PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN I SKØYEN TERRASSE 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

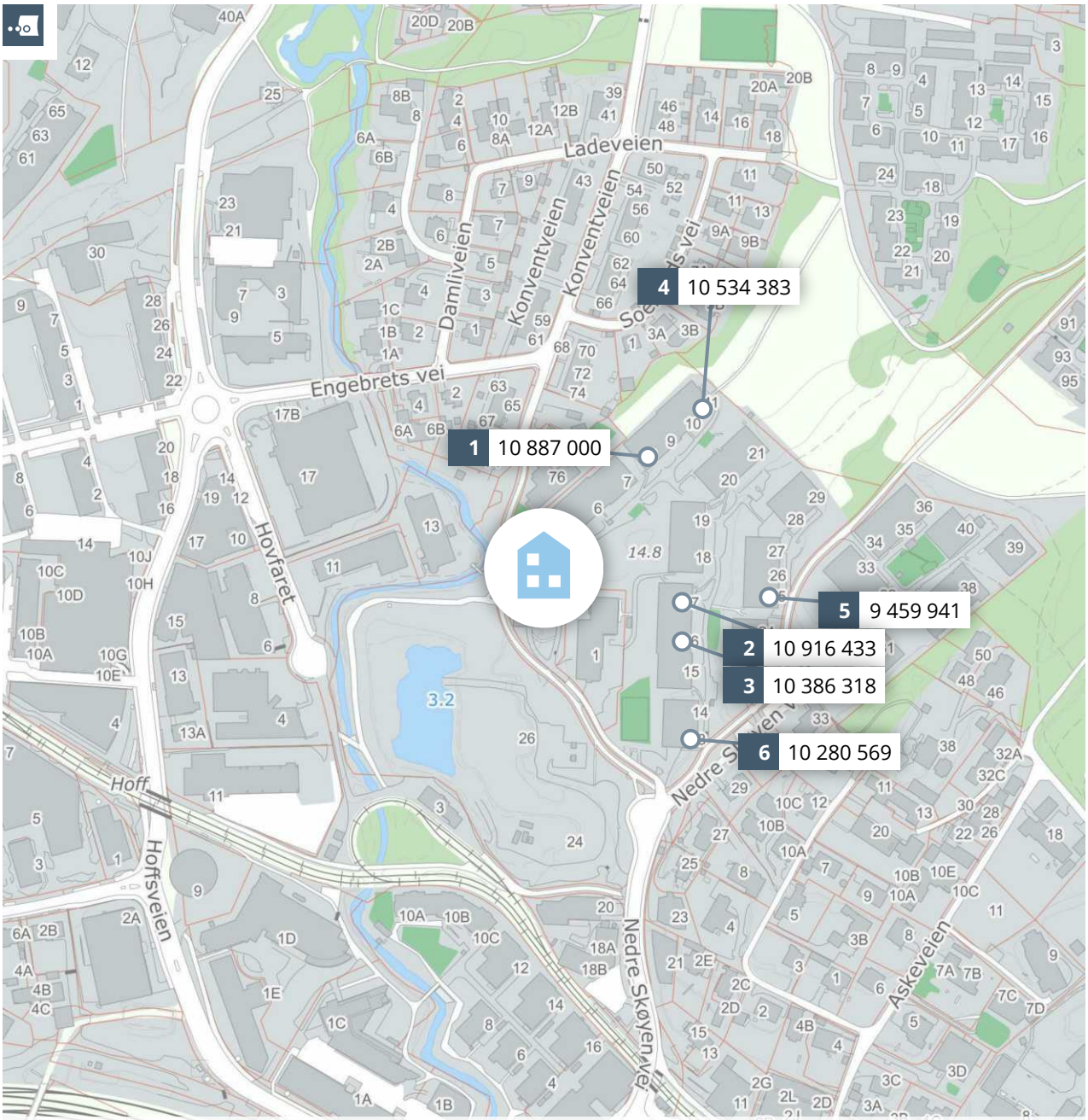
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og originale byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SKØYEN TERRASSE 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 10.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skøyen terrasse 4, 0276 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1982

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

Verdivurdert til

9 800 000

176 173	9 976 173	110 846
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	4 m²	- m²	21 m²	- m²	- m²
Byggeår						1982

Fellesutgifter	6 374
Formue	25 096
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis Parkering
Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skøyen terrasse 8 94 m² 1982 3. etg 3 sov	02.09.2025	10 290 000	**10 700 000**	187 000	10 887 000	**115 819**
2	Skøyen terrasse 17 101 m² 1982 1. etg 3 sov	16.09.2025	10 590 000	**10 740 000**	176 433	10 916 433	**108 083**
3	Skøyen terrasse 16 93 m² 1982 4. etg 3 sov	19.01.2026	9 450 000	**10 200 000**	186 318	10 386 318	**111 681**
4	Skøyen terrasse 11 100 m² 1981 3. etg 3 sov	23.09.2025	10 290 000	**10 340 000**	194 383	10 534 383	**105 344**
5	Skøyen terrasse 25 81 m² 1982 4. etg 2 sov	21.04.2026	8 900 000	**9 300 001**	159 940	9 459 941	**116 789**
6	Skøyen terrasse 13 98 m² 1982 2. etg 3 sov	13.04.2026	9 200 000	**10 100 000**	180 569	10 280 569	**104 904**

En gjennomgående og gjennomført endeleilighet pusset opp i 2023 og med ett nytt bad i 2026. Leiligheten ligger fint til i byggets 3.etasje med terrasse på hver sin side. Skøyen er et tilbaketrukket og barnevennlig boligområde med flotte grøntarealer, samtidig som det er svært kort vei til Karenslyst allé og Harbitz Torg med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og offentlig kommunikasjon.

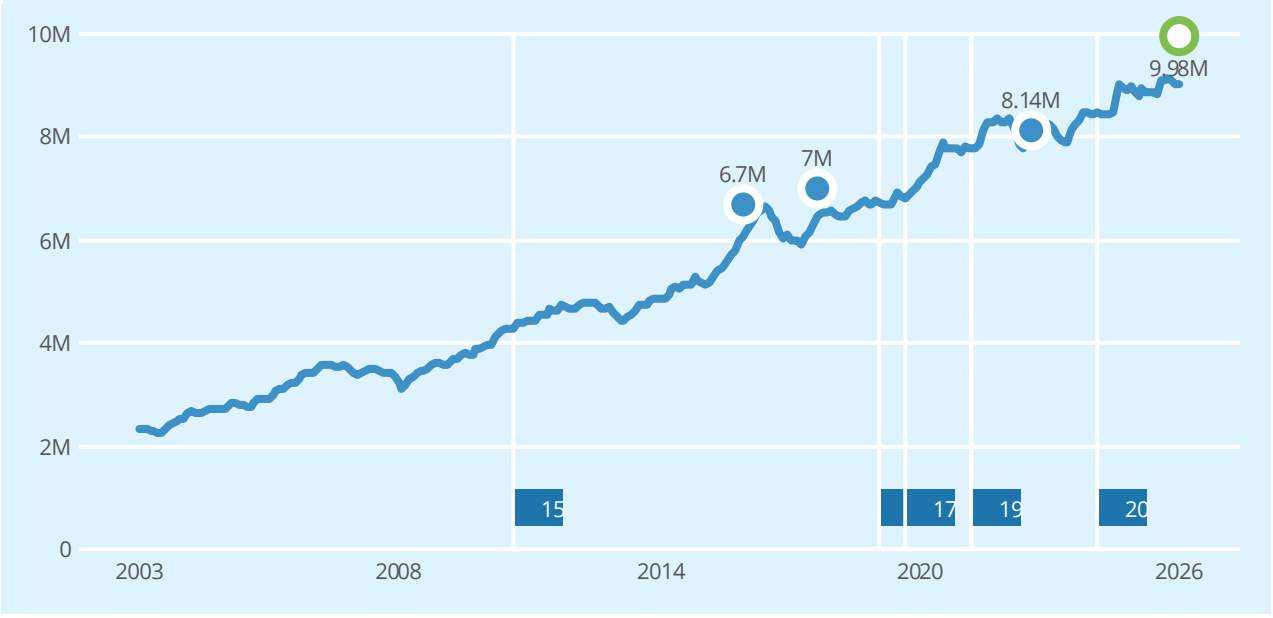
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+13 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.10.2022	06.02.2023	31.03.2023	7 980 000	7 920 000	221 000	8 141 000	21
06.04.2018	26.04.2018	03.08.2018	7 000 000	6 735 000	265 000	7 000 000	
06.08.2016	17.08.2016	20.09.2016	5 950 000	6 600 000	98 830	6 698 830	

21 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i AMALIENBORG grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
18
dager

Leiligheter solgt i AMALIENBORG grunnkrets siste 3 mnd

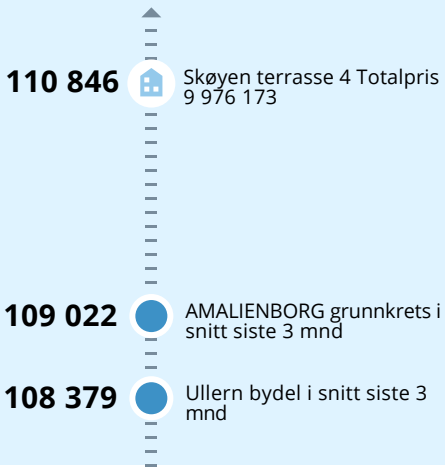
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 3.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Skøyen terrasse 4, 0276 OSLO

OSLO kommune

gnr. 3, bnr. 479

Andelsnummer 202

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2407 **Eiendomsverdi ref nr:** GF4866

Foretak: Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@bnanalyse.no
462 70 000

Medlem av NITO

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1982. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader med pussede flater og panel. Flatt tak tekket med papp/folie el (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 3-ags glass fra byggeår.
Vinduer i trerammer med 3-lags glass datert 2022.
Terrassedør i tre med 3-lags glassvindu fra 2022.
Terrassedør i tre med 3-lags glassvindu fra byggeår.

Slett inngangsdør fra byggeår.

Vest-vendt terrasse på ca. 12 m² med adkomst fra stue. Dekke av flis. Delvis overbygget. Markise. Fallsikring med blomsterkasser. Adkomst til bod på ca. 2 m² (medregnet som BRA-e).

Øst-vendt terrasse på ca. 9 m² med adkomst fra kjøkken. Dekke av betong. Rekkverk av metall og glass. Overbygget av den overliggende terrassen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom og boder:
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,38 m.

Innerdører: Slette, lette dører

Oppvarming:
Radiatorer
Elektrisk gulvvarme på badene

Garderobeskap i hovedsoverommet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom renovert i 2026.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV, bilder, sjekklister, beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er overstørmsventil mot tilstøtende baderom. Det er ikke direkte avtrekk fra rommet.

Bad 2
Baderom pusset opp i 2004 iht. tidligere annonse.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2023. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i baderom.
Stoppekraner i rørskap.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er tilluft med spalteventiler i vinduene.

Radiatorer og røropplegg fra byggeåret.
Nyere radiatorer fra ukjent år.

