er vi alle likeverdige. Et borettslag er imidlertid ikke mer et idealsamfunn der alt ordner seg av seg selv, enn samfunnet som omgir oss. I likhet med samfunnet forøvrig må vi ha visse leveregler, visse påminnelser, uttrykt i form av husordensregler. Husordensreglene er vedtatt av borettslagets generalforsamling og omfatter alle andelseiere/beboere. Alle er like forpliktet til å rette seg etter dem. De er nærmest å regne som borettslagets interne lover.

Det er ikke mulig å få med alle forhold innen rammen av en lov. Slik er det også når det gjelder husordensreglene. Vi må vurdere ut fra hovedintensjonen – å legge forholdene til rette for et best mulig bomiljø - selv om det enkelte tilfelle ikke eksakt er uttrykt i husordensreglene. Med andre ord; vi må bruke sunn fornuft.

Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet samt godt naboskap.

I våre husordensregler er det lagt vekt på størst mulig individuell utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som fellesskapet i de enkelte oppganger og innen borettslaget som helhet, er søkt bevart. Hver enkelt beboer må derfor bruke sin bolig, fellesrommene og utearealene på en slik måte at det ikke med rimelighet kan sies at bruken sjenerer andre.

Husordensreglene utgjør en del av boretten til leiligheten.
Dersom husordensreglenes bestemmelser ikke overholdes, kan borettslaget pålegge salg av andelen. Eieren av leiligheten er ansvarlig for at husordensreglene også blir overholdt av de øvrige i husstanden, og av andre som gis adgang til leiligheten. Borettslagets styre er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve husordensreglenes bestemmelser.

Eventuelle forslag om endringer av husordensreglene må godkjennes og vedtas av generalforsamlingen.

Ved tvil om tolkingen av husordensreglene, vil det til enhver tid sittende styrets tolking bli å legge til grunn.

BESKYTTET

1. LEILIGHETEN SKAL IKKE BENYTTES SLIK AT ANDRE BEBOERE SJENERES
Det følger direkte av boretten at leiligheten ikke skal benyttes slik at det sjenerer andre. Dette gjelder imidlertid ikke bare leiligheten, men også all annen virksomhet på borettslagets område.

Spesielt gjelder følgende:
Det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 hverdager (kl.09.00 lør-, søn- og helligdager).

Spesielt støyende virksomhet, uansett art, skal ikke forekomme etter kl.21 og ikke på søndager. På helligdag fra kl. 00 til kl. 24 samt påske-,pinse- og julaften etter kl.16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.

Dersom man planlegger virksomhet (herunder både snekring/hamring og fester) som forventes å medføre mer støy enn vanlig, bør naboene varsles om dette på forhånd (gjerne med en melding på oppslagstavlen i oppgangen).

Hjemmearbeid som medfører sjenerende støy er forbudt. Sang og musikkundervisning er kun tillatt med samtykke av de naboer som kan bli sjenert. Når det gjelder sang og musikk for øvrig, vises det til de generelle reglene ovenfor.

Kommentarer.
Reglene ovenfor er ikke laget for å legge en demper på en normal levemåte, men for å sikre at i et borettslag hvor mange mennesker lever tett innpå hverandre må man ta hensyn til naboene.

Det er svært lytt mellom leilighetene. Dette merkes kanskje ikke så godt av den som lager litt mer støy enn naboene liker, men banke-/dunkelyder høres nesten bedre hos andre, og kan forplante seg svært langt. Særlig lyden av boring i betong kan forplante seg over flere oppganger og etasjer.

I den varme årstid bør man huske at lyden også forplanter seg minst like godt utendørs – og noen ønsker litt fred også på terrassene sine.

Ved legging av tregulv øker lydgjennomgangen betraktelig, selv om gulvet er lagt "flytende". Dette medfører at beboere med slike gulv må ta mer hensyn til sine naboer. Naboen skal ikke lide for ditt tregulv.

BESKYTTET

2. OPPGANGEN - RENHOLD / ORDEN

Borettslaget har avtale med et renholdsfirma som sørger for vask av gulver og trapper i våre oppganger en gang pr. uke.

Det er ikke tillatt å hensette ski, sykler, sko, støvler o.l. i oppgangen, utenfor inngangsdøren til leiligheten, foran søppelsjakten eller på gangbroene.

Barnevognrommene ved inngangspartiet kan benyttes til midlertidig oppbevaring av sportsutstyr etter oppgangens eget ønske og behov, men barnevogner har absolutt fortrinnsrett.

Dersom styret pålegger andelseier å fjerne gjenstander som etter styrets skjønn urettmessig opptar plass, kan styret fjerne dette for andelseiers regning, hvis andelseier selv ikke har fjernet gjenstanden innen 14 dager etter skriftlig varsel.

Lek/unødig opphold i oppgang/fellesrom er ikke tillatt.

Postkasse og ringetablå skal merkes med skilt som er vedtatt av borettslagets styre.

Det er ikke tillatt å lufte ut gjennom entrédøren.

Takluken i oppgangen skal være lukket.

Kommentarer.
Oppgangene er en del av borettslagets "ansikt utad".

Sykler eller annet sportsutstyr skal ikke oppbevares i oppgangen. Alle oppganger har tilgang til låst sykkelbod som kan benyttes. Videre har borettslaget satt opp utendørs sykkelstativer. Øvrig oppbevaring bør finne sted innenfor leilighetens arealer. Ikke alle oppganger har barnevogner. I så tilfelle kan barnevognrommet benyttes til sportsutstyr, unntatt sykler, etter oppgangens ønske og behov.

Sportsutstyr, fottøy og lignende må oppbevares innenfor leilighetens egne arealer. *Gjenstander utenfor entredøren hindrer det ukentlige renhold av oppgangen og spesielt sko skaper lett lukt i oppgangen.*

Åpne takluker utgjør en fare for fuktskader ved regn, snø osv. Disse skadene kan medføre betydelige kostnader som ikke dekkes av forsikringsordningen.

3. UTELYS

Utelyset utenfor inngangspartiene skal bare være tent når det er behov for det, dvs. når det er mørkt.

4. LÅSING AV YTTERDØREN

Ytterdørene skal være låst.

Kommentarer.
Låste ytterdører begrenser mulighet for innbrudd og besøk fra uønskede.

BESKYTTET

5. TØRKING/BANKING/LUFTING AV TØY

Utendørs tørk av vasketøy kan skje på vanlige hverdager, lørdager og dager før høytids-/helligdager bare til kl. 16.00 når det er synlig for naboer.
Tørkestativene må ikke plasseres slik at de sjenerer naboene eller gjenboerne.

Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper o.l. fra balkong eller vindu.

6. TERRASSER/FASADER

Alle endringer av bygningenes fasader er forbudt. Dette gjelder også endring av farger og/eller maling. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer. All lagring av husgeråd, gamle møbler m.m. er forbudt på terrassene når dette kan være til sjenanse for naboer. Likeledes montering av utendørs hyller m.m. når disse i seg selv eller pga. andre forhold virker skjemmende.

Kommentarer.
Med fasadeendringer forstås alle forandringer/tillegg så som lévegger og lignende som endrer bygningens fasader. Selv om disse forhold oftest rammes av bygningslov og forskrifter, er forholdet nødvendig å påpeke for vår egen trivsel.
Det er ikke sikkert din "endring" er skjemmende, i alle fall ifølge din smak, men hva med de andre? Når det gjelder lagring og andre skjemmende installasjoner, vil dette normalt ikke gjelde for ting under høyde av rekkverk og balkongkasser, men alt som "lagres" i høyden. Særlig gjelder dette kjøkkenside. Tenk på naboen!

Endringer av fasadens farge er likeledes ikke tillatt der det er synlig for naboene. Vi har benyttet en spesialmaling på vår betong. Hvis denne overmales eller skiftes ut med annen maling, vil også betongkvaliteten kunne forringes og/eller skades.

7. BEPLANTNING/VANNING/VASK AV TERRASSEN

Terrassekassen skal være beplantet slik at ingen andre sjeneres av vekstene. Vanning skal foretas varsomt slik at naboen under ikke sjeneres. Avløpsslangene (plastslanger) under terrassekassen skal vende inn mot terrassen slik at overskuddsvann renner ned i rennen under kassen.

Borettslaget har besørget legging av membran og fliser på alle terrasser. Flisene bør rengjøres jevnlig for å beholde en pen overflate. Ved vask må det vises varsomhet med bruk av vann. Spyling av terrassegulv med slange eller høytrykksspyler er forbudt. Det kan skade flisene og resultere i at overflødig vann renner inn til naboen. Dette kan igjen danne grunnlag for fuktskader og vannskader.

Det er forbudt å bruke salt eller lignende til smelting av is eller snø på terrassegulvet.

Kommentarer:
Vannrennen under terrassekassen må renses med jevne mellomrom og holdes ren for løv o.l. som kan hindre vannet i fritt å renne til sluket/nedløpsrøret. Det må også kontrolleres at nedløpsrøret ikke er tett. Da blir vannet stående og det oppstår lett oversvømmelser og fukt-/vannskader.

Hvis avløpsslangene under terrassekassen vender utover, vil vannet renne ned til naboen, samtidig som skilleveggen i betong ned mot naboen, over tid, blir fuktskadet.

BESKYTTET

8. BRUK AV FELLESOMRÅDENE.
Fellesområdet, dvs. alt utenfor bygningskroppen, er felles eiendom og bruksområde i den grad det ikke sjenerer andre beboere mer enn det som normalt må tåles.
Grøntanlegget med beplantning må vernes spesielt, og alle beboere må bidra med å holde dette i stand og påse at det ikke brukes på en slik måte at det skades.

Sykling på plenene samt all ferdsel i plantefeltene er forbudt.

Ballspill skal foregå på ballplassen, men innenfor de rammer som er fastsatt for ballplassen.

Kommentarer.
Borettslagets andelseiere er eiere av hele lagets eiendom i fellesskap. Vår bruk av området bør preges av dette og det ansvar vi har overfor hverandre i denne sammenheng.

Områdene ved inngangspartiene er spesielt problematiske. Disse er hele borettslagets felleseiendom, men pga sin beliggenhet kan de ikke benyttes uhemmet uten at dette er til sjenanse for de nærmeste beboerne. Det kan imidlertid ikke aksepteres at enkelte tilriver seg større del av fellesgodene til privat bruk enn det som var forutsetningen ved kjøp av andel i borettslaget, eller som måtte bestemmes av styret og generalforsamlingen med 2/3 flertall.

De enkelte oppganger bør imidlertid kunne pynte opp med prydvekster og lignende ved eget inngangsparti, uten at dette avstedkommer annet enn ros fra styret og resten av borettslaget. Høye, avsperrende og inngjerdede beplantninger bør imidlertid ikke finne sted.

9. KJØRING MED MOTORKJØRETØY INNEN BORETTSLAGETS OMRÅDE
Ferdsel med motorkjøretøy på gangveiene er forbudt. Eneste unntak er helt nødvendig kjøring som ledd i transport; f.eks. ved sykdom, uførhet, flytting, transport av tunge kolli o.l. Nødvendig kjøring skal foregå i gangfart.

Parkering på gangveier og snuplasser er forbudt ut over den tid som er nødvendig for av- og pålessing. Kjøretøy som befinner seg på gangveiene skal alltid - også når det er parkert - ha minimum parklys tent.

I den grad det av spesielle årsaker måtte være nødvendig, kan styret dispensere fra de ovennevnte bestemmelser.

Kommentarer.
Stikkveiene er ikke prosjektert for vanlig ferdsel med motorkjøretøy - verken når det gjelder dimensjonering eller plassering. Beboerne (særlig barna og de eldre) har krav på å føle seg trygge på borettslagets område. Det henstilles til beboerne å være varsomme med "nødvendig" kjøring, dvs. redusere bruk og fart mest mulig.

BESKYTTET

10. PARKERING/GARASJEANLEGGET

Alle leiligheter i borettslaget disponerer en nummerert parkeringsplass i garasjeanleggets låste del. Beboerne har normalt ikke anledning til å benytte de parkeringsplassene som er avsatt til gjesteparkering.

Hvis flere biler hører til en leilighet, må derfor ekstra plass leies av en annen andelshaver, eller kjøretøyet parkeres utenfor borettslagets område.

Gjesteparkeringsplassene er kun beregnet på korttidsparkering for gjester til borettslaget. Dersom det i helt spesielle tilfeller er aktuelt med lengre parkering for gjester, skal styret informeres og det må legges en lapp lett synlig i bilen hvor tidsrom samt leilighetsnummer og navn er oppgitt.

Overtredelse av parkeringsbestemmelsene (også for gangveiene – se pkt. 9) vil kunne medføre kontrollavgift og/eller borttauing.

Den enkelte andelshaver er selv ansvarlig for rydding og en viss grad av renhold på egen parkeringsplass.

Det er strengt forbudt å oppbevare bensin utenom bilens faste tank. I garasjeanlegget er det videre ikke anledning til å oppbevare annet enn ting som naturlig hører til kjøretøyet, så som vinter-/sommerdekk og lignende.

Det er ikke tillatt å reparere eller vaske bil i garasjeanlegget.
Unntatt er mindre reparasjoner på egen bil når disse foretas på egen parkeringsplass.

All bruk av brannfarlig væske er forbudt.

Garasjeanleggets avlåste del er utstyrt med automatisk åpning/lukking av kjøreporten. Ved inn- og utkjøring bør den enkelte påse at ingen uvedkommende får anledning til å ta seg inn i garasjeanlegget i den tiden porten står åpen. Alle øvrige dører til anlegget skal alltid være låst.

Det er ikke tillatt å leke i noen del av garasjeanlegget.

Kommentarer.
På grunn av mangel på gjesteparkeringsplasser - særlig i helgene - er det nødvendig at beboerne ikke parkerer på de plassene som er beregnet for gjester.

Når det gjelder de øvrige bestemmelsene, er disse nødvendige både av branntekniske hensyn og for å opprettholde et visst minimum av orden i garasjeanlegget.

BESKYTTET

11. AVFALL

Borettslaget har et eget søppelsuganlegg som eies i fellesskap med 4 andre borettslag/sameie i nærområdet. Nedkastluken ved inngangspartiet skal bare benyttes til tørt, vanlig husholdnings- avfall. Alt avfall må pakkes forsvarlig inn. (Benytt plastposer). Det er meget viktig at store eller lange gjenstander (20–30 cm), kattesand, glass og aviser som er bundet eller lagt i pose, ikke blir kastet i søppelsuget. Det er selvfølgelig også strengt forbudt å kaste brennende eller ildsfarlig avfall gjennom nedkastluken.

Papp/papiravfall skal kastes i papircontainer ved innkjøringen til eiendommen. Glass- og metallavfall kastes i container ved gangveien. Spesialavfall (maling, batterier og kjemiske væsker) skal kastes på nærmeste miljøstasjon.

Borettslaget har også satt opp sin egen låste container hvor annet avfall kan kastes. Vær oppmerksom på at hvis det kastes spesialavfall (bildekk, maling mv) i denne, må borettslaget betale spesiell avgift for dette i tillegg til vanlig tømmeavgift.

Mating av fugler og andre dyr

På borettslagets utendørs område er det forbudt å legge ut mat eller mate fugler og andre dyr som ikke hører hjemme hos oss. Forbudet gjelder også på utendørsområder som terrasser, verandaer eller uteplasser utenfor leiligheter på grunnplan.

12. BRUK AV SANITÆRANLEGGENE

I klosettet må det bare brukes klosettpapir. Bleier o.l. vil lett tette rørene.

Det må ikke tømmes ildsfarlige væsker (bensin, tynningsmiddel e.l.) eller aggressive væsker (ufortynnede kjemikalier som syre, baser eller fremkallingsvæske m.m.) i klosett eller utslagsvask. Alle må vite hvor vannstoppekranen for leiligheten befinner seg.
(Kan påvises av vaktmesteren).

Kommentarer.

Selv om moderne avløpsrør er mindre ujevne innvendig enn de tidligere, vil ufornuftig bruk lett føre til tette rør - noe som er til ergrelse for en selv og utgifter for borettslaget.

13. VENTILASJON - AVTREKKSSYSTEM

Blokkene er utstyrt med mekanisk avtrekkssystem som suger gammel luft ut gjennom ventiler til felles rør og opp til taket på blokken. Ren luft trekkes inn gjennom luftespalter over vinduer.
Avtrekksventilene er plassert på bad/toalett og kjøkken. For at utsuget skal fungere må disse renholdes, dvs. vask av ventilen og støvsuging av rørdelen innenfor. Renhold av ventilene er beboers ansvar og bør gjøres minst to ganger pr. år.

Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte for komfyr inn på vårt felles avtrekkssystem. Det vil bla spre matlukten til de øvrige beboerne i oppgangen og matfettet representerer brannfare. Montering av avtrekk gjennom yttervegg er likeledes forbudt.

BESKYTTET

14. VASKEMASKIN/OPPVASKMASKIN
Vaskemaskin og oppvaskmaskin er kun tillatt tilkoblet kaldtvannet.

15. FELLESANTENNEANLEGGET
Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere, og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV anlegget.
Det er ikke tillatt å montere egen parabolantenne. Det gis unntak for frittstående, umonterte antenner som står på terrasse eller balkonggulvet og ikke er synlig for naboer.

16. BRUK AV ILD
All bruk av ild på fellesarealene er forbudt uten styrets godkjenning.

17. GRILLING I FRILUFT
Utegrilling må i minst mulig grad sjenere naboene (lukt, røyk etc.). Ved grilling på terrassen må gass- eller elektrisk grill benyttes. Bruk av kullgrill tillates ikke. Det innebærer en økt brannfare, og røyken sjenerer naboer. I tillegg vil røyken være en helsebelastning, spesielt for personer med luftveisplager.

Borettslaget har murt en egen grill mellom nederste og mellomste rekke. Denne er til fri avbenyttelse for alle beboere. Forutsetningen er at det ryddes og grillen rengjøres etter bruk.

18. DUGNAD PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE
Når styret bekjentgjør at det skal være dugnad, bør alle som har anledning bidra i den grad de kan.

Kommentarer:
Hensikten med et slikt tiltak er at det ved dugnaden skal utføres arbeidsoppgaver som ikke krever fagkunnskap.
Forutsetningen er at alle skal delta i slik fellesdugnad. Enkelte er av forskjellige grunner forhindret fra å delta, mens andre ikke ønsker å være med. Ved at borettslaget sparer penger ved at dugnaden utføres, vil det være rimelig at alle som kan, deltar.

19. SKADE PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM
Dersom skade på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en bestemt person (eller flere bestemte personer), blir vedkommende gjort ansvarlig for skaden. Bygningsmessige forandringer i leiligheten (ta ned/sette opp vegger, rehabilitering av våtrom o.l.) må utføres fagmessig korrekt og i henhold til lover og forskrifter.

Kommentarer.
Borettslagets styre er gitt fullmakt til å velge reaksjonsform overfor aktuell utøver dersom borettslagets eiendom eller eiendeler blir skadet.

Borettslagets styre er forpliktet til å holde et våkent øye med borettslagets vedlikehold.

For skadeverk utøvd av barn, hefter foreldrene inntil visse lovregulerte beløpsgrenser.

BESKYTTET

20. DAGLIG LEDELSE
Borettslaget har personell (ansatte/innleide) som har til oppgave å være styret behjelpelig med å ivareta borettslagets eiendom.

Borettslagets personell har en utstrakt myndighet, blant annet til å gi påbud etter husordensreglene og har krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utførelsen av sine plikter.

Daglig leder og vaktmester har fast arbeidstid og skal helst ikke forstyrres utenom denne tiden, med mindre det gjelder uoppsettelig gjøremål.

Ansatte har fast arbeidstid og skal helst ikke forstyrres utenom denne tiden, med mindre det gjelder kritiske henvendelser.