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

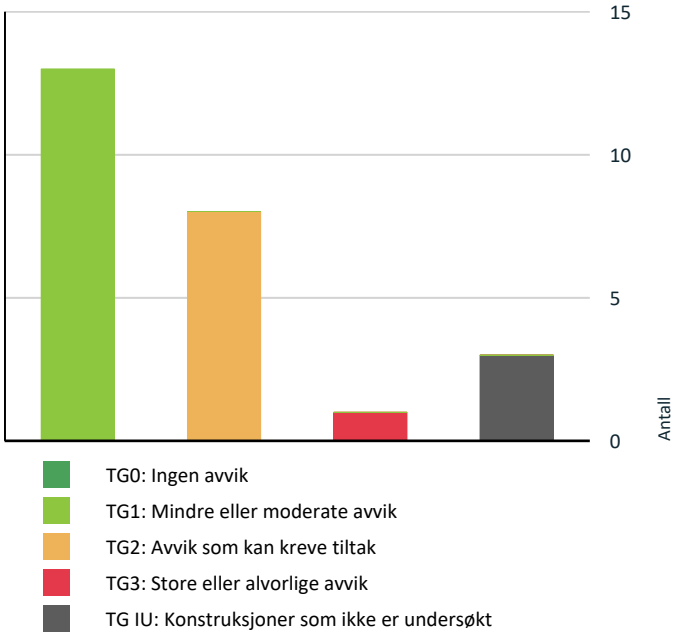
Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dør fra stort bad til kjøkken er tettet. Endringen er ikke søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

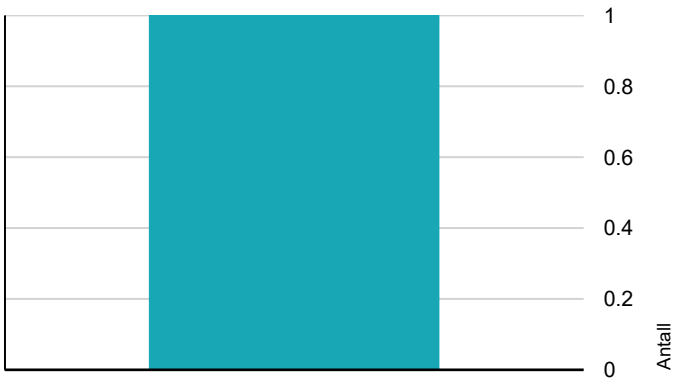
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral og varmtvann Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1982

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra byggeår.
Vinduer i trerammer med 3-lags glass datert 2022.

Terrassedør i tre med 3-lags glassvindu fra 2022.
Terrassedør i tre med 3-lags glassvindu fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene fra byggeår (vinduene er eldre enn 35 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ingen umiddelbare utskiftninger synes nødvendig. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut i tiden som kommer. Det er usikker fremtidig funksjon.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Slett inngangsdør fra byggeår.

Merknad: Døren fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vest-vendt terrasse på ca. 12 m² med adkomst fra stue. Dekke av flis. Delvis overbygget. Markise. Fallsikring med blomsterkasser.
Adkomst til bod på ca. 2 m² (medregnet som BRA-e).

Merknad: Det er sprang i fliser (nivåforskjeller)

Øst-vendt terrasse på ca. 9 m² med adkomst fra kjøkken. Dekke av betong. Rekkverk av metall og glass. Overbygget av den overliggende terrassen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett (ny parkett i stuen 2026)
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Tilstandsrapport

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,38 m.

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften, og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

Det er en mindre fuktskjold på parkett i soverom mot døren til badet som er kommet i forbindelse med renovering av badet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 55 mm over hele rommet og ca. 40 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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.
- Kostnadsestimat for oppretting av gulv ved eventuell oppussing. Kostnaden vil variere med valgt løsning og totale skjevheter (kun 2 rom er kontrollert iht. NS3600).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette, lette dører

Merknad: Innerdørene har normal slitasjegrad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom renovert i 2026.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV, bilder, sjekklister, beskrivelse

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 36 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk fra 2026 og ARDEX S 1-Kmembran.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er overstørmsventil mot tilstøtende baderom. Det er ikke direkte avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er overstørmsventil mot tilstøtende baderom. Det er ikke direkte avtrekk fra rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det bør etableres eget mekanisk avtrekk eller veggventil fra rommet deersom dette er mulig for å sikre tilfredsstillende luftutskifting; dersom tiltak uteblir kan stillestående luft gi dårlig innemiljø og etter hvert øke risikoen for fukt- og muggsoppdannelse.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Hulltaking ble ikke foretatt da våtrommet er under 5 år og det foreligger full dokumentasjon fra entreprenør med våtromssertifikat eller tilsvarende.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

3. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Baderom pusset opp i 2004 iht. tidligere annonse.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• TG2: Det er slitte flis fuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• TG2: Slitte flisfuger i dusjsonen bør renses ut og fuges på nytt.

3. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Membranen er ikke synlig rundt det hele i klemringen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Membran som ikke er synlig rundt det hele i klemringen utgjør en risiko for utettheter. Jevnlig tilsyn anbefales. Dette i kombinasjon med baderommets alder gjør at det bør planlegges for rehabilitering av badet.

3. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det er svakt trykk på blandebatteri ved servant.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.
• Engasjer rørlegger for å rense sil, sjekke avstengningsventiler og eventuelt skifte blandebatteriet; blir ikke tiltak utført, kan lavt vanntrykk vedvare og gi redusert brukskomfort samt økt slitasje på armaturet.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Hull tatt i forbindelse med tidligere tilstandsrapport er benyttet. Hull er tatt fra stuen. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i veggen mot våtrom.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et tillegg når hulltaking ikke er utført mot dusjsonen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2023. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Merknad: Det bør vurderes komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken, selv om dette ikke var krav ved etableringsåret og er frivillige tiltak.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det er mekanisk avtrekk fra rommet, men denne er plassert inne i overskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er mekanisk avtrekk fra rommet, men denne er plassert inne i overskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Avtrekksviften bør flyttes eller kanales ut av overskapet slik at luftstrømmen ikke blokkeres; uten tiltak kan redusert avtrekk føre til fuktopphopning og etter hvert risiko for kondensskader i rom og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i baderom.

Tilstandsrapport

Stoppekraner i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tettemuffer mangler i enden av varmerør i rør i rør-systemet i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det anbefales å installere tettemuffer ved varerørenes endepunkt. Manglende tettemuffer øker faren for at en eventuell lekkasje i rørsystemet vil renne ut steder hvor lekkasjen kan forårsake vannskade.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er tilluft med spalteventiler i vinduene.
Se punkt for baderom og kjøkken hvor det er avvik. Avvik dobbeltføres ikke.

TG IU Varmesentral og varmtvann

Beskrivelse

Felles sentralfyr og felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer og røropplegg fra byggeåret.
Nyere radiatorer fra ukjent år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget for vannbåren varme fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden 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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.

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.
   1982 Det er foretatt oppgraderinger gjennom årene, men det er ikke foretatt total rehabilitering.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja, i eiertiden iht. eier.
   Eventuelle arbeider av tidligere eier(e) er ikke kjent.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring med teksten "Rehabilitering av el-installasjon" datert 06.09.2023 som iht. eier gjelder kjøkken. Det anbefales å få detaljert dokumentasjon.

   Det foreligger ellers ingen dokumentasjon på anlegget.

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
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

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?
    Ja Med bakgrunn i mangelfull dokumentasjon/manglende el-kontroll anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

    Manglende samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 1.1.1999 innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon på at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende krav. Dette kan gi økt risiko for feil, driftsproblemer eller brann.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Av hensyn til personsikkerhet bør rekkverksåpninger utbedres til maksimalt 10 cm særlig om det oppholder seg små barn på balkongen.
- Det synes ikke nødvendig med utbedring av rekkverket. Utbedring kan uansett ikke utføres som et enkeltstående tiltak og må gjøres i regi av borettslaget.

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

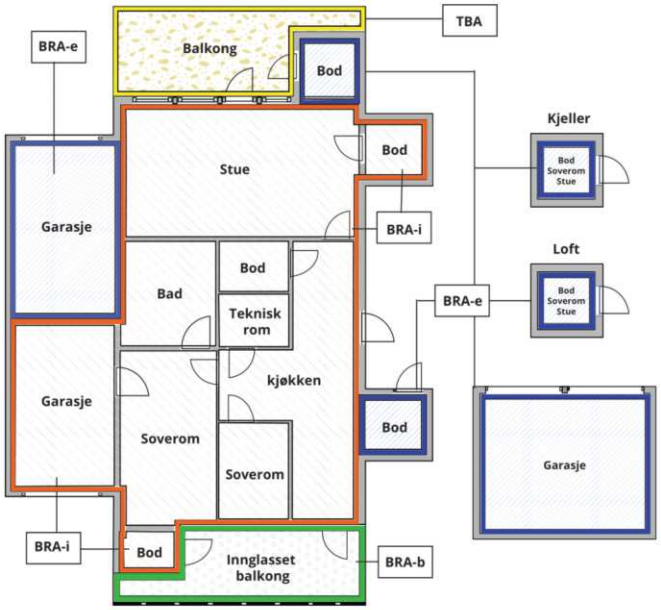
Hva er måleverdig areal?

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 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

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	90	2		92	21
Kjeller		2		2	
SUM	**90**	**4**			**21**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, bad, bad 2	Bod (terrasse)	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Adkomst til bod fra terrasse på ca. 2 m² (medtatt som BRA-e).

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod: ca. 2 m²

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Dør fra stort bad til kjøkken er tettet. Endringen er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: El-arbeider kjøkken 2023. Samsvarserklæring fremvist.
Nytt kjøkken 2023. Faktura for rørarbeider fremvist.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Julia Marøy	Rekvirent

Matrikkeldata

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

Adresse
Skøyen terrasse 4

Hjemmelshaver
Hoffsgrenda Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HOFFSGRENDA BORETTSLAG	948367602			Marøy Julia, Midow Peter Elliot Emanuel

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
202

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles tomt

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	
2	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt NS 3940:2023 for arealmåling.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260262
Addresse	Skøyen terrasse 4		
Postnr.	0276	Sted	OSLO
Selgers navn	Peter Elliot E Midow		
Selgers navn	Julia Marøy		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
P E
J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt hovedbad i juni 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Spring VVS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nye varmekabler

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, utbedret av rørlegger mai/juni 2026.

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totaloppusset bad mai/juni 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Spring VVS

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Takstmann

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja, arbeid utført av Spring VVS. Totaloppusset bad mai/juni 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjeve gulv

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet alle stikkontakter til m/jording, installert dimmere og nye spotter i taket på begge bad. Arbeidet ble utført av Atlas Elektro 2023

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Atlas Elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 08.06.2026

Signert av *Peter Elliot E Midow*

Signert av *Julia Marøy*

Initialer selger:
P E
J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Skøyen terrasse 4

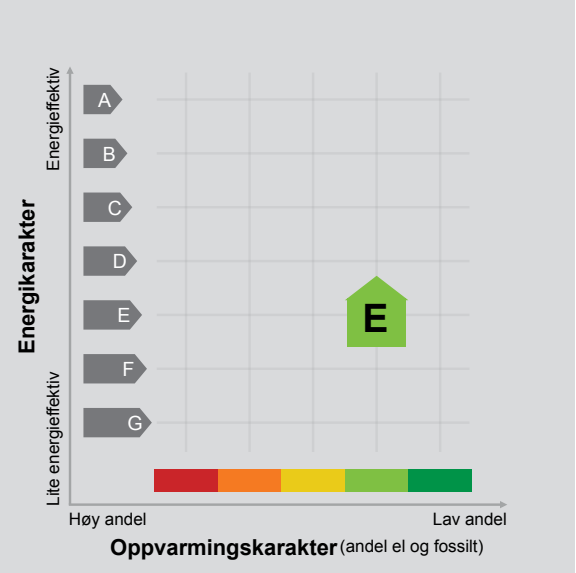
3. etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester HOFFSGRENDA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0276
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	479
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80868200
Merkenummer	Energiattest-2025-218556
Dato	12.12.2025



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.