Kommentarer:
Utvendig orden og renhold bør vi alle bidra med - uten å regne med at borettslagets personell skal kunne overkomme alt.

Borettslagets personell har plikt til å melde fra til styret om eventuelle overtredelser av husordensreglene.

21. DYREHOLD
De beboere som ønsker det, kan anskaffe hund. Betingelsene for dette er at borettslagets skjema for dyrehold undertegnes. De plikter som følger av dette skjemaet må overholdes strengt. Særlig skal nevnes båndtvang (hele året) på borettslagets eiendom, samt plikt til umiddelbar fjerning av ekskrementer. Brudd på reglene for dyrehold kan medføre plikt til fjerning av dyret, eller salg av boretten.

Det er ikke tillatt å holde katt med unntak av en rendyrket innekatt, erklæring om dyrehold i borettslaget må undertegnes..

Katt i pensjon er ikke tillatt.

Mindre dyr (fugler o.l.) som holdes "innenfor" leiligheten og ikke
på annen måte er til sjenanse for naboene, kan anskaffes og holdes uten godkjenning.
Ved tvil kontaktes styret før anskaffelse.

Kommentarer.
Det settes som betingelser for dyrehold at de vilkår som borettslaget har uttrykt i erklæringen om dyrehold etterleves. Hvis naboer sjeneres og har en berettiget klage, skal dyret fjernes fra leiligheten med mindre det oppnås en minnelig ordning med klagerne.

22. UTLEIE AV LEILIGHETEN (Overlating av bruk)
Utleie av hele leiligheten må godkjennes av borettslagets styre. Ingen har anledning til å flytte inn før godkjenning er gitt.
Se borettslagets vedtekter § 4-2.

Kommentarer.
Det er viktig å merke seg at den som eier leiligheten er den ansvarlige overfor borettslaget om forhold som angår leiligheten, også om eieren ikke selv bor i leiligheten.

BESKYTTET

23. HENVENDELSE TIL STYRET I BORETTSLAGET

Alle henvendelser til borettslagets styre som ønskes styrebehandlet, må skje skriftlig.
Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler.

Kommentarer.
Borettslagets styre er - som ansvarlig instans - avhengig av å kunne dokumentere saksforholdet i de saker som styret har reagert på.

24. OPPRYKKSREGLER FOR LEDIGMELDTE LEILIGHETER

Ansiennitet for opprykk til ledigmeldt leilighet regnes fra innflyttingsdatoen.
De beboere som flyttet inn da borettslaget var nytt, har lik ansiennitet regnet fra 17.12.1981.

Ved lik ansiennitet blant søkerne til ledigmeldt leilighet vil andelshavernes ansiennitet i OBOS bli lagt til grunn.

25. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag om endring av eller supplement til husordensreglene må leveres skriftlig til borettslagets styre. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

26. TOLKNING

Ved tvil om tolkingen av husordensreglene, vil det til enhver tid sittende styres tolkning bli å legge til grunn.

27. PÅLEGG/RUNDSKRIV FRA STYRET

Rundskriv/pålegg fra styret pliktes etterfulgt i samme grad som husordensreglene når de ikke er i strid med lover, vedtekter, husordensregler eller andre vedtak fattet på generalforsamling i borettslaget.

BESKYTTET

VEDTEKTER

Vedtekter

for Hoffsgrenda borettslag org nr 948367602

vedtatt på ordinær generalforsamling den 25.04.06
sist endret på ordinær generalforsamling 27.04.22.
sist endret på ordinær generalforsamling 07.05.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Hoffsgrenda borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett

til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kungjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem 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) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens

eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Andelseier som rehabiliterer våtrom i leiligheten, må sørge for at arbeidet utføres iht. Byggebransjens våtromsnorm, BVN. Rehabilitering av våtrom skal alltid meldes til styret i god tid før rehabiliteringen starter, og skriftlig dokumentasjon på at utbedringen er utført iht. Byggebransjens våtromsnorm skal leveres styret når arbeidet er fullført. Andelseier er ansvarlig for alle skader på egen og andres boenheter ved manglende vedlikehold eller skader ifm. rehabilitering

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig, eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn 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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarseler vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarseler skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

(4) Valgkomiteens medlemmer kan kun sitte 4 år.

8-2 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.

8-3 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 borettslaget 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, eller av andelsbolig i borettslaget
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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, skriftlig 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 tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

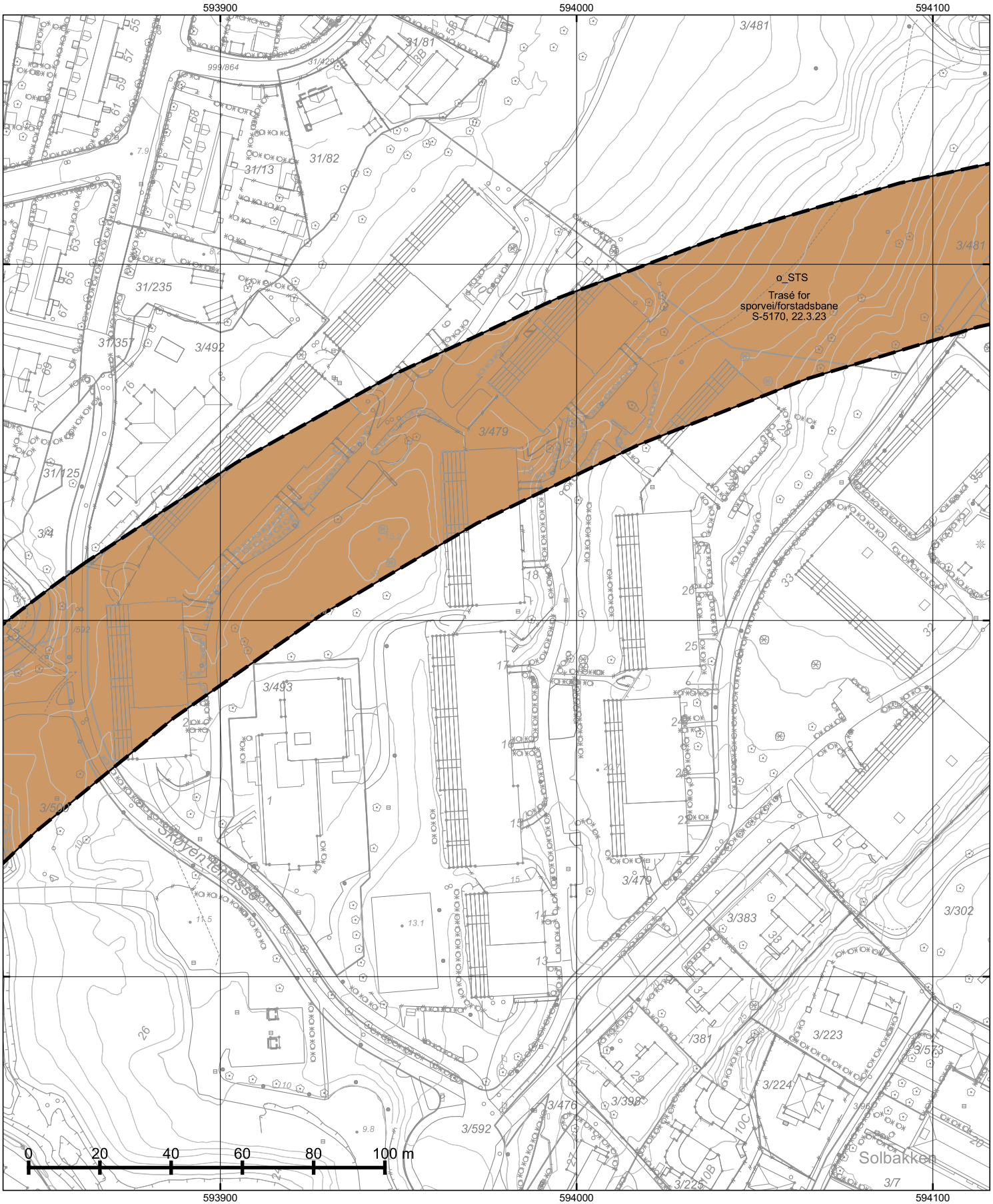
11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

REGULERINGSKART_
A3.PDF



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

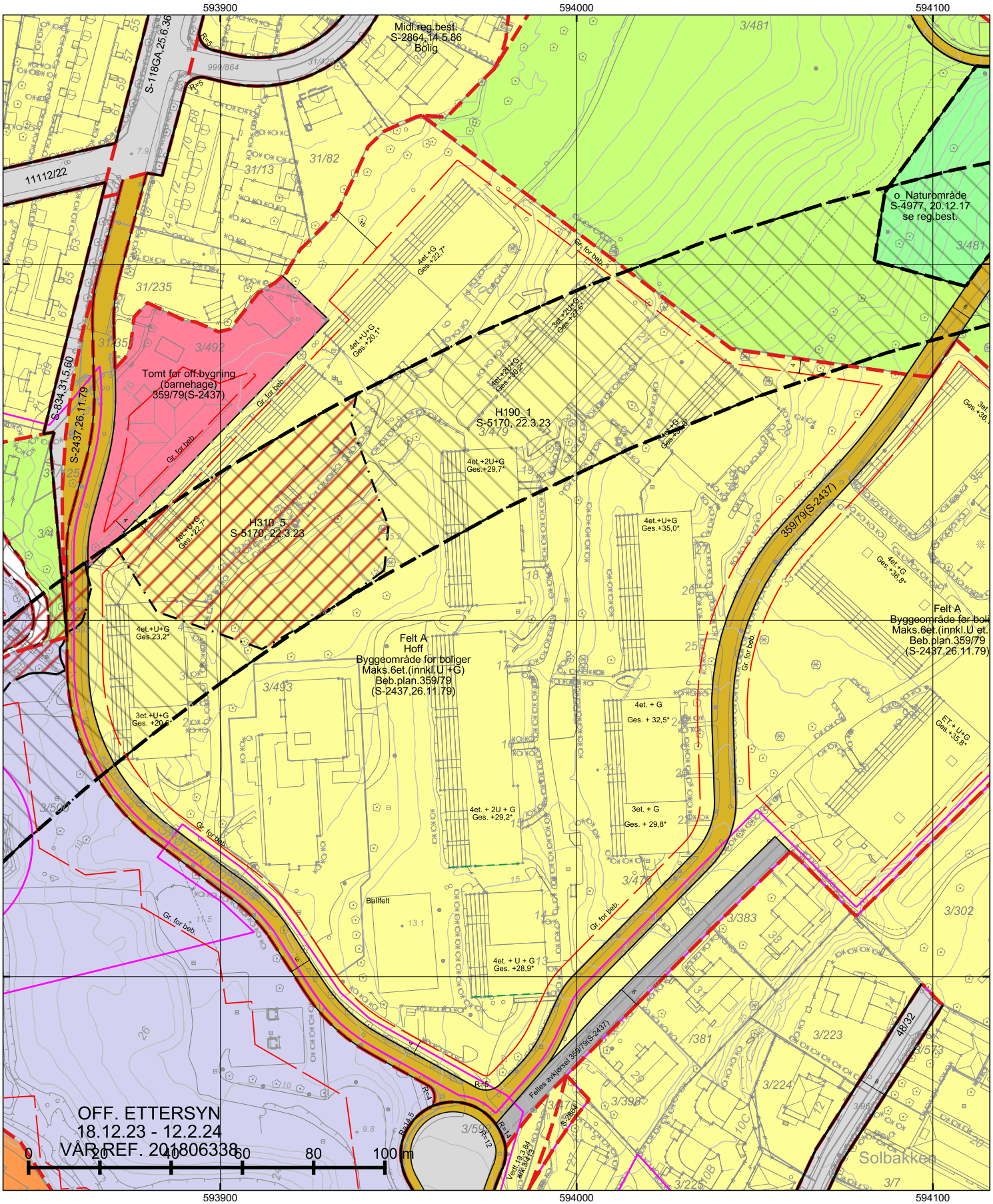
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137316/ 86503651
Deres ref.: 17752/ WM120_3000089_3001435
Adresse: SKØYEN TERRASSE 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/479

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

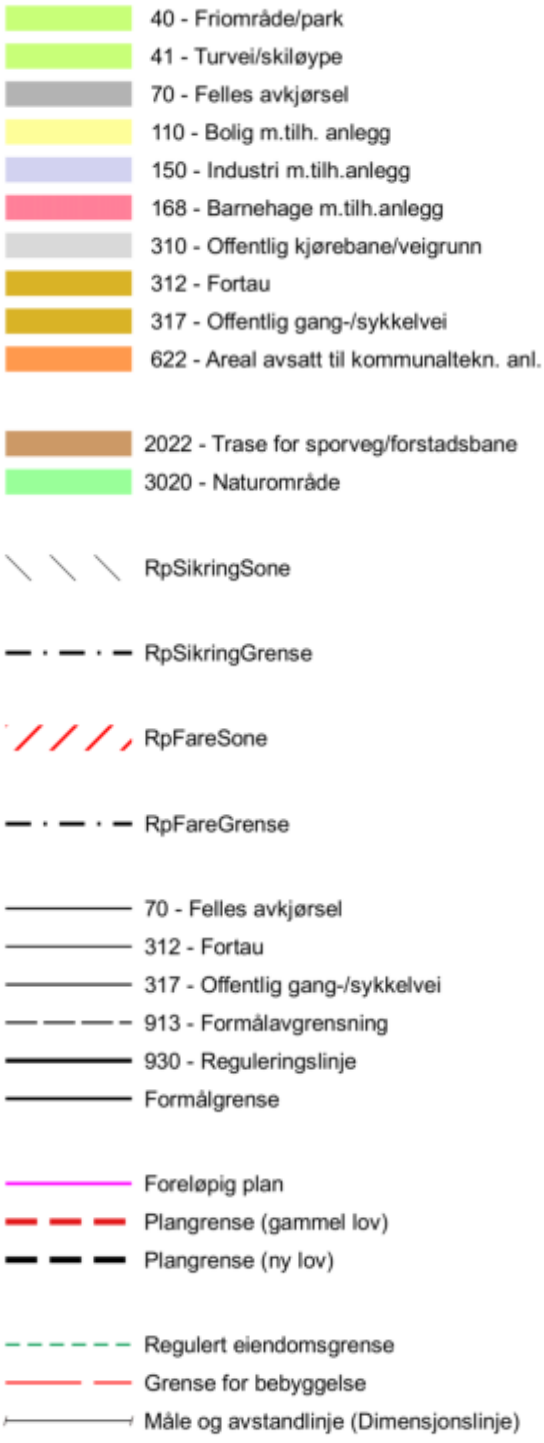
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

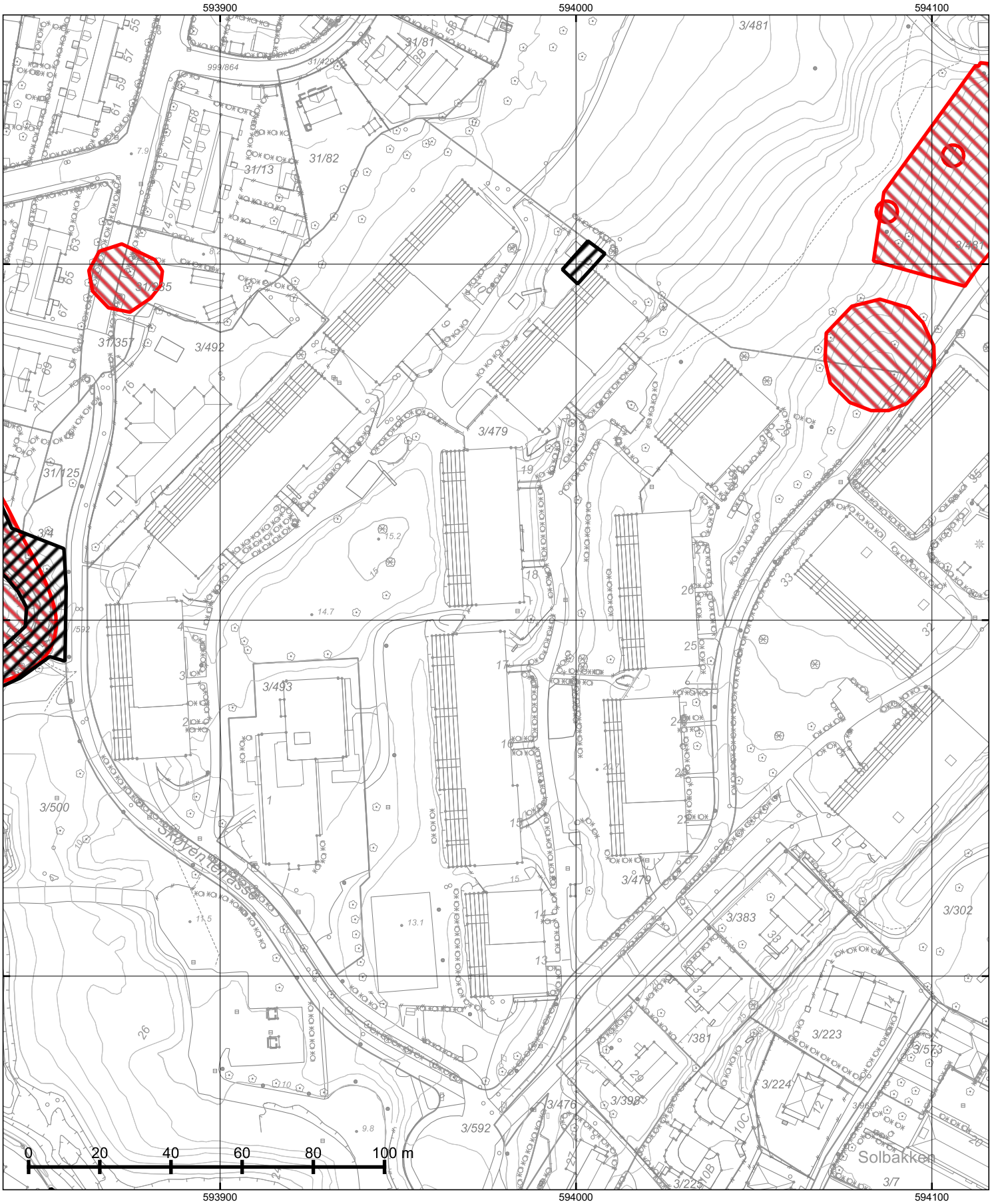
PlottID/Best.nr: 137316/ 86503651
Adresse: SKØYEN TERRASSE 18
Gnr/Bnr: 3/479
Deres ref.: 17752/ WM120_3000089_3001435
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