Skøyen terrasse 4

Nabolaget Skøyen - vurdert av 186 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	12 min 1 km	
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	15 min 1.3 km	
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	24 min 1.9 km	
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	6 min 3.2 km	
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	9 min 4 km	
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	20 min 1.6 km	
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	8 min 3.3 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Skøyen Linje 13	4 min 0.3 km	
Skøyen Linje 130, 140	5 min 0.4 km	
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min 0.6 km	
Borgen Linje 1, 2, 3, 5	18 min 1.5 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7 km	

BARNEHAGER

Skøyen Terrasse barnehage (1-5 år) 40 barn	2 min 0.2 km	
Hoffsgrenda barnehage (1-5 år) 17 barn	5 min 0.4 km	
Nedre Silkestrå barnehage (1-5 år) 18 barn	5 min 0.4 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Møllhausen Torg	5 min
Kiwi Hoffsveien	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Møllhausen Torg	5 min
Apotek 1 Skøyen	5 min
Skøyen Vinmonopol	9 min

SPORT

Øvre silkestrå	6 min
Nordjordet minikunstgressbane - M12	12 min
SATS Hoff	7 min
SATS Sjølyst	12 min

«Skøyen ligger sentralt samtidig som det er kort vei til parker og grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

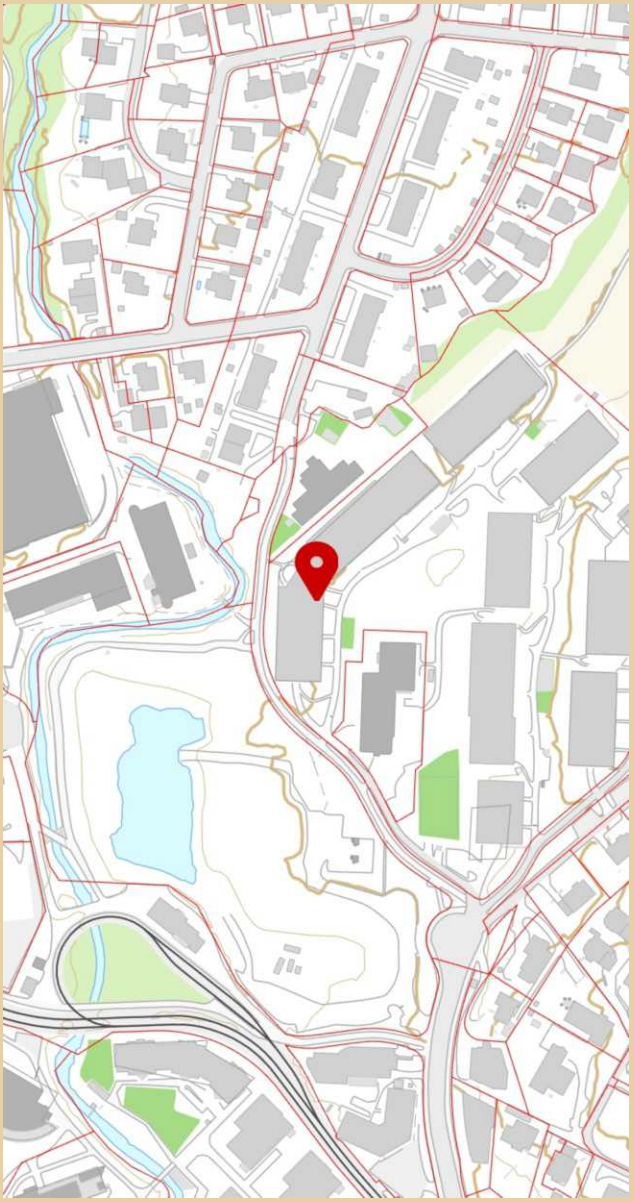
Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



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

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Maria Ekensteen
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: maria.ekensteen@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260262 . Vår ref.: 0516-1-3006 Dato: 22.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	HOFFSGRENDA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948367602
Andelseier:	Marøy, Julia
Medeier:	Midow, Peter Elliot Emanuel
Leilighetsnummer:	3006
Adresse:	Skøyen Terrasse 4, 0276 OSLO
Andelsnummer:	202
Gnr.	3
Bnr.	479

Borettsinnskudd: Kr. 185 800,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 84337231.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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 01.01.2026. Internettkostnader øker fra kr 150 til kr 159 fra samme dato. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. I forbindelse med generalforsamlingsvedtak i 2025 har styret gjennomført kartlegging med Sans Bygg AS. Kartleggingen indikerer at det foreligger et behov for rørrehabilitering innen senest 3-5 år. Sans Bygg AS vil oppsummere sine funn på årets beboermøte 21. april 2026. Det anbefales i den sammenheng at de som vurderer å rehabilitere bad avventer til mer informasjon foreligger. Styret jobber videre med saken.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208077589
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	54 081 169,00

Innfrielsesdato:	30.04.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 374,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	590,00	501,00 fra 01.05.2026
Eiendomsskatt		320,25 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		320,25 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		320,25 fra 01.06.2026
Open Net	159,00	
Vedlikeholdsfond	103,00	
Nedbetaling	1 914,00	
Eiendomsskatt		320,25 fra 01.05.2026
Felleskostnader	3 608,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 166,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 027,-
Annen formue:	25 096,-
Gjeld:	179 546,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208077589
Restsaldo:	176 173,66
Kapitalkostnader:	1 856,27
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 176 173,66,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

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

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/Are Thobias Tysnes, e-post: hoffsgrenda@styrerommet.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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. 8406,-, 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 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:

Forhåndsvarsel av forkjøpsretten	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
(dersom forkjøpsretten ikke benyttes)		
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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 8. mai kl. 18:00 og lukker 12. mai kl. 18:00.

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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 overgang til husmorvinduer i fremtiden
7. Forslag om trimming/beskjæring av trær
8. Forslag om at biler bør kunne kjøre ut av borettslaget uten å måtte fysisk låse opp.
9. Forslag om avvikling av dagens parkeringskontroll
10. Benkeforslag til sak 9: Forslag om parkeringsløsning i app
11. Forslag om godkjenning av bruk av øremerkede midler
12. Forslag til åpningstider på fotballbanen (1)
13. Forslag til åpningstider på fotballbanen (2)
14. Valg av tillitsvalgte

15. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Det foreslås at styreleder Ole Andre Hommefoss velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Arne Erik Hennum og Trond Morten Thorjussen er valgt.

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. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 474 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 474 000

Sak 6

Forslag om overgang til husmorvinduer i fremtiden

Forslag fremmet av:
Mette Rossing

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg foreslår at Hoffgrenda går over til Husmorvinduer når vi skal bytte vinduer i fremtiden.

De vi har er upraktiske både i forhold til lufting og gardiner. Umulig å ha type liftgardiner da det ikke går an å åpne vinduet når man har dette. Er ikke lett med vanlig gardiner heller:-(Husmorvinduer er nå lett å få tak i og er standard sortiment.

Styrets innstilling

Husmorvinduer kan være et godt alternativ i fremtiden.

Likevel vurderer styret at en slik beslutning bør vurderes på det tidspunktet utskiftningen blir aktuell. Det kan være uheldig at en beslutning i 2025 hindrer et enda bedre alternativ mange år senere.

Styret innstiller derfor MOT forslaget.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at Hoffgrenda går over til Husmorvinduer når vi skal bytte vinduer i fremtiden.

Sak 7

Forslag om trimming/beskjæring av trær

Forslag fremmet av:
Harald Marin Klüwer Andersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se forslag.

Styrets innstilling

Beskjæring av trær og busker på borettslagets område er allerede en aktivitet som gjennomføres jevnlig - siste gang i 2024. Styret ber normalt fagkyndige foreta de konkrete vurderingene. Styret innstiller derfor FOR forslaget.

Forslag til vedtak

Det foreslås at trærne i borettslaget bør trimmes/beskjæres, spesielt i høyden, for å hindre at de blir for store i høyde og omkrets.

Sak 8

Forslag om at biler bør kunne kjøre ut av borettslaget uten å måtte fysisk låse opp.

Forslag fremmet av:
Liss Martinsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se forslaget.

Styrets innstilling

Styret ser at det hadde vært praktisk å kunne kjøre ut av borettslaget uten å måtte fysisk gå ut av bilen for å åpne bommen. Det er likevel noen motargumenter:

Økonomi: Det er anslått en installasjonskostnad på kroner 20.000 -30.000 per bom i tillegg til årlig kostnad til service og vedlikehold. Anslaget er basert på innhentet tilbud for en tilsvarende løsning.

Sikkerhet: Det er ønskelig å minimere trafikk inne på gangveiene. Det vises også til husordnensreglene kapittel 9: "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".

Styret innstiller derfor MOT forslaget.

Forslag til vedtak

Biler bør kunne kjøre ut av Boretslaget uten å måtte fysisk låse opp!

Sak 9

Forslag om avvikling av dagens parkeringskontroll

Forslag fremmet av:
Kjetil Utrimark

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslår at avtalen med parkeringsselskap sies opp. Jeg mener at følgende argumenter støtter opp om forslaget:

· I flere perioder i 23/24 var automatene borte/skrudd av, og det var ikke ett problemer med at våre gjester ikke fikk plass i den perioden.

· Det kan ha vært tilfeller av at uvedkommende parkerte her i den perioden, men så lenge gjestene vår får plass og slipper kontrollsanksjoner. Så tenker jeg at dette er noe vi kan leve med.

· Det skaper misnøye blant beboere og gjester. Ikke hyggelig når et besøk avsluttes med parkeringsbot.

· Skaper ekstraarbeid for styret. Styret får mange henvendelser rundt parkering.

· Kontrakten med P-selskapet er en «null-kontrakt» dette innebærer at all inntekt på bøter tilfeller p-selskapet.

· Det er ikke satt et tak på antall kontroller pr dag, slik at p-selskapet har en veldig aggressiv fremtoning med hyppige kontroller.

· Det stilles også spørsmålstegn ved skiltingen på området samt bøtesats. Paragraf 36 i Parkeringsforskriften sier at kontrollavgiften skal være 330,- for tidsbegrenset gratisparkering.

Det kan selvsagt være noen ulemper med å ikke ha et parkeringsselskap, men jeg mener at her er fordelene større enn ulempene.

En fremtidig fortetting på Skøyen, samt minkende antall parkeringsplasser, kan gjøre at vi i fremtiden må ha en regulering. Dette har vi god tid til å løse, og da kan vi også se på løsninger der vi ikke bruker et P-selskap, men regulerer parkering på andre måter.

Styrets innstilling

Forslagsstiller har dokumentert godt at det er utfordringer med dagens parkeringskontroll (herunder service hos valgt leverandør, skilting og brukergrensesnitt for å registrere parkering).

Likevel er det en fare for at dagens gjesteplasser vil fylles opp med biler som ikke tilhører borettslagets gjester dersom dagens parkeringskontroll vedtas avviklet av Generalforsamlingen. Dette kan være biler knyttet til:

1) Personer som jobber i nærområdet

2) Naboer utenfor borettslaget

3) Gjester til naboer utenfor borettslaget

4) Andelseiers bil nr 2

Styret mener det er risiko for at "ryktet spres fort" om at det ikke er parkeringskontroll i Hoffsgrenda, og at gjesteparkeringsfasilitetene vil kunne bortfalle.

Styret ser at det må jobbes videre med hvordan gjesteparkeringen fungerer. Det kan også bli aktuelt å bytte parkeringsselskap. Men styret innstiller MOT forslaget om å avvikle dagens parkeringskontroll fullstendig.

Forslag til vedtak

Det foreslås å avvikle dagens parkeringskontroll.

Sak 10

Benkeforslag til sak 9: Forslag om parkeringsløsning i app

Forslag fremmet av:
Anne-Helene Skotnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ser at det foreslås å avvikle avtale med parkeringsselskap, slik at det blir fritt frem og parkere i garasjen. Det er etter min mening en veldig dårlig idé. Jeg ser stadig folk som parkerer i garasjen og går ned mot trikk eller buss. Det samme den andre veien. Da vi ikke hadde registrering var det også en del som parkerte bil nr 2 daglig på gjesteparkeringsplassene.

Jeg har flere ganger måttet henvise mine gjester til å prøve å finne plass i nederste, eller øverste rekke, da det har vært fullt i midtrekken.

Sameiet Skøyen terrasse (og mange andre borettslag/sameiet) har en app hvor beboer må registrere kjennemerket på bilen til den besøkende. Vi bør se på tilsvarende løsning.

Styrets innstilling

Styret jobber med alternative løsninger for å forbedre parkeringskontrollen i borettslaget. Styret innstiller derfor FOR forslaget.

Forslag til vedtak

Styret arbeider for en løsning hvor kjennemerket på besøkendes bil registreres i en app.