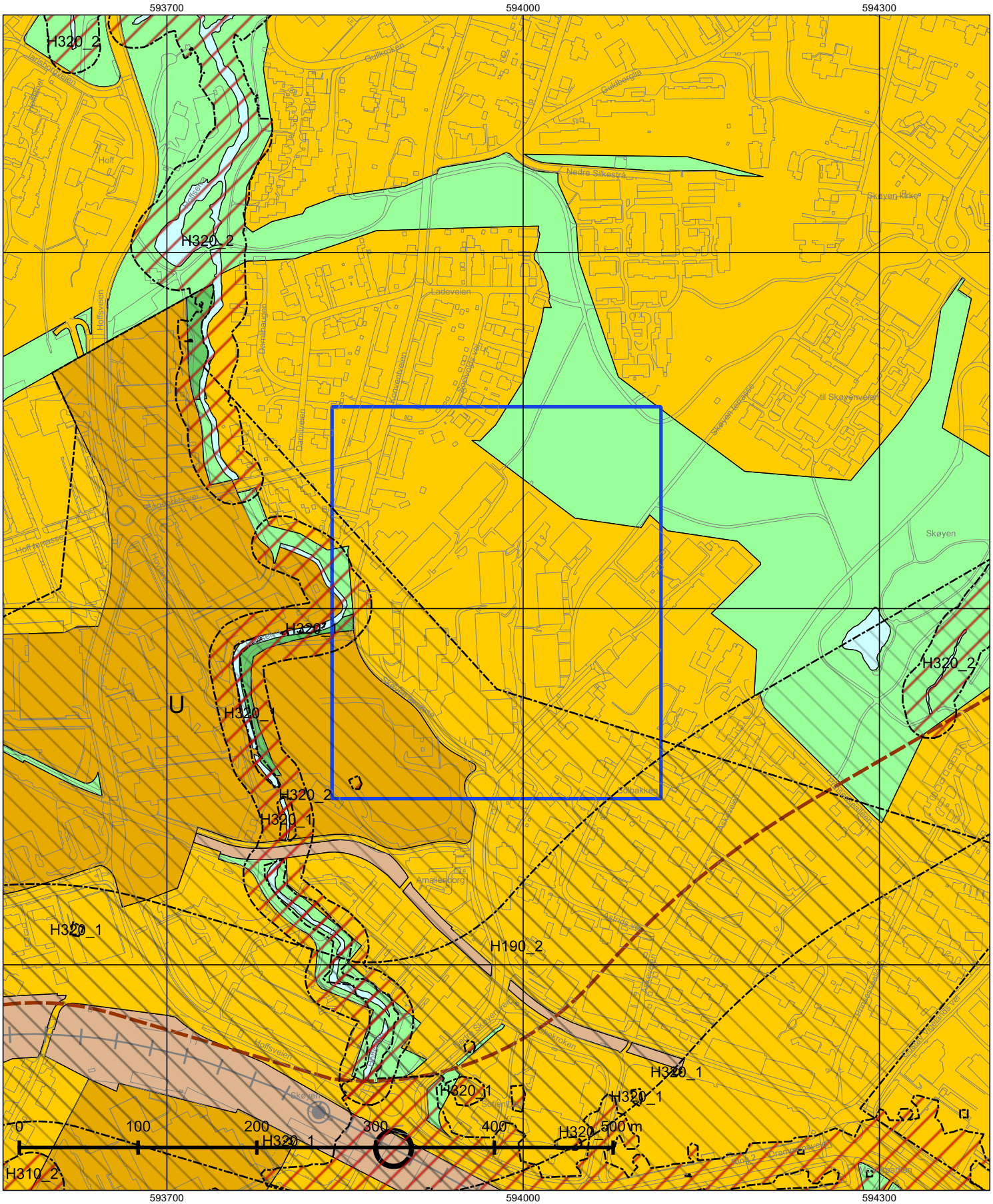
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137316/ 86503651
Adresse: SKØYEN TERRASSE 18
Gnr/Bnr: 3/479

Deres ref.: 17752/ WM120_3000089_3001435
Kommentar:

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


593700
594000
594300
6644700
6644400
6644100
H320_2
H320_1
H190_2
H310_2
U
Nedre Silkestrå
Skøyen kirke
Skøyen
Ladeveien
Hoffsveien
Dalsbergstien
Dalsbergveien
Drammensveien
Amalienborg
Skøyenhagene
til Skøyenveien
Hoff
Hoff terrasse
Hoffsveien
Ekebergveien
Ekebergbanen
Ekebergtunnelen
Ekebergrestauranten
Ekebergskråningen
Ekebergsletta
Ekebergparken
Ekebergskulpturen
Ekebergmuseet
Ekebergrestaurant
Ekebergsenteret
Ekebergplassen
Ekebergåsen
Ekebergkrysset
Ekebergkroken
Ekebergbakken
Ekebergsporet
Ekebergsvingen
Ekebergstien
Ekebergveien

Tegnforklaring - kommuneplan



S-5170.PDF

Oslo

S-5170

Detaljregulering med konsekvensregulering og med reguleringsbestemmelser for Fornebubanen (Skøyen) - Strekningen Madserud til Bestum

Vedtaksdato: 22.03.2023
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201908157
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 12 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Fornebubanen (Skøyen) - Strekningen Madserud til Bestum

Reguleringsbestemmelser
Kartnummer UTI-201908157, datert 25.11.2021 og revidert 03.11.2022.

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for T-banestasjon på Skøyen og tunnel for Fornebubanen mellom Madserud og Bestum. Reguleringsplanen erstatter deler av reguleringsplan S-4986, Detaljregulering for Fornebubanen. Lysaker – Majorstuen, vedtatt 31.01.2018.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Generelle bestemmelser

- T-baneanlegg, torg og uterom skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses bygulv, landskap og bygde omgivelser.
- Permanente takkonstruksjoner skal utformes med grønne tak.
- Torg og gangarealer skal ha dekker med naturstein. I synlige konstruksjoner som forstøtningsmurer og lignende skal det benyttes materialer med høy arkitektonisk kvalitet.
- Atkomster og torg må planlegges og belegges samtidig. Ved oppføring av andre bygg og konstruksjoner som vanskeliggjør samtidig ferdigstillelse av atkomster og torg kan Plan- og bygningsetaten sette andre vilkår for ferdigstillelse, og evt. krav om midlertidig opparbeidelse, av torg.
- Atkomst og torg tillates hevet over dagens bygulv på grunn av flomnivåer.
- Trinnfri atkomst/torg skal utformes med naturstein formgitt som bymøbel med sittemuligheter.
- Anlegg skal utføres slik at det ikke oppstår skade ved stormflo og elveflom.
- Belysning skal etableres for å sikre trygg ferdsel og opphold.
- T-baneanlegg med atkomster og plattformer skal utformes slik at risiko for uønskede hendelser reduseres og mulighetene for trygg evakuering sikres.

1.2 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 300 sykkelparkeringsplasser for stasjonen, i tilknytning til atkomstene.

Sykkelparkeringsplasser skal utformes med låsbare sykkelstativ. Sykkelstativer i to etasjer skal være nedtrekkbare. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene tilknyttet den enkelte atkomst skal være overbygget. Minimum 15 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset større sykler, herunder lastesykler. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplasser for større sykler skal være overbygget.

1.3 Energibrønner og brønner for vannforsyning

For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak som skal gjennomføres før oppstart av arbeidene.

1.4 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som er beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.5 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan/landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.6 Samlet helhetlig plan for stasjons-/ terminalbygg og utearealer (stasjons- og utomhusplan/landskapsplan)

Det skal utarbeides en samlet helhetlig plan for stasjonsområdet, herunder utomhusplan/landskapsplan for torg og stasjons- og terminalbygg med mer. Planen skal inngå i grunnlaget for rammesøknad for T-banetiltaket.

Planen skal vise:

- Formålsgrenser, byggegrenser, eiendomsgrenser med videre.
- Plassering og høyde for ny bebyggelse og T-baneanlegg over og under bakken inkludert tekniske bygg/større tekniske installasjoner på terreng. Bebyggelsens høyde skal målsettes i forhold til framtidig terreng.
- Plassering og utforming av gater, parkeringsarealer, gang- og sykkelveier, torg, uteoppholdsarealer, parkarealer med videre.
- Terrengutforming ved snitt og koteplan (0,5 meter) som viser framtidig terreng (heltrukne koter) og eksisterende terreng (stiplete koter). Håndtering av overflatevann hvor avrenning av overflatevann vises med piler, samt plassering av sluk, grøfter.

- Nødvendige punkthøyder (kotehøyder) ved steder som inngangsparti, sluk, trapper, samt ved topp/bunn mur.
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal bevares.
- Ny vegetasjon, plantevalg og plassering. Det skal benyttes vegetasjon som ikke gir spredning av uønskete arter.
- Materialbruk, belysning, utemøbler, murer, trapper, ramper, gjerder, rekkverk og sykkelparkering.
- Areal/anlegg for avfallshåndtering og snøopplag.

1.7 Anleggsfasen

Det skal utarbeides plan for anleggsfasen. Plan for anleggsfasen skal foreligge ved innsendelse av rammesøknad, sammen med uttalelser til plan for anleggsfasen fra berørte bydeler og fra Statens vegvesen.

Grunnvannstand og vibrasjoner skal overvåkes i anleggsperioden.

Det skal arbeides med innovative rigg- og sikringstiltak som kan begrense arealbeslaget og gi estetisk gode løsninger for avskjerming av områdene i anleggsperioden.

Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Etter endt anleggsfase må terreng, gategulv og vegetasjon reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvalitet eller bedre, jamfør bestemmelser 6 Midlertidig bygge- og anleggsområde, felt #4.

Anleggsplanen skal redegjøre for:
- Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder med mer jamfør bestemmelse 8 Midlertidig bygge- og anleggsområde, felt #4.
- Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
- Utkjøring av masser fra Madserud skal så langt det er mulig følge Skøyenveien via Monolittveien til Sørkedalsveien og Smedstadkrysset på Ring 3 (jamfør fagrapport PF-SKY0-070-RB-0002).
- Fremkommelighetsplaner og nødvendige trafikksikkerhetstiltak for gående, syklende og kollektivreisende, som dokumenterer tilfredsstillende fremkommelighet i anleggsfasen, og at det finnes trygge og sammenhengende gang- og sykkelveitraseer forbi anlegg og riggområdene. Traseene skal være universelt utformet, lett lesbare og ivareta hensynet til et godt gatemiljø for trafikantene.
- Nødvendige fremkommelighets- og trafikksikkerhetstiltak for kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer.
- Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jamfør bestemmelse 8 Midlertidig bygge- og anleggsområde, felt #4.

- Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
- Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
- Håndtering av støy, vibrasjoner, luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det skal utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
- Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.
- Plan for informasjonstiltak som gjør det mulig og interessant å følge utviklingen i prosjektet.

~~**1.8 Fossilfri anleggsgjennomføring**~~

~~Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.~~

~~Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.~~

~~Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.~~

Pkt.1.8 Fossilfri anleggsgjennomføring er opphevet av Statsforvalteren i vedtak av 24.01.2024

1.9 Støy og vibrasjoner med videre

1.9.1 Støy og vibrasjoner i anleggsfasen

Statlig retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021 (kapittel 6), skal legges til grunn sammen med veileder (M-2061 kapittel 6) for tiltak for begrensning av støy i anleggsperioden. Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4 og 5 skal benyttes for dag og kveld i støyberegninger. For natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Arbeidstider defineres slik: Dag 07:00 - 19:00, kveld 19:00 - 23:00 og natt 23:00 - 07:00. Før rammetillatelse gis skal det foreligge en støyprognose med avbøtende tiltak for anleggsperioden.

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen. Kommuneoverlegen (Helseetaten) skal koordinere behandlingen av nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger i henhold til helselovgivningen. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for alle tiltak som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge før slike arbeider settes i gang.

Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

- Beregninger av støyende hovedaktiviteter i anleggsfasen med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
- Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

- Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
- Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
- En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
- Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om alternativt opphold/erstatningsboliger.

1.9.2 Støy og vibrasjoner i driftsfasen

Avbøtende tiltak for sikring mot luftoverført lyd, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før T-baneanlegget tas i bruk.

For driftsfasen skal støygrenser i T-1442/2021 kapittel 2, tabell 2 følges. Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C (tabell 5) for berørte bygninger skal oppfylles. For bygninger hvor det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart, tillates avvik på opptil 5 dB innendørs, tilsvarende NS 8175 klasse D.

- Strukturlyd: Maksimalt strukturlydnivå fra kulverter og tunneler skal ikke overstige LAmax 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175.
- For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til $V_{w,95}$ = 0,3 mm/s. som samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

Dokumentasjon og etterkontroll: Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at T-baneanlegget er satt i drift. Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd- og vibrasjonsnivåene med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at T-baneanlegget er satt i drift.

1.10 Massehåndtering

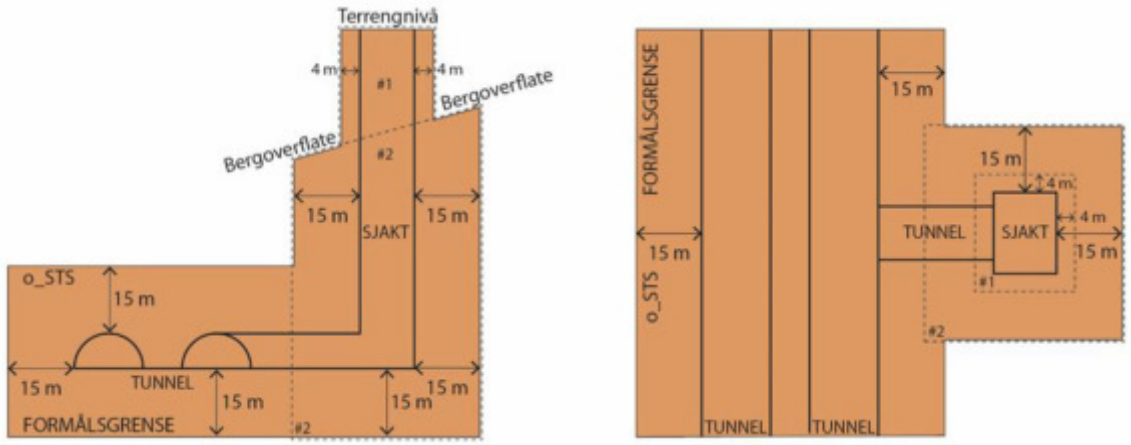
Masseuttak, massetransport og massedeponering skal utføres på en miljømessig god måte iht. plan for miljøoppfølging, bestemmelse 1.4 Plan for miljøoppfølging.

Bestemmelser til nivåer/arealformål på nivå 1 (under grunnen)

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

2.1 Fellesbestemmelse for felt STS og SBT1-2 og #1 og #2

Innenfor bestemmelsesområde #1 reguleres felt STS opp til eksisterende terreng. Innenfor bestemmelsesområde #2 reguleres felt STS opp til bergoverflate. For øvrig reguleres feltene STS og SBT1-2 15 meter over og under tunnel- og sjakter, i vertikalretning. Der det er mindre enn 15 meter fra overkant av tunnel- og sjakter til terrengnivå, reguleres feltene til eksisterende terrengnivå, i vertikalretning.



Figur 1 Teoretisk tverrsnitt (t.v.) og plantegning (t.h.) av formål og bestemmelsesområder på vertikalnivå 1.

2.2 Trasé for sporveg/forstadsbane, felt STS

Innenfor feltet tillates etablert T-baneanlegg i tunnel/kulvert inkludert rømningssjakter, nisjer, bergrom, pumpesumper etc., nødvendige konstruksjoner og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Mindre justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet tillates. Felt STS skal være offentlig.

Atkomstene må utformes med tilstrekkelig kapasitet og egnethet.

På stasjonen tillates det etablert kioskdrift innenfor et areal på inntil 85 m_2 BRA per atkomst.

Stasjonshaller skal gis en høy arkitektonisk kvalitet i utforming. Design, kunstnerisk utsmykning, belysning, fargesetting med mer skal benyttes i stasjonsbygg og stasjonshall for å gi stasjonen særpreg.

Atkomst B skal kunne overbygges ved fremtidig byutvikling. Det skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til ved fundamentering og øvrig konstruksjon.

2.3 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt SBT1-2

SBT1-2 skal brukes til permanente rømningstunneler og som driftstekniske atkomster til T-baneanlegget.
SBT1 tillates benyttet til uttransport av tunnelmasser i anleggsperioden.
SBT1-2 skal være offentlige.

Bestemmelser til nivåer/arealformål på nivå 2 (på grunnen)

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Fellesbestemmelser for felt ST1 og SST1

Røykavkast tillates etablert enten innenfor felt ST1 eller SST1. Røykventileringsrist skal være maksimalt 20 m². Frittstående røykavkast innenfor felt ST1 skal integreres i torgutformingen og tillates med en høyde på maksimalt 1 meter over nytt terreng. Innenfor felt SST1 skal

røykavkastet integreres som en arkitektonisk del av atkomstbygget og tillates med en høyde på maksimalt 6 meter over nytt terreng.

Trykkavlastningsrist tillates etablert på felt ST1 og felt SST1. Trykkavlastningsrist skal være maksimalt 30 m² og tillates med en høyde på maksimalt 1 meter over nytt terreng. Trykkavlastning skal integreres i torgutformingen.

3.2 Fellesbestemmelser for felt SST1 (oppgang A) og SAA1 (oppgang B)

Stasjonsatkomstene skal være godt synlige i omgivelsene. Atkomstene skal utformes med glassfasader og på en slik måte at det gir mest mulig lysinnslipp til oppgangene. Nødvendige tette vegger skal ha høy grad av arkitektonisk bearbeiding som relieff eller tekstuell modellering.

Innenfor feltene SST1 og SAA1 tillates det etablert oppstillingsplasser for servicebiler. Plassene skal integreres i atkomstenes uterom.

3.3 Torg, felt ST1-2

ST1 og ST2 skal være offentlige. Torgene skal opparbeides som møteplasser med arealer egnet for opphold og med fotgjengerarealer tilrettelagt for fotgjengerstrømmer.

Overdekkende takkonstruksjoner og anlegg for overvannshåndtering tillates på torgene.

Utforming av torgareal mellom felt SST1 og felt STB1 skal tilrettelegge for framtidig sykkelvei og gangåre i øst-vest retning over torget. Tilrettelegging skal framgå av utomhusplan/ landskapsplan for torg og atkomstbygg.

Fram til realisering av bebyggelse på ubebygde deler av eiendommene 5/9 og 5/148 tillates atkomst fra Hoffsveien over felt ST2, via felt SAA2.

Byggeplaner for offentlig torg må godkjennes Oslo kommune ved Bymiljøetaten før tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven gis.

3.4 Trasé for jernbane, felt STJ

Området omfatter jernbane med tilhørende anlegg (stasjonsanlegg, sporområde). Eksisterende kjørbar atkomst til jernbanen skal opprettholdes og tillates ikke gjenbygd uten godkjenning fra Bane NOR. Innenfor #3 tillates det anlagt gang-/sykkelforbindelse under sporområdet.

3.5 Stasjons-/terminalbygg, felt SST1

Felt SST1 skal være offentlig. Feltet omfatter stasjonsbygg/stasjonsatkomster på terreng med tilhørende oppholdsarealer/uterom, heiser, rulletrapper, trapper, avfallsrom, innsatsrom mv.

Atkomst A tillates oppført med et heishus inntil 10 x 10 meter og med en byggehøyde på maksimalt 6 meter over nytt terreng. Heishuset tillates plassert ut i formålsgrense. Tak for heishuset tillates ut over heishusets fasadeliv og med en takflate på maksimalt 200 m².

3.6 Tekniske bygg/konstruksjoner, felt STB1

Felt STB1 skal være offentlig. Felt STB1 skal benyttes til sykkelparkering tilhørende T-bane-anlegget og til permanente bygningsmessige konstruksjoner, inkludert rømningsatkomst, som er nødvendig for driften av T-baneanlegget.

Rømningsatkomst tillates med byggehøyder på maksimalt 4 meter over nytt terreng og med et fotavtrykk på 6,0 m x 15,0 meter. Tak for rømningsatkomst tillates ut over byggets fasadeliv. Tekniske bygg, inkludert rømningsatkomst, på terreng skal gis en god arkitektonisk utforming og hensynta landskap og bygde omgivelser. Det skal benyttes materialer og eventuelt beplantning som hensyntar arkitektonisk uttrykk på eksisterende bebyggelse og omgivelser.

Rømningsatkomst innenfor STB1 skal konstrueres slik at den kan integreres i ny bebyggelse. Det må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til.

Sykkelparkering tillates på terreng og med overdekkende takkonstruksjoner.

3.7 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur-traséer kombinert med andre angitte hovedformål - Stasjons-/terminalbygg (atkomst B) og bebyggelse og anlegg, felt SAA1

Felt SAA1 skal være offentlig. Feltet omfatter stasjonsbygg/stasjonsatkomst på terreng med tilhørende oppholdsarealer/uterom, heiser, rulletrapper, trapper, avfallsrom, innsatsrom mv. Ved integrering av atkomst B i ny bebyggelse tillates arealer som ikke benyttes til atkomst med tilhørende funksjoner og oppholdsarealer/uterom, benyttet til bebyggelse og anlegg (bolig-/kontorbebyggelse).