Sak 11

Forslag om godkjenning av bruk av øremerkede midler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at øremerkede midler godkjennes til planlegging og nødvendige tiltak knyttet til:

1) vann-og avløpsledninger og eventuelle tilstøtende våtromsrehabiliteringer.

2) fremtidig avfallsløsning.

Det presiseres at det er usikkerhet knyttet til både alternativer, omfang og tidfesting på disse områdene, og at tiltak som går utover nødvendig vedlikehold vil kreve godkjenning fra 2/3 flertall av Generalforsamlingen. Det vises til utdrag fra borettslagslovens § 8-9:

Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om

1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald,

I den neste perioden har styret satt som målsetning å gjennomføre forprosjekter knyttet til disse områdene. Forprosjektene anses nødvendige for å detaljere ut blant annet følgende spørsmål:

1. Hvilke tiltak ventes å bli nødvendige?

2. Når bør tiltakene gjennomføres?

3. Hvilke valgmuligheter bør skisseres for Generalforsamlingen og evt. de enkelte andelseierne?

4. Hvor lang tid i forveien bør andelseiere varslet om tiltakene?

5. Hvilke erfaringer har andre borettslag som kan være nyttige for Hoffsgrenda?

Forslag til vedtak
Styret foreslår at øremerkede midler godkjennes til planlegging og nødvendige tiltak knyttet til: 1) vann-og avløpsledninger og eventuelle tilstøtende våtromsrehabiliteringer. 2) fremtidig avfallsløsning.

Sak 12

Forslag til åpningstider på fotballbanen (1)

Forslag fremmet av:
Svein Erik Styrmoe Oseid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedr åpningstid på fotballbanen;

I 2024 endret borettslaget sine husordensregler hva gjelder helligdagsfred.

Det er fint at dette forslaget er tatt inn i våre husordensregler, slik at vi er i samsvar med loven.

For oss i nr. 13 og 14 (m/flere), synes det vil være naturlig at også aktiviteten på fotballbanen følger regler for helligdagsfred.

Fotballbanen er en flott arena for barna i borettslaget, og her er det høylytt aktivitet (som er naturlig ved ballspill og lek) fra ganske tidlig på dagen.

Det er absolutt ingen som går derfra før vi sier fra at banen er stengt, og vi får dessverre mange sure, litt frekke meldinger fra barna når vi prøver å forklare om banens åpningstider.

At vi av og til nærmest må "jage" barna fra banen, er lite hyggelig.

Vi erfarer også at andre barn utenfor borettslaget bruker banen minst like mye. (noe som kanskje ikke er ment).

Vi mener derfor at helligdagsfreden ikke er tatt hensyn til da det ble utvidet åpningstid på fotballbanen i fjor.

Styrets innstilling

Styret mener at loven om hellidagsfred allerede gjelder også for fotballbanen. Det presiseres at ikke all aktivitet på fotballbanen vil være "utilbørlig larm" og dermed være brudd på loven om hellidagsfred.

Styret innstiller FOR forslaget da det allerede gjelder.

Forslag til vedtak

Det foreslås at de samme regler for helligdagsfred også skal gjelde for fotballbanen på helligdag fra kl 00 til kl 24, samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16, og hverdager til kl. 18.

Sak 13

Forslag til åpningstider på fotballbanen (2)

Forslag fremmet av:
Svein Erik Styrmoe Oseid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se "Forslag til åpningstider på fotballbanen (1)"

Styrets innstilling

Styret viser til innstillingen fra 2022 tilknyttet diskusjon om åpningstider:

"Ballplassens åpningstid bør være balansert. Noen beboere ønsker lengre åpningstider, mens beboere nært ballplassen har behov for at støy begrenses. I utgangspunktet mener styret at hensynet til mindretallet som bor i nærheten av ballplassen må veie tungt. På den andre siden er stenging klokken 19.00 fortsatt relativt tidlig. Til sammenligning har ballplassen ved øvre Casinetto åpent til klokken 20.00 på søndager og til klokken 21.00 øvrige dager"

Styret overlater til Generalforsamlingen å ta stilling til forslaget.

Forslag til vedtak

Det foreslås å gå tilbake til opprinnelig åpningstid kl 17 i helgen, og hverdager til kl. 18.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Vi ønsker å takke styreleder Ole Andre Hommefoss for innsatsen i styret gjennom flere år. Nå som han har flyttet fra borettslaget er det naturlig at noen andre tar over rollen. Det samme gjelder øvrige styre- og varamedlemmer som flytter fra borettslaget.

Det har i år som i fjor vært krevende å få tak i kandidater blant beboerne. Oppslag både digitalt og på papir, samt direkte oppsøkende virksomhet har ikke vært tilstrekkelig for å skaffe så mange kandidater som vi skulle ønske. Vi mener likevel at styresammensetningen i innstillingen er god nok til å sørge for fortsatt drift av borettslaget. Innstillingen kombinerer kontinuitet, endrede roller og nye krefter inn.

Vi står ved vårt forslag om fysisk beboermøte med mulighet for å "benke inn" 1-2 ekstra varamedlemmer og 2 medlemmer til valgkomiteen. Som det følger av fjorårets forslag og tilhørende vedtak, stiller ikke sittende valgkomite til gjenvalg.

Roller og kandidater

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

- Are Thobias Tysnes

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mats Uchermann Larsson
- Per Gudbrand Norseng
- Robin Ross

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

- Hanne Marie Myrvold
- Marta Zamecznik
  Benkeforslag
- Svein Erik Styrmoe Oseid

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

- Kristian Aas
  Benkeforslag
- Liss Martinsen
  Benkeforslag

Vedlegg

1. Valgbrev Hoffsgrenda Borettslag 2025.pdf

Sak 15

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:

- Are Tobias Tysnes

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

- Bjørnar Dramstad

Styrets årsrapport

Vedrørende styrets rapport henvises det til beboerpresentasjon som er publisert på Vibbo.no. Ta kontakt med styret dersom du trenger denne oversendt.

Til generalforsamlingen i Hoffsgrenda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hoffsgrenda Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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.

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, 25. mars 2025
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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 269 733**	**7 064 146**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 076 958	2 381 605
Tilbakeføring av avskrivning	14	41 230	25 554
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	14	0	-83 000
Tillegg salgssum anl. midler	14	0	83 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-78 400
Tillegg for nye langsiktige lån		0	66 009 526
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 644 013	-69 689 401
Innsk. øremerk. bankkto		-484 008	-443 297
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 009 833**	**-1 794 413**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 259 899**	**5 269 733**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 079 373	10 750 247
Kortsiktig gjeld	-2 819 474	-5 480 514
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**4 259 899**	**5 269 733**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 919 102	17 925 204	17 919 000	19 732 000
Ladeinntekter EL-bil		303 502	291 137	0	0
Salg anleggsmidler		0	83 000	0	0
Andre inntekter	3	6 904	274 318	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**18 229 507**	**18 573 658**	**17 919 000**	**19 732 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-66 834	-182 528	-67 000	-67 000
Styrehonorar	5	-474 000	-474 000	-474 000	-474 000
Avskrivninger	14	-41 230	-25 554	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-21 325	-17 125	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-338 255	-321 230	-341 000	-358 000
Konsulenthonorar	7	-121 436	-52 156	-190 000	-125 000
Kontingenter		-63 700	-63 600	-63 200	-63 000
Drift og vedlikehold	8	-3 528 664	-5 897 000	-3 000 000	-3 059 000
Forsikringer		-1 378 961	-1 021 981	-1 137 000	-1 590 000
Kommunale avgifter	9	-3 192 469	-2 543 306	-3 044 000	-3 650 000
Kostnader sameie	17	-135 959	-23 206	-1 200 000	-1 200 000
Energi/fyring		-764 805	-966 625	-860 000	-760 000
TV-anlegg/bredbånd		-623 700	-567 000	-600 000	-668 000
Andre driftskostnader	10	-1 374 763	-1 391 052	-1 674 000	-1 512 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 126 101**	**-13 546 363**	**-12 700 200**	**-13 577 000**
DRIFTSRESULTAT		**6 103 407**	**5 027 295**	**5 218 800**	**6 155 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	384 864	345 897	0	0
Finanskostnader	12	-3 411 313	-2 991 587	-3 424 000	-3 201 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 026 449**	**-2 645 690**	**-3 424 000**	**-3 201 000**
ÅRSRESULTAT		**3 076 958**	**2 381 605**	**1 794 800**	**2 954 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 076 958	2 381 605		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	122 333 336	122 333 336
Tomt		2 959 982	2 959 982
Andre varige driftsmidler	14	106 175	147 405
Øremerkede bankinnskudd	15	2 670 119	2 204 530
Miljøbankkonto, øremerket		572 049	486 293
SUM ANLEGGSMIDLER		**128 641 661**	**128 131 544**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1	13 659
Forskuddsbetalte kostnader		11 432	8 996
Andre kortsiktige fordringer	16	1 071 026	1 059 427
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	17	597 861	549 773
Driftskonto OBOS-banken		2 433 489	2 878 665
Sparekonto OBOS-banken		906 252	6 239 727
Sparekonto OBOS-banken II		2 059 312	0
SUM OMLØPSMIDLER		**7 079 373**	**10 750 247**
SUM EIENDELER		**135 721 034**	**138 881 791**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 316 * 100		31 600	31 600
Opptjent egenkapital		15 663 520	12 586 563
SUM EGENKAPITAL		**15 695 120**	**12 618 163**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	59 000 305	62 644 318
Borettsinnskudd	19	57 664 500	57 664 500
Avsetning bomiljøtiltak	20	541 635	474 296
SUM LANGSIKTIG GJELD		**117 206 440**	**120 783 114**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 590 866	3 570 464
Skyldige offentlige avgifter		0	121

Påløpte renter		18 022	300 620
Påløpte avdrag		0	290 893
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	17	597 861	549 773
Energiavregning	21	612 654	768 192
Annen kortsiktig gjeld	22	70	450
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 819 474**	**5 480 514**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**135 721 034**	**138 881 791**
Pantstillelse	23	143 314 500	143 314 500
Garantiansvar	17	1 971 428	1 812 859

Oslo, 18.03.2025
Styret i Hoffsgrenda Borettslag

Ole Andre Hommefoss /s/
Fredrik Okhovat Høgestøl /s/ Per Gudbrand Norseng /s/

Robin Ross /s/ Bjørnar Dramstad /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
Strøm motorvarmere	10 098
Ekstra leie eksterne barn	3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 919 102**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Portåpner	1 500
Vipps - Nøkler	5 404
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 904**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-66 834
SUM PERSONALKOSTNADER	**-66 834**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 474 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 13 527, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 325.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-100 385
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 051
SUM KONSULENTHONORAR	**-121 436**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 686 488
Drift/vedlikehold VVS	-100 551
Drift/vedlikehold elektro	-246 808
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 250 817
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 975
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-166 247
Egenandel forsikring	-44 000
Kostnader dugnader	-2 903
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 528 664**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-333
Vann- og avløpsavgift	-2 834 011
Renovasjonsavgift	-358 125
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 192 469**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 600
Container	-239 673
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 388
Verktøy og redskaper	-338
Driftsmateriell	-9 563
Vaktmestertjenester	-516 116
Renhold ved firmaer	-343 650
Snørydding	-109 569
Andre fremmede tjenester	-68 469
Trykksaker	-2 857
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 038
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 527
Andre kontorkostnader	-2 560
Telefon, annet	-1 061
Porto	-625
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-4 810
Bank- og kortgebyr	-2 989
Velferdskostnader	-16 930
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 374 763**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 291
Renter av sparekonto i OBOS-banken	260 429
Kundeutbytte fra Gjensidige	109 518
Andre renteinntekter	4 626
SUM FINANSINNTEKTER	**384 864**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-3 401 135
Renter på leverandørgjeld	-10 178
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 411 313**

NOTE: 13
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: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Arbeidsmaskiner		
Kostpris	433 560	
Avskrevet tidligere	-433 559	
		1
Gressklipper nr. 3		
Kostpris	125 000	
Avskrevet tidligere	-80 210	
Avskrevet i år	-12 500	
		32 290
Gressklipper nr. 4		
Tilgang 2020	23 999	
Avskrevet tidligere	-15 600	
Avskrevet i år	-4 800	
		3 599
Lekeapparat		
Kostpris	0	
Tilgang 2006	83 051	
Avskrevet tidligere	-83 050	
		1
Sandsilo 2		
Tilgang 2015	82 500	
Avskrevet tidligere	-66 688	
Avskrevet i år	-8 250	
		7 563
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2006	43 414	
Avskrevet tidligere	-43 413	
		1
UTSTYR		
Tilgang 2023	78 400	
Avskrevet i år	-15 680	
		62 720
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**106 175**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-41 230**

NOTE: 15
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Skøyen Vest Søppelsug SE	948 613
El-bil ladestrøm 2.halvår	122 413
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 071 026**

NOTE: 17

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 1 971 428. 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: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS (tidl OBOS-Banken A
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2023	-66 009 526	
Nedbetalt tidligere	3 365 208	
Nedbetalt i år	3 644 013	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-59 000 305**

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-541 635
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-541 635**

NOTE: 21
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-4 037 346
SUM INNTEKTER	**-4 037 346**

KOSTNADER

Techem	205 358
Fjernvarme	3 219 333
SUM KOSTNADER	**3 424 692**

SUM ENERGIAVREGNING	**-612 654**

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 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

Purregebyr	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-70**

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

Borettsinnskudd	57 664 500
Pantelån	59 000 305
TOTALT	**116 664 805**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

0516 Hoffsgrenda Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Are Thobias Tysnes Adresse: Skøyen Terrasse 26

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Bjørnar Dramstad Adresse: Skøyen Terrasse 29

Navn: - Adresse: -

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Robin Ross Adresse: Skøyen Terrasse 29

Navn: Per Gudbrand Norseng Adresse: Skøyen Terrasse 10

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Hanne Marie Myrvold Adresse: Skøyen Terrasse 20
2. Navn:…….. Adresse……...
3. Navn:…….. Adresse……...
4. Navn:…….. Adresse……...

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Are Tobias Tysnes Adresse: Skøyen Terrasse 26

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Bjørnar Dramstad Adresse: Skøyen Terrasse 29

E. Som valgkomité foreslås:

Navn:…….. Adresse……...

Navn:…….. Adresse……...

Navn:…….. Adresse……...

Dato: 11.04.2025 I valgkomiteen for Hoffsgrenda Borettslag

Magnus Reintz

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 8.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 12.05.25
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

Det foreslås at styreleder Ole Andre Hommefoss velges som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Arne Erik Hennum og Trond Morten Thorjussen er valgt.

☐ 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 overgang til husmorvinduer i fremtiden

Jeg foreslår at Hoffgrenda går over til Husmorvinduer når vi skal bytte vinduer i fremtiden.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag om trimming/beskjæring av trær

Det foreslås at trærne i borettslaget bør trimmes/beskjæres, spesielt i høyden, for å hindre at de blir for store i høyde og omkrets.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag om at biler bør kunne kjøre ut av borettslaget uten å måtte fysisk låse opp.

Biler bør kunne kjøre ut av Boretslaget uten å måtte fysisk låse opp!

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag om avvikling av dagens parkeringskontroll

Det foreslås å avvikle dagens parkeringskontroll.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Benkeforslag til sak 9: Forslag om parkeringsløsning i app

Styret arbeider for en løsning hvor kjennemerket på besøkendes bil registreres i en app.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Forslag om godkjenning av bruk av øremerkede midler

Styret foreslår at øremerkede midler godkjennes til planlegging og nødvendige tiltak knyttet til: 1) vann-og avløpsledninger og eventuelle tilstøtende våtromsrehabiliteringer. 2) fremtidig avfallsløsning.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Forslag til åpningstider på fotballbanen (1)

Det foreslås at de samme regler for helligdagsfred også skal gjelde for fotballbanen på helligdag fra kl 00 til kl 24, samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16, og hverdager til kl. 18.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Forslag til åpningstider på fotballbanen (2)

Det foreslås å gå tilbake til opprinnelig åpningstid kl 17 i helgen, og hverdager til kl. 18.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Are Thobias Tysnes

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Mats Uchermann Larsson
- [ ] Per Gudbrand Norseng
- [ ] Robin Ross

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Hanne Marie Myrvold
- [ ] Marta Zamecznik
- [ ] Svein Erik Styrmoe Oseid

Valgkomité (kun 2 skal velges)

- [ ] Kristian Aas
- [ ] Liss Martinsen

Sak 15 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Are Tobias Tysnes

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

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 6. oktober kl. 09:00 og lukker 9. oktober 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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Annen informasjon

Analoge stemmer leveres til styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Solmei Danielsen og Isak Bloch Haukeland er valgt.

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

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 6.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.10.25
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

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Solmei Danielsen og Isak Bloch Haukeland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**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 til ekstraordinært årsmøte 2025 for HOFFSGRENDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948367602
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. oktober kl. 09:00 til 9. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 123.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Nicolai Trætteberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **108**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Solmei Danielsen og Isak Bloch Haukeland er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **107**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
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: **107**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **107**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til årsmøte 2026 for HOFFSGRENDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948367602
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. mai kl. 18:00 til 11. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 169.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås at styreleder Are Thobias Tysnes velges som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **139**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås at Arne Erik Hennum og Trond Morten Thorjussen velges som protokollvitner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **138**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **31**
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: **137**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **32**
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: **132**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 495 000 (en økning på 4,4%).

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 495 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **121**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Informasjon fra styret

Fremmet av: A-H Skotnes

Når man snakker med andre beboere i borettslaget, er det et vanlig tema at man ikke vet hva som skjer. Styret bør derfor sende ut nyhetsbrev med informasjon om hva som skal gjøres fremover. Dette fikk vi tidligere den gang Nina, og senere Bjerve, hadde kontakt med beboerne.

Vi har f.eks. ikke lenger avtale med Norsk Brannvern om årlig tilsyn. Hvorfor ikke?

Hvorfor vaskes ikke garasjene hvert år lenger? Vedtak skal dokumenteres. Vi får beskjed om økning i fellesutgifter, uten at det er dokumentert. Også varsel i oktober om at pris på internett settes opp med 20,- fra årsskiftet, mens vi i mars ble varslet om at prisen var fast til januar 2027.

Styrets innstilling
Hva som er relevant informasjon for fellesskapet varierer betydelig fra måned til måned. Derfor publiserer styret nyheter fortløpende på Vibbo når det foreligger saker av generell betydning. Det siste året er det publisert i gjennomsnitt 4–5 oppslag per måned på Vibbo.

Styret mener denne formen for løpende og behovsstyrt informasjonsdeling er mer hensiktsmessig enn faste, regelbundne nyhetsbrev. Et krav om månedlig utsendelse vil i perioder gi lite ny informasjon, og i andre perioder forsinke kommunikasjon som bør deles fortløpende. Dersom beboere har spørsmål knyttet til saker eller informasjon som er publisert på Vibbo, bes disse rettet direkte til styret via etablerte kommunikasjonskanaler.

Styret innstiller derfor MOT forslaget.

> **Forslag til vedtak:**

❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **86**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Styrets kommunikasjon på Vibbo

Fremmet av: A-H Skotnes

Styret har valgt Vibbo som kommunikasjonsplattform mot beboerne. Det er da oppsiktsvekkende at styret ikke svarer på kommentarer/spørsmål til nyhetssaker de legger ut.

Styrets innstilling
Styret ønsker å presisere at det er forskjell på formelle henvendelser rettet direkte til styret og kommentarer som gis i kommentarfeltet til nyhetssaker.

Henvendelser som sendes til styret via Vibbo blir behandlet og besvart. Kommentarfeltet under nyhetssaker er i hovedsak ment for generell dialog og innspill mellom beboere, og styret kan derfor ikke forplikte seg til å besvare alle enkeltkommentarer eller spørsmål som fremkommer der. Selv om de fleste kommentarene og spørsmålene er saklige og relevante, er det dessverre noen eksempler hvor dette ikke er tilfellet.

Styret vil imidlertid svare samlet eller med tydelig oppfølgingsinformasjon dersom det avdekkes forhold som er av generell betydning for fellesskapet.

Styret innstiller derfor MOT forslaget.

Forslag til vedtak:
❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **93**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Årsberetning- og regnskap

Fremmet av: A-H Skotnes

De siste årene har ikke beboerne mottatt årsberetning og regnskap før beboermøte/generalforsamling. For å vite hvordan økonomien er i borettslaget, hva som er gjort det siste året, og hvilke planer styret har lagt er dette helt nødvendig informasjon, som ikke kan holdes skjult for beboerne. Tidligere fikk vi ett hefte med denne informasjonen sammen med innkalling til generalforsamling. Det skapte også grunnlag for spørsmål fra beboere til styret. Vi vet heller ikke hvor årsberetningene kan finnes.

Styrets innstilling
Styret vil presisere at formell innkalling til Årsmøtet med regnskap, innkomne forslag og styrets innstilling sendes ut iht. Borettslagsloven *§ 7-6 «Generalforsamlinga skal kallast inn av styret. Innkallinga skal vere send minst åtte og høgst tjue dagar før møtet skal haldast».* Formell innkalling er for 2026 planlagt 22.april.

Det er altså ulike milepæler som det må skilles mellom. For 2026 er datoene:

3. mars: *Varsel om innkalling og invitasjon til å komme med forslag.*

13. april: *Nyhetsbrev om forslag og viktige datoer.*

21. april*: Beboermøte (en frivillig tilleggsarena for å diskutere årets forslag dersom det er foreslått digital gjennomføring).*

22.april: *Planlagt tidspunkt for formell innkalling med årsregnskap og styrets innstilling til forslag iht. borettslagsloven § 7-6.*

7.mai*: Åpning av digitalt årsmøte.*

På tidspunkt for beboermøte 21.april er ikke innkalling med regnskap, forslag og styrets innstilling ferdigstilt – blant annet fordi styret ønsker å kunne hensynta innspill fra beboermøtet. Det har imidlertid vanligvis blitt vist utdrag fra regnskapet på dette møtet.

Styret innstiller derfor MOT forslaget og minner om at formell innkalling sendes ut iht. borettslagsloven og at beboermøtet er en tilleggsarena til årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **84**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Utleie av garasjeplass

Fremmet av: A-H Skotnes

Se forslag.

Styrets innstilling
Styret er enig i at det er viktig å ivareta sikkerheten i fellesarealer. Samtidig reguleres normalt utleie og bruk av garasjeplasser av borettslagets vedtekter og eksisterende praksis. En innskrenkning av muligheten til å leie ut til andre enn beboerne i borettslaget anses som en vedtektsendring.

Merk at dedikerte nøkkelbrikker til garasjeanlegget ikke gir adgang til boder og oppganger.

Styret kan på nåværende tidspunkt ikke se at det foreligger tungtveiende grunner til en slik innskrenkning, og innstiller MOT forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **97**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Presentasjon av kandidater til styret

Fremmet av: A-H Skotnes

Se overskrift.

Styrets innstilling
Styret støtter at kandidater til styret presenteres for beboerne i forkant av generalforsamlingen, så langt kandidatene selv samtykker. Dette håndteres i samarbeid med valgkomiteen.

Styret innstiller imidlertid MOT forslaget fordi det er uklart hva som foreslås utover dagens praksis.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **93**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Are Thobias Tysnes (118 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Are Thobias Tysnes

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørnar Dramstad (122 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørnar Dramstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hanne Marie Myrvold (117 stemmer)
Svein Erik Styrmoe Oseid (116 stemmer)
Marta Maria Zamecznik (119 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hanne Marie Myrvold
Svein Erik Styrmoe Oseid
Marta Maria Zamecznik

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Liss Martinsen (116 stemmer)
Kristian Aas (116 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Liss Martinsen
Kristian Aas

12. 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:
Are Thobias Tysnes (121 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Are Thobias Tysnes

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørnar Dramstad (126 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørnar Dramstad

Protokoll til årsmøte 2025 for HOFFSGRENDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948367602
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. mai kl. 18:00 til 12. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 178.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås at styreleder Ole Andre Hommefoss velges som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **158**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Arne Erik Hennum og Trond Morten Thorjussen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **152**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **25**
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: **154**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **22**
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: **150**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 474 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 474 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **145**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag om overgang til husmorvinduer i fremtiden

Fremmet av: Mette Rossing

Jeg foreslår at Hoffgrenda går over til Husmorvinduer når vi skal bytte vinduer i fremtiden.