Atkomst B tillates oppført med byggehøyder som angitt på plankartet og skal oppføres med en innvendig fri høyde på minimum 5 meter. Stasjonsatkomst B skal konstrueres slik at den muliggjør integrering i ny bebyggelse med minimum byggehøyde tilsvarende 14 etasjer. Det skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til.

Ved integrering av atkomst B i ny bebyggelse skal atkomstens hovedinngang være tilbaketrukket fra ny bebyggelses hovedfasade mot Hoffsveien. Dersom senere detaljregulering for ny bebyggelse tillater at utkraging av ny bebyggelse kan understøttes av søyler eller tilsvarende konstruksjoner, skal disse plasseres slik at de ikke er til hinder for innganger til atkomsten og slik at de ikke er til hinder for gående og syklende til atkomsten.

3.8 Regulering i tidsrekkefølge, angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål – parkering (sykkelparkering)/gangforbindelse/overvannstiltak, felt SAA2

Feltet skal benyttes til offentlig sykkelparkering for Fornebubanen, offentlig gangforbindelse til atkomst B, og til overvannstiltak for eiendommene 5/9 og 5/148 i tillegg til felt SAA1.

Fram til realisering av bebyggelse på ubebygd del av eiendommene 5/9 og 5/148 tillates atkomst fra Hoffsveien over SAA2 via felt ST2.

Ved integrering av offentlig sykkelparkering i ny bebyggelse på eiendommene 5/9 og 5/148 bortfaller formål parkering (sykkelparkering) og gangforbindelse. Formål overvannstiltak skal da gjelde for felt SAA2, og feltet skal være felles for eiendommene 5/9 og 5/148 og felt SAA1.

3.9 Veg, felt V

Veg, felt F skal være offentlig. Feltet er en del av arealene som avsettes til ny Hoffsvei i områdereguleringen for Skøyen.

Innenfor feltet tillates etablert midlertidig sykkelparkering som senere skal integreres i ny bebyggelse på eiendommene 5/9 og 5/148.

Fram til realisering av ny bebyggelse kan feltet benyttes som atkomst til eiendommene 5/9 og 5/148.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy og faresoner (pbl §11-8 a)

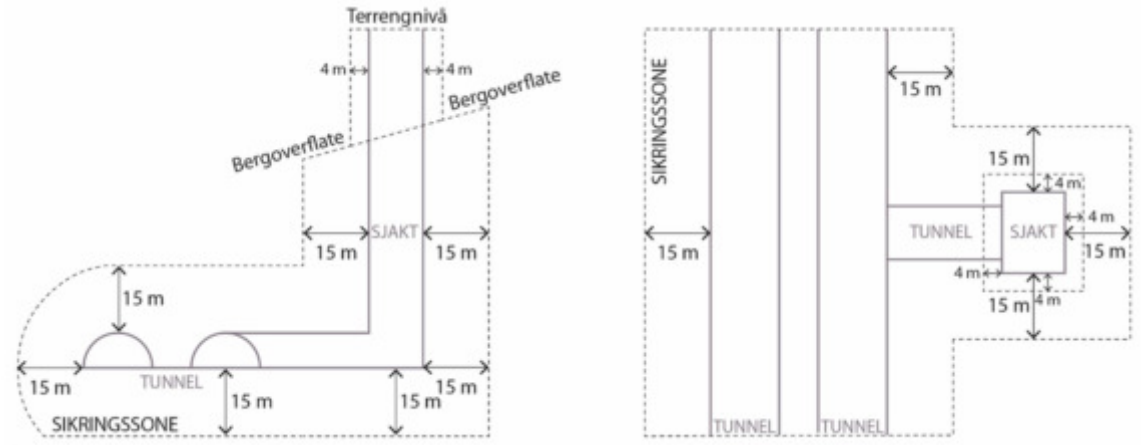
4.1 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen – Fornebubanen) H190_1_3

Innenfor sikringssone H190_1-_3 for T-banetunneler og -sjakter er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnel- og sjaktanlegget uten godkjenning av Sporveien Oslo AS/Fornebubanen. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven.

Sikringssoner for tunneler og sjakter er vist på plankartet og på figur 2 under.
For tunneler gjelder sikringssone H190_1 minst 15 meter målt fra tunnelvegg til alle sider av tunnelene. Dersom overdekning er mindre enn 15 meter går sikringssonen opp til eksisterende terrengnivå.

For sjakter i berg gjelder sikringssone H190_2 minst 15 meter målt fra sjaktvegg horisontalt til alle sider av, og vertikalt til alle sider under, sjaktene. Oppover gjelder sikringssonen til eksisterende bergoverflate.

For sjakter i løsmasse gjelder sikringssone H190_3 minst 4 meter målt fra sjaktvegg horisontalt til alle sider av, og vertikalt til alle sider under, sjaktene. Oppover gjelder sikringssonen til eksisterende terrengnivå.



Figur 2 Teoretisk tverrsnitt (t.v.) og plantegning (t.h.) av tunnel, sjakt og sikringssoner

4.2 Ras- og skredfare H310_1-5

Sone H310_1, _2, _3, _4 og _5 angir områder vurdert som faresoner for skred. Tiltak innenfor sonene og innenfor en avstand på 100 m fra faresonene skal vurderes i detaljprosjekteringen. Før arbeidene igangsettes skal det foreligge en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området og detaljerte stabilitetsvurderinger iht. NVE veileder for å sikre områdestabilitet. Det skal også foreligge retningslinjer og prosedyre for driving og for volum, trykk og type injeksjonsmasser for å sikre områdestabilitet. Ref. dokumentnr. PF-U-721-RB-0063.

4.3 Flomfare H320_1-4

Innenfor sone H320_1 - _4 må bebyggelse og anlegg utformes med tilstrekkelig sikkerhet mot flom, inkludert sikkerhetsmarginer for flomnivåer.

Bestemmelsesområder vertikalnivå 2

5 Gang-/sykkelforbindelse, felt #3

Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates det anlagt gang-/sykkelforbindelse under sporområdet. Teknisk regelverk for jernbanen skal oppfylles og undergangen skal godkjennes av Bane NOR før det gis rammetillatelse etter Plan og bygningsloven.

6 Midlertidig bygge- og anleggsområde, felt #4

Bestemmelsesområdene #4 kan kun benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften (uttransportering av masser via tverrslag, anleggsveier, riggplass, mellomlagring av materialer og masser, parkering med mer) så lenge anleggsarbeidene for T-banen pågår. Det midlertidige reguleringsformålet opphører når anleggsarbeidene er avsluttet og senest ett år etter at anlegget er tatt i bruk.

Ansvarlig tiltakshaver skal sikre de midlertidige anleggsområdene ved inngjerding og annen sikring. Sikringsgjerder som skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområder skal være tette og gis en estetisk utforming tilpasset omgivelsene. Rigg- og anleggsgjerder skal vise illustrasjoner av fremtidig ferdigstilt anlegg og kan ha innsynsvinduer.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg eller er benyttet i anleggsvirksomheten senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan godkjent av Oslo kommune ved PBE.

Offentlige samferdselsanlegg som blir berørt i anleggsfasen skal istandsettes med samme utforming og standard som ved oppstart av anleggsarbeidene. Istandsetting av Hoffsveien må ikke vanskeliggjøre opparbeidelse av trikketrasé i Hoffsveien.
Utomhusplaner/ landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Arbeider i områder rundt trær som skal bevares, skal gjennomføres under overvåkning av godkjent trepleier eller annen kompetent fagperson.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7 Før anlegget tas i bruk

Før første midlertidige brukstillatelse skal sykkelparkering i henhold til bestemmelsenes pkt.1.2 være etablert.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis. Plan- og bygningsetaten kan sette andre vilkår for brukstillatelse jfr. bestemmelsenes pkt. 1.5.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 22.03.2023, sak 96/23.

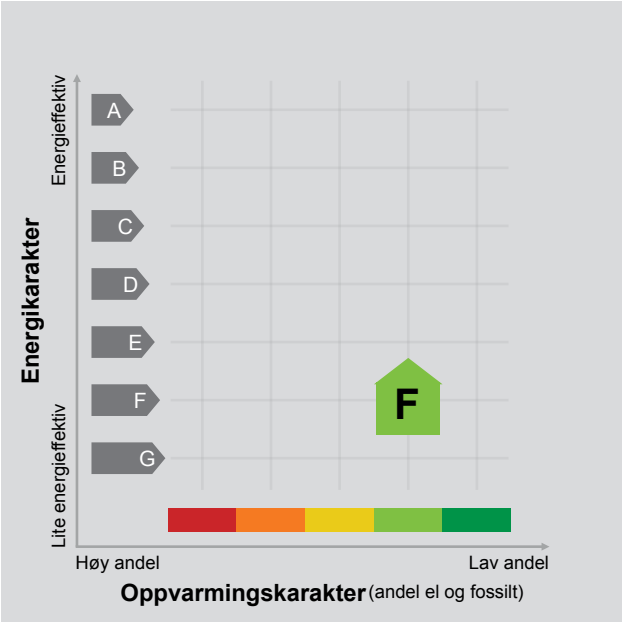
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 24.03.2023.

ENERGIMERKING

ENERGIATTEST

Adresse	Skøyen terrasse 18
Postnummer	0276
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	479
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80866100
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-66658
Dato	14.01.2025
Innmeldt av	ALEXANDER MCCOIG



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1981
Bygningsmateriale:	
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Skøyen terrasse 18	80866100	H0401	0	0	293

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1981

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	65 m²
Areal tak	100 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	100 m²
Totalt BRA	100 m²
Oppvarmet luftvolum	240 m³
U-verdi for yttervegger	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	194,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.8.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	
Navn person	

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	98,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	167,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	19 243 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	192,43 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	15 318 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	192,43 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	19 243 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 925 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	15 318 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	19 243 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %

AREALBEKREFTELSE
.PDF

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Cecilie Frøshaug
SKØYEN TERRASSE 18

Dato: 13.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86503651
8243071

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.3 BNR. 479

Vi viser til bestilling av 20250113 for SKØYEN TERRASSE 18.