De vi har er upraktiske både i forhold til lufting og gardiner. Umulig å ha type liftgardiner da det ikke går an å åpne vinduet når man har dette. Er ikke lett med vanlig gardiner heller:-(Husmorvinduer er nå lett å få tak i og er standard sortiment.

Styrets innstilling
Husmorvinduer kan være et godt alternativ i fremtiden.

Likevel vurderer styret at en slik beslutning bør vurderes på det tidspunktet utskiftningen blir aktuell. Det kan være uheldig at en beslutning i 2025 hindrer et enda bedre alternativ mange år senere.

Styret innstiller derfor MOT forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **137**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Forslag om trimming/beskjæring av trær

Fremmet av: Harald Marin Klüwer Andersen

Se forslag.

Styrets innstilling
Beskjæring av trær og busker på borettslagets område er allerede en aktivitet som gjennomføres jevnlig - siste gang i 2024. Styret ber normalt fagkyndige foreta de konkrete vurderingene. Styret innstiller derfor FOR forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås at trærne i borettslaget bør trimmes/beskjæres, spesielt i høyden, for å hindre at de blir for store i høyde og omkrets.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **142**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag om at biler bør kunne kjøre ut av borettslaget uten å måtte fysisk låse opp.

Fremmet av: Liss Martinsen

Se forslaget.

Styrets innstilling
Styret ser at det hadde vært praktisk å kunne kjøre ut av borettslaget uten å måtte fysisk gå ut av bilen for å åpne bommen. Det er likevel noen motargumenter:

Økonomi: Det er anslått en installasjonskostnad på kroner 20.000 -30.000 per bom i tillegg til årlig kostnad til service og vedlikehold. Anslaget er basert på innhentet tilbud for en tilsvarende løsning.

Sikkerhet: Det er ønskelig å minimere trafikk inne på gangveiene. Det vises også til husordnensreglene kapittel 9: "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".

Styret innstiller derfor MOT forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **118**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag om avvikling av dagens parkeringskontroll

Fremmet av: Kjetil Utrimark

Foreslår at avtalen med parkeringsselskap sies opp. Jeg mener at følgende argumenter støtter opp om forslaget:

· I flere perioder i 23/24 var automatene borte/skrudd av, og det var ikke ett problemer med at våre gjester ikke fikk plass i den perioden.

· Det kan ha vært tilfeller av at uvedkommende parkerte her i den perioden, men så lenge gjestene vår får plass og slipper kontrollsanksjoner. Så tenker jeg at dette er noe vi kan leve med.

· Det skaper misnøye blant beboere og gjester. Ikke hyggelig når et besøk avsluttes med parkeringsbot.

· Skaper ekstraarbeid for styret. Styret får mange henvendelser rundt parkering.

· Kontrakten med P-selskapet er en «null-kontrakt» dette innebærer at all inntekt på bøter tilfeller p-selskapet.

· Det er ikke satt et tak på antall kontroller pr dag, slik at p-selskapet har en veldig aggressiv fremtoning med hyppige kontroller.

· Det stilles også spørsmålstegn ved skiltingen på området samt bøtesats. Paragraf 36 i Parkeringsforskriften sier at kontrollavgiften skal være 330,- for tidsbegrenset gratisparkering.

Det kan selvsagt være noen ulemper med å ikke ha et parkeringsselskap, men jeg mener at her er fordelene større enn ulempene.

En fremtidig fortetting på Skøyen, samt minkende antall parkeringsplasser, kan gjøre at vi i fremtiden må ha en regulering. Dette har vi god tid til å løse, og da kan vi også se på løsninger der vi ikke bruker et P-selskap, men regulerer parkering på andre måter.

Styrets innstilling
Forslagsstiller har dokumentert godt at det er utfordringer med dagens parkeringskontroll (herunder service hos valgt leverandør, skilting og brukergrensesnitt for å registrere parkering).

Likevel er det en fare for at dagens gjesteplasser vil fylles opp med biler som ikke tilhører borettslagets gjester dersom dagens parkeringskontroll vedtas avviklet av Generalforsamlingen. Dette kan være biler knyttet til:

1) Personer som jobber i nærområdet

2) Naboer utenfor borettslaget

3) Gjester til naboer utenfor borettslaget

4) Andelseiers bil nr 2

Styret mener det er risiko for at "ryktet spres fort" om at det ikke er parkeringskontroll i Hoffsgrenda, og at gjesteparkeringsfasilitetene vil kunne bortfalle.

Styret ser at det må jobbes videre med hvordan gjesteparkeringen fungerer. Det kan også bli aktuelt å bytte parkeringsselskap. Men styret innstiller MOT forslaget om å avvikle dagens parkeringskontroll fullstendig.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **98**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Benkeforslag til sak 9: Forslag om parkeringsløsning i app

Fremmet av: Anne-Helene Skotnes

Ser at det foreslås å avvikle avtale med parkeringsselskap, slik at det blir fritt frem og parkere i garasjen. Det er etter min mening en veldig dårlig idé. Jeg ser stadig folk som parkerer i garasjen og går ned mot trikk eller buss. Det samme den andre veien. Da vi ikke hadde registrering var det også en del som parkerte bil nr 2 daglig på gjesteparkeringsplassene.

Jeg har flere ganger måttet henvise mine gjester til å prøve å finne plass i nederste, eller øverste rekke, da det har vært fullt i midtrekken.

Sameiet Skøyen terrasse (og mange andre borettslag/sameiet) har en app hvor beboer må registrere kjennemerket på bilen til den besøkende. Vi bør se på tilsvarende løsning.

Styrets innstilling
Styret jobber med alternative løsninger for å forbedre parkeringskontrollen i borettslaget. Styret innstiller derfor FOR forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret arbeider for en løsning hvor kjennemerket på besøkendes bil registreres i en app.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **135**
Antall stemmer mot vedtaket: **24**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Forslag om godkjenning av bruk av øremerkede midler

Styret foreslår at øremerkede midler godkjennes til planlegging og nødvendige tiltak knyttet til:

1) vann-og avløpsledninger og eventuelle tilstøtende våtromsrehabiliteringer.

2) fremtidig avfallsløsning.

Det presiseres at det er usikkerhet knyttet til både alternativer, omfang og tidfesting på disse områdene, og at tiltak som går utover nødvendig vedlikehold vil kreve godkjenning fra 2/3 flertall av Generalforsamlingen. Det vises til utdrag fra borettslagslovens § 8-9:

Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om

1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald,

I den neste perioden har styret satt som målsetning å gjennomføre forprosjekter knyttet til disse områdene. Forprosjektene anses nødvendige for å detaljere ut blant annet følgende spørsmål:

1. Hvilke tiltak ventes å bli nødvendige?

2. Når bør tiltakene gjennomføres?

3. Hvilke valgmuligheter bør skisseres for Generalforsamlingen og evt. de enkelte andelseierne?

4. Hvor lang tid i forveien bør andelseiere varslet om tiltakene?

5. Hvilke erfaringer har andre borettslag som kan være nyttige for Hoffsgrenda?

Forslag til vedtak:
Styret foreslår at øremerkede midler godkjennes til planlegging og nødvendige tiltak knyttet til: 1) vann-og avløpsledninger og eventuelle tilstøtende våtromsrehabiliteringer. 2) fremtidig avfallsløsning.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **146**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Forslag til åpningstider på fotballbanen (1)

Fremmet av: Svein Erik Styrmoe Oseid

Vedr åpningstid på fotballbanen;

I 2024 endret borettslaget sine husordensregler hva gjelder helligdagsfred.

Det er fint at dette forslaget er tatt inn i våre husordensregler, slik at vi er i samsvar med loven.

For oss i nr. 13 og 14 (m/flere), synes det vil være naturlig at også aktiviteten på fotballbanen følger regler for helligdagsfred.

Fotballbanen er en flott arena for barna i borettslaget, og her er det høylytt aktivitet (som er naturlig ved ballspill og lek) fra ganske tidlig på dagen.

Det er absolutt ingen som går derfra før vi sier fra at banen er stengt, og vi får dessverre mange sure, litt frekke meldinger fra barna når vi prøver å forklare om banens åpningstider.

At vi av og til nærmest må "jage" barna fra banen, er lite hyggelig.

Vi erfarer også at andre barn utenfor borettslaget bruker banen minst like mye. (noe som kanskje ikke er ment).

Vi mener derfor at helligdagsfreden ikke er tatt hensyn til da det ble utvidet åpningstid på fotballbanen i fjor.

Styrets innstilling
Styret mener at loven om hellidagsfred allerede gjelder også for fotballbanen. Det presiseres at ikke all aktivitet på fotballbanen vil være "utilbørlig larm" og dermed være brudd på loven om hellidagsfred.

Styret innstiller FOR forslaget da det allerede gjelder.

Forslag til vedtak:
Det foreslås at de samme regler for helligdagsfred også skal gjelde for fotballbanen på helligdag fra kl 00 til kl 24, samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16, og hverdager til kl. 18.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **106**
Antall stemmer mot vedtaket: **41**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Forslag til åpningstider på fotballbanen (2)

Fremmet av: Svein Erik Styrmoe Oseid

Se "Forslag til åpningstider på fotballbanen (1)"

Styrets innstilling
Styret viser til innstillingen fra 2022 tilknyttet diskusjon om åpningstider:

"Ballplassens åpningstid bør være balansert. Noen beboere ønsker lengre åpningstider, mens beboere nært ballplassen har behov for at støy begrenses. I utgangspunktet mener styret at hensynet til mindretallet som bor i nærheten av ballplassen må veie tungt. På den andre siden er stenging klokken 19.00 fortsatt relativt tidlig. Til sammenligning har ballplassen ved øvre Casinetto åpent til klokken 20.00 på søndager og til klokken 21.00 øvrige dager"

Styret overlater til Generalforsamlingen å ta stilling til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **98**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Valg av tillitsvalgte

Vi ønsker å takke styreleder Ole Andre Hommefoss for innsatsen i styret gjennom flere år. Nå som han har flyttet fra borettslaget er det naturlig at noen andre tar over rollen. Det samme gjelder øvrige styre- og varamedlemmer som flytter fra borettslaget.

Det har i år som i fjor vært krevende å få tak i kandidater blant beboerne. Oppslag både digitalt og på papir, samt direkte oppsøkende virksomhet har ikke vært tilstrekkelig for å skaffe så mange kandidater som vi skulle ønske. Vi mener likevel at styresammensetningen i innstillingen er god nok til å sørge for fortsatt drift av borettslaget. Innstillingen kombinerer kontinuitet, endrede roller og nye krefter inn.

Vi står ved vårt forslag om fysisk beboermøte med mulighet for å "benke inn" 1-2 ekstra varamedlemmer og 2 medlemmer til valgkomiteen. Som det følger av fjorårets forslag og tilhørende vedtak, stiller ikke sittende valgkomite til gjenvalg.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Are Thobias Tysnes (135 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Are Thobias Tysnes

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Per Gudbrand Norseng (132 stemmer)
Robin Ross (129 stemmer)
Mats Uchermann Larsson (134 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Per Gudbrand Norseng
Robin Ross

Mats Uchermann Larsson

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hanne Marie Myrvold
Svein Erik Styrmoe Oesid
Marta Zamecznik
Det ble oppdaget underveis at antall varamedlemmer som skulle velges var feil.
3 skulle velges, 3 stilte til valg. Alle ble valgt.

Følgende stilte til valg:
Hanne Marie Myrvold
Svein Erik Styrmoe Oseid
Marta Zamecznik

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Liss Martinsen (111 stemmer)
Kristian Aas (122 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Liss Martinsen
Kristian Aas

15. 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:
Are Tobias Tysnes (136 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Are Tobias Tysnes

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørnar Dramstad (138 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørnar Dramstad

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.

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

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

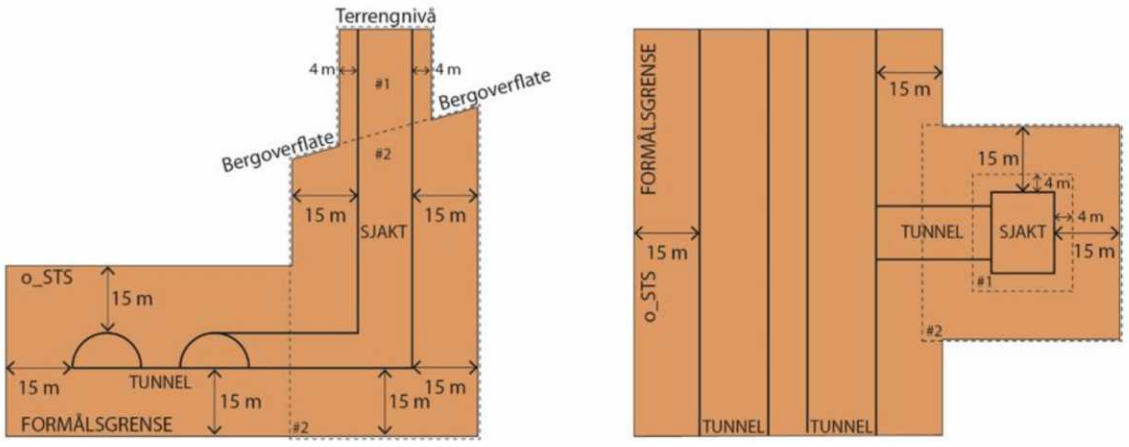
Masseuttak, massetransport og massedeponering skal utføres på en miljømessig god måte iht. plan for miljøoppfølging, bestemmelse 1.4 Plan for miljøoppfølging.

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)

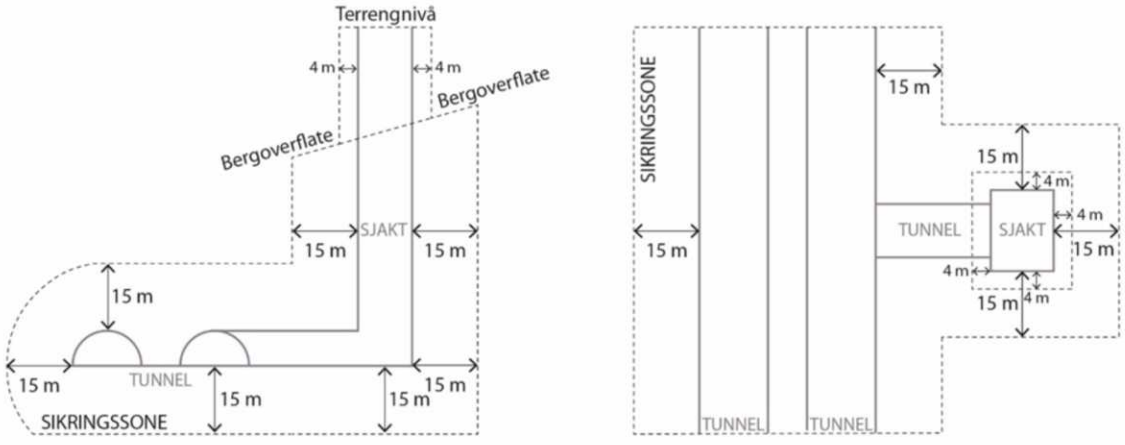
4.1 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen – Fornebubanen) H190_1_3

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.

Oslo

35979

Forslag til bebyggelsesplan for Felt A,Skøyen vest

35979 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 197902980

Vedtaksdato: 06.12.1979

Vedtatt av: Bygningsrådet

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2437

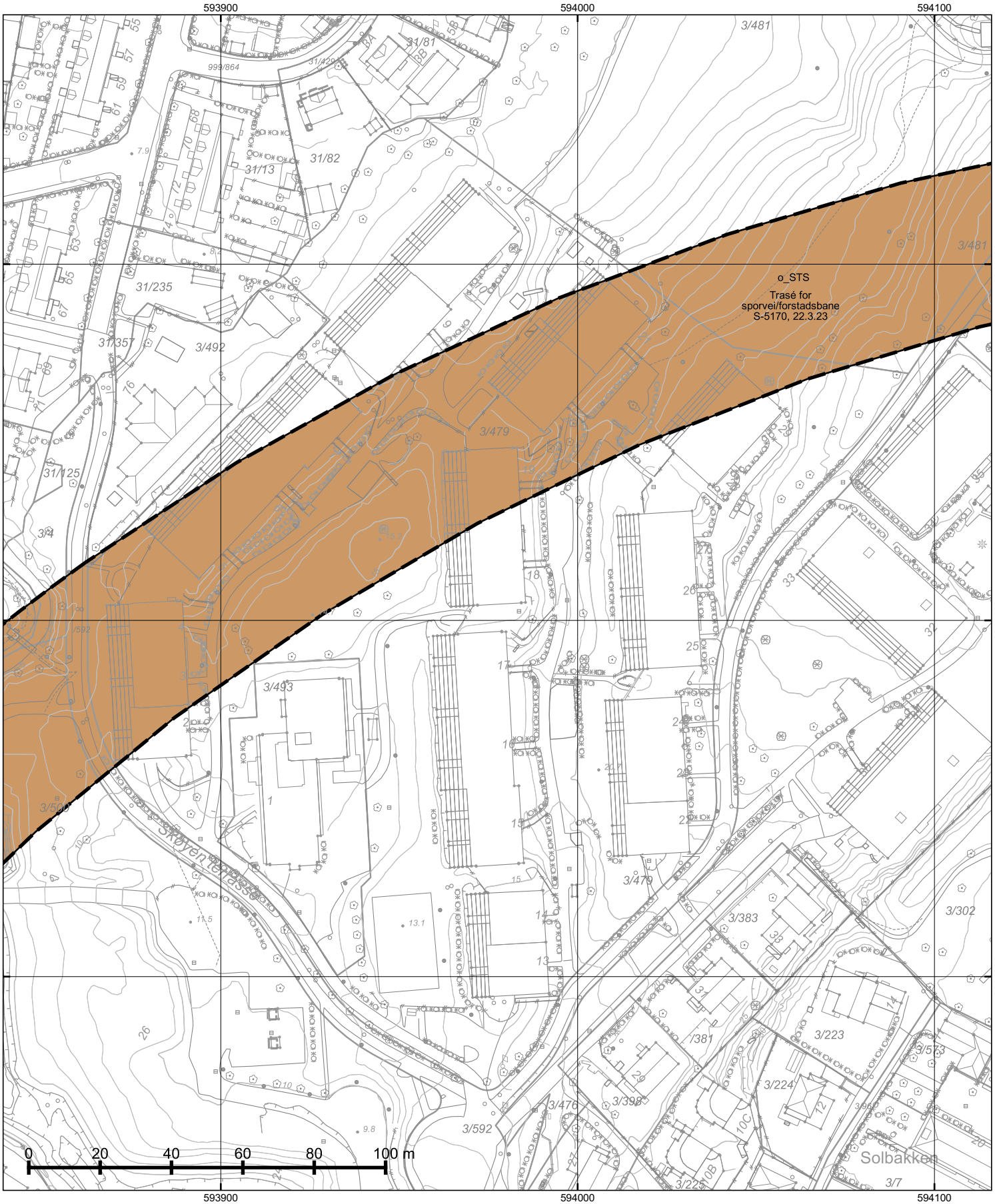
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

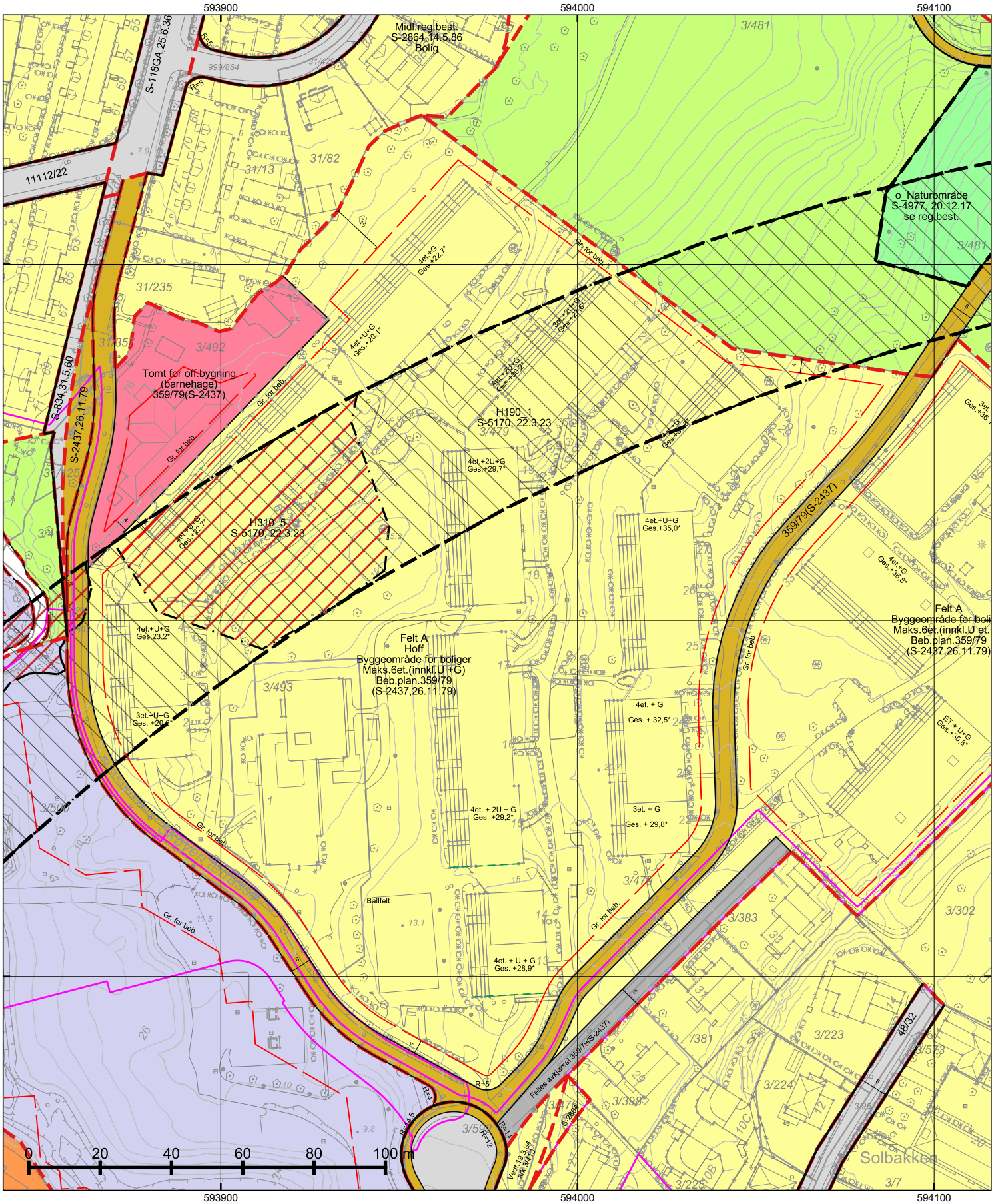
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156565/ 86531153
Adresse: Skøyen terrasse 4
Gnr/Bnr: 3/479
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

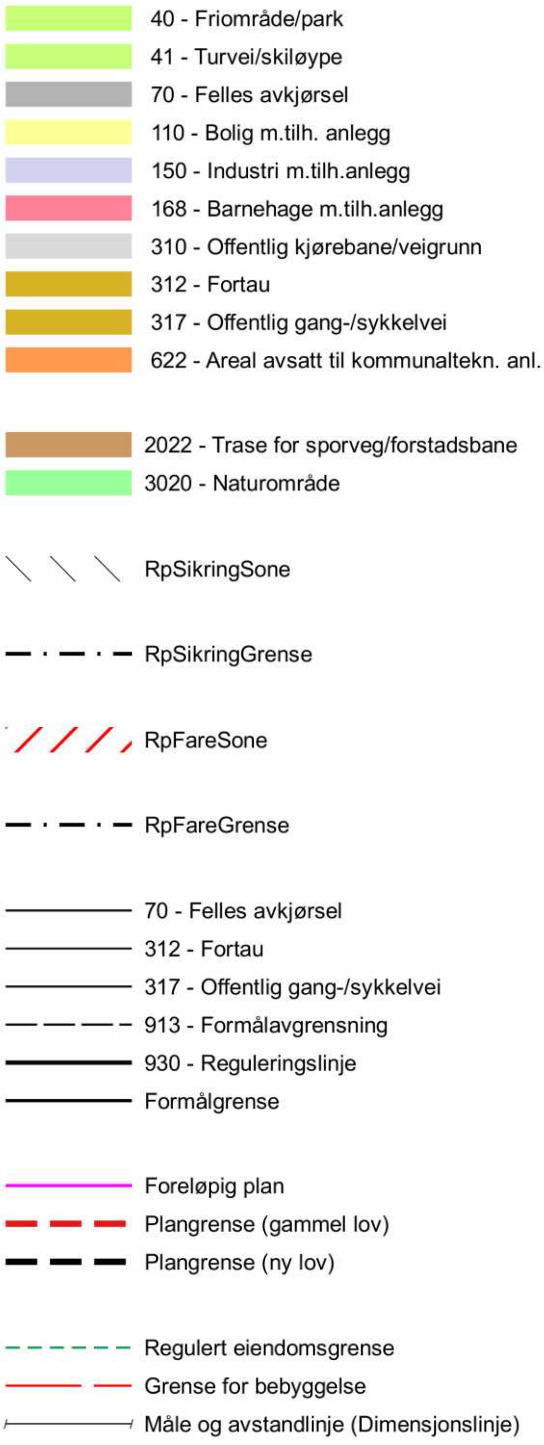
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

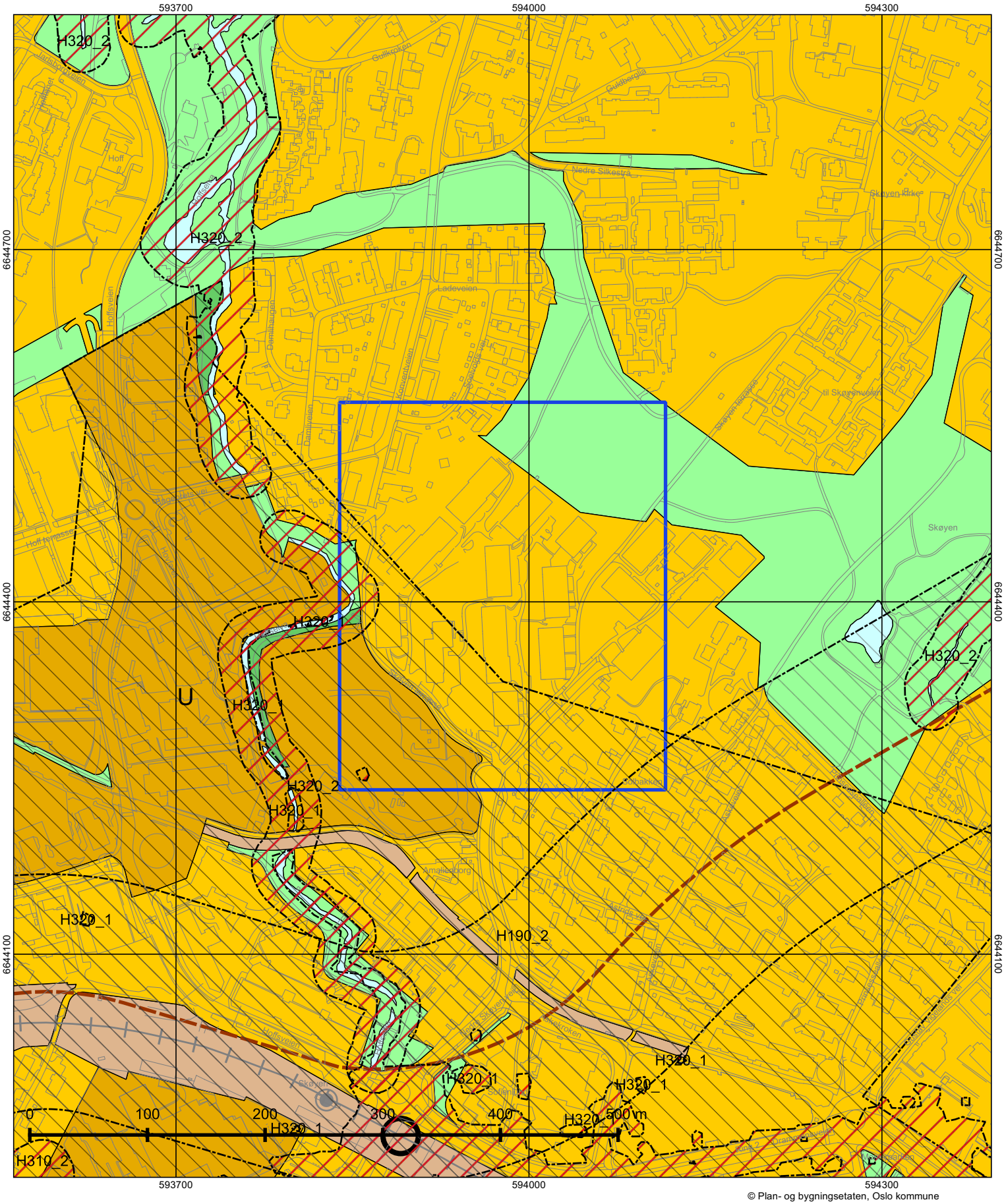
PlottID/Best.nr: 156565/ 86531153
Adresse: Skøyen terrasse 4
Gnr/Bnr: 3/479
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156565/86531153
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maria Ekensteen
SKØYEN TERRASSE 4

Dato: 22.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531153
9148390

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.3 BNR. 479

Vi viser til bestilling av 20260422 for SKØYEN TERRASSE 4.

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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

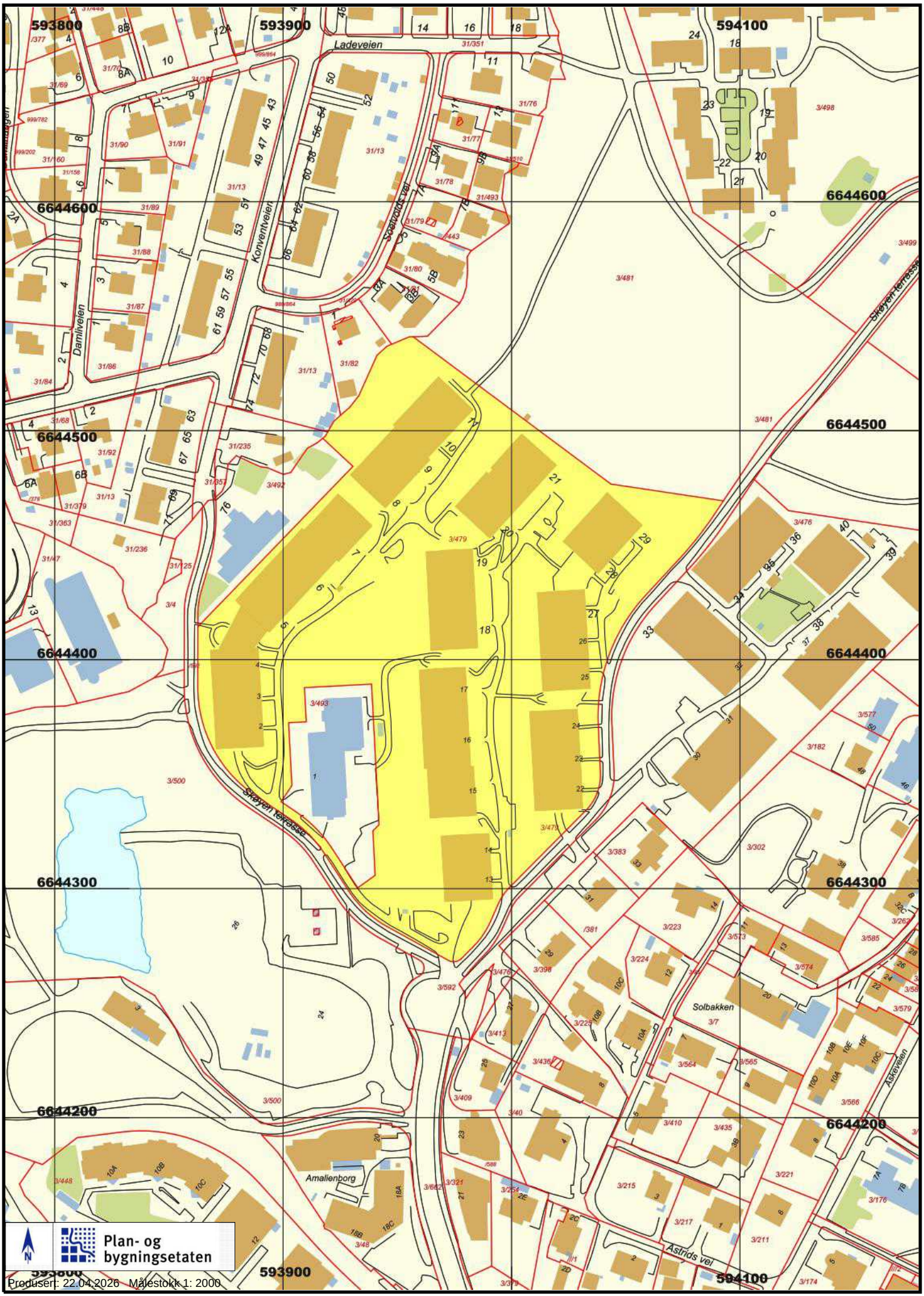
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Produsert: 22.04.2026 Målestokk 1: 2000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 38 - OSLO 6 - TLF. 60 90 60

OV/DS

KOPI

Oslo den
11.mai 1983

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted
Gnr.3 bnr.479,Skøyen Terrasse 3 A-B-C.

Journalnr.
80/267

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synfaringsdato
14.1.83

Bygningens art
Boligblokk med garasje

Byggherre
A/S Selvaagbygg ,Holmenveien 19,Oslo 3

Byggemelder
Selvaag-Bygg,Holmenveien 19,Oslo 3

Ansvarshavende
O.ing. Harald Buhn,Holmenveien 19,Oslo 3

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synfaringen ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Olav Tevle

Det gjøres merksam på at bygningsloven § 131 pst. 1—3 bestemmer at den skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygninger vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller den av dem i tidligere tid tjente.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hagen VVS AS
Haslevangen 45 C
0579 OSLO

Dato: 22.07.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201105668-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tore Syvert Haga	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKØYEN TERRASSE 4	Eiendom:	3/479/0/0
Tiltakshaver:	Falke Dybvik	Adresse:	Skøyen terrasse 4, 0276 OSLO
Søker:	Hagen VVS AS	Adresse:	Haslevangen 45 C, 0579 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SKØYEN TERRASSE 4

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 21.07.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Pålegget om ferdigstillelse av 16.06.2011 er med dette oppfylt.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.07.2011 av:

Tore Syvert Haga - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til: Falke Dybvik, Skøyen terrasse 4, 0276 OSLO, info@uniservice.as

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS
Postboks 6880 St. Olavs Plass
0130 OSLO

Dato: 22.05.2018

Deres ref.: Thomas