GNR. 3 BNR. 479

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.05.1981.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

31361 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

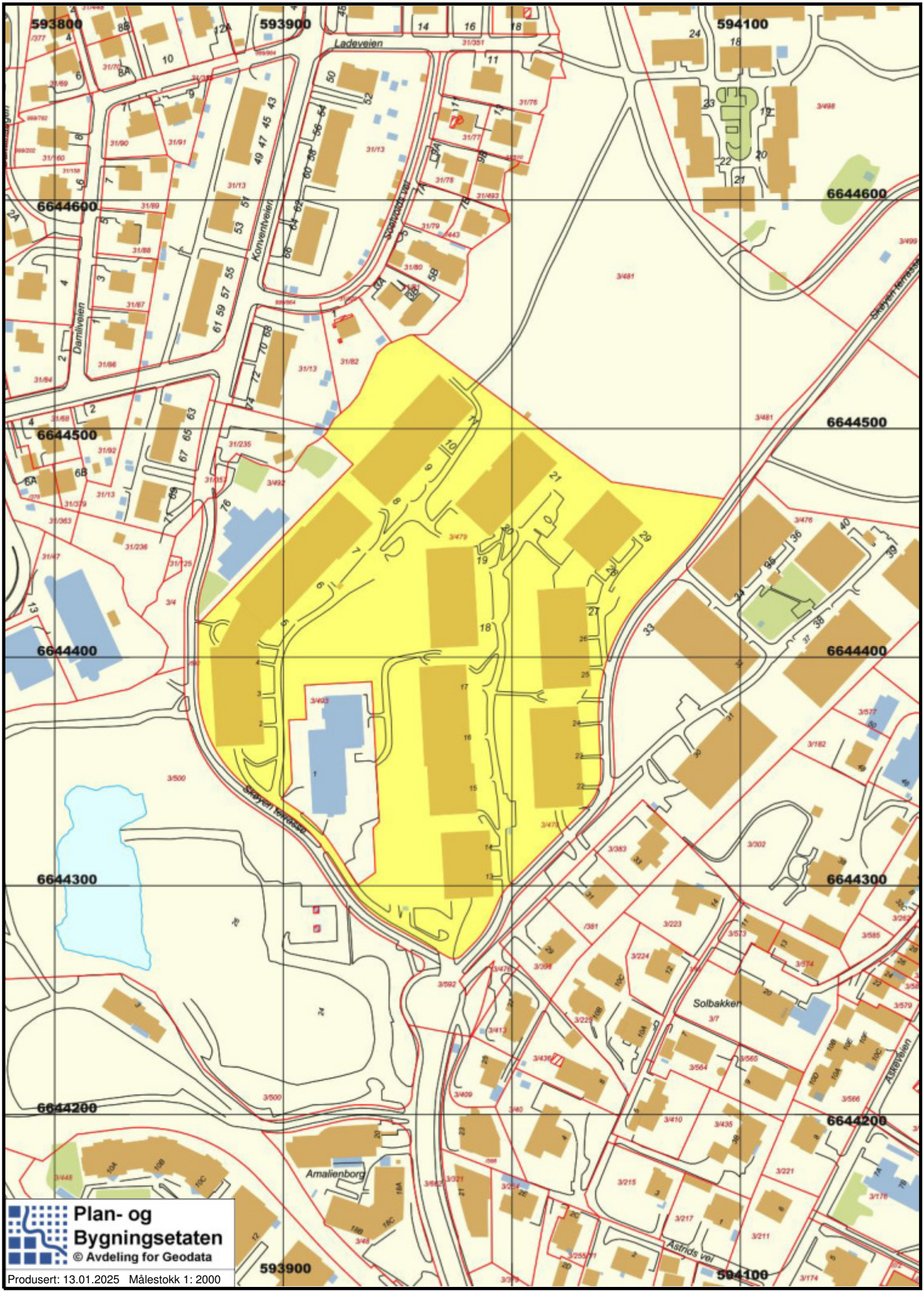
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

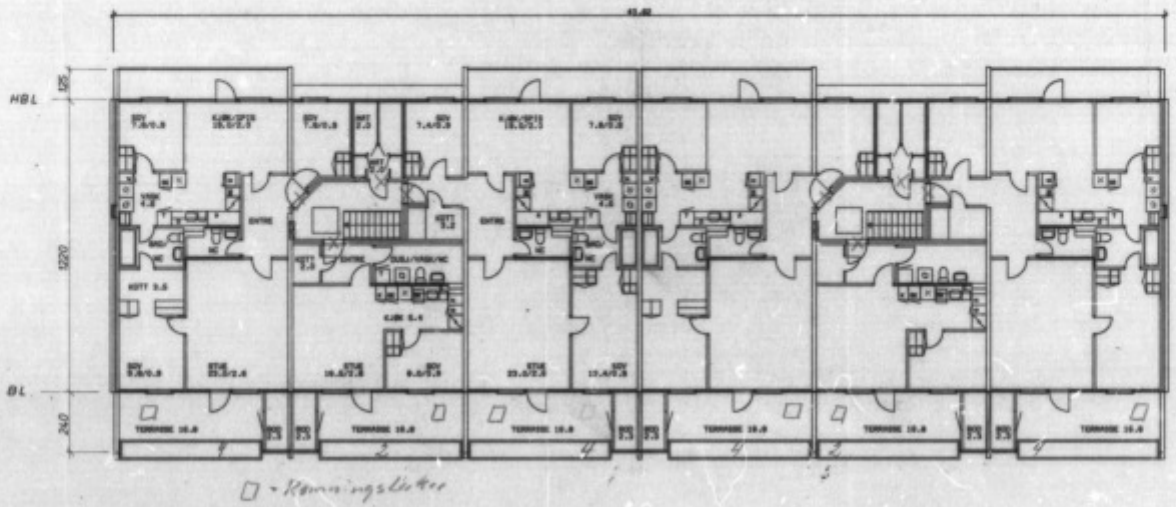
Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 13.01.2025 Målestokk 1: 2000

SK¢YEN TERRASSE 18-19 - BOLIGBLOKK - PLAN 4 ETG - 1980



7

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT SKØYEN VEST

TEGN. ANOFF TEGN. NR. 3 ARBEIDS NR. 28

TEGNINGENS INNHOLD PLAN 4. ETASJE

MÅL 1:100 DATO 22/6 1981 SIGNATUR PÅ KONTROLL

TEGN. NR. 1508 A 0 7

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

SK¢YEN TERRASSE 18-19 - BOLIGBLOKK - MLD OM GJENST ARB

Oslo 3

Boligblokk m/garasje

Skøyen Vest	Bnr. 3/bnr. 4 m.fl. 1.9	Gnr. 86/172

Byggherre

A/S Selvaagbygg
Holmenveien 19

OSLO 3

Ansvarshavende

Ing. Harald Bøe
Holmenveien 19

OSLO 3

BA/IO

Dato

5. mars 1984

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen _____. Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

En viser til melding datert 24.8.83 om gjenstående arbeider ved ferdigbesiktigelse.

Pr. d.d. gjenstår fremdeles følgende mangler:

1. Utomhusarbeidene må anses godkjent av park- og idrettsvesenet.

3. Viser til tidligere oversendte kopi av helserådets brev av 21.7.83. Bygningskontrollen henholder seg hertil. Forholdene må ordnes innen fristens utløp.

Melding om at de påtalte mangler er rettet må innsendes hertil senest innen 1. oktober 1984.

Fristen må denne gang overholdes.

For bygningssjefen

Overingeniør

Olav Vevle

Bygningsinspektør

B. Andersen

Piper, ruteggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av vedkommende brannvesenet (feiervesenet), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med sjakttrapp skal anmeldelsesmeldinger, eller et sett gjenpart tegninger i målestokk 1:100 over det godkjente sjakttrappområdet sendes Oslo Skolevesen.

SK¢YEN TERRASSE 18-19 - BOLIGBLOKK - ARKIVKORT

Arbeidssted
(Mätr.nr.)
(Adresse) [redacted] Skøyen vest

Journalnr. [illegible] Bergen

Arbeidets og bygningens art Boligblokk med [illegible]

Innlevert

3-479, Skøyen terrasse 6A-B 9.H. Øvre

Byggherre: A/S Selvaag-Bygg, Holmenveien [illegible]

Byggemelder: Selvaag-Bygg, Holmenveien [illegible]

Ansvarshavende: Overing. Harald Buhs X

	11/6-80	Byggetillatelse	6/4-81
A	12.6.80		
		Byggetillatelse	
A			

UTTALELSER				APPROBASJON			Tillat påvist	Gravetillatelse
Byplankont.	X	10-6-80	6/8-80	Dato 29/30/10 1980	N.nr. 4166			
Helseråd	X	20/6-80	10/12-80		Bet. 13-10-80		X B R 694/80	
Brannvesen	X	16-80	12-80	Dato 29/30/9 1980	N.nr 4167		b1	
					Bet. 10-10-80		C 10-6-80	17/9-80
				Dato	N.nr.		D	
					Bet.		X E	2/3-81
				Dato	N.nr.		X F 80/3883 F. att.	
Gransking	Garm	10/8 –			Bet.		X G 13	
				Dato	N.nr.		X H Kondisjonsvesk godkj	
					Bet.		I	
				Dato	N.nr.		J	
					Bet.		K	

FERDIGKONTROLL	
Brukstillatelse	30.6.82
Tilskr. mangler	24/8-83
	5/3-84
Mangler rettet	
Pipeattest	
Hageattest	
Heisattest	
Refusjon	
Ferdigattest	

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr 12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78 B 2

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:
Skøyen Terrasse 18
Andelsnr. 293 Orgnr. 948367602 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
117-25-0002

Meglerforetak: Scenario Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Rune Morten Pedersen

Telefon / Mobil: 22 51 06 50 / 90 09 28 88

E-post: Rune.Morten.Pedersen@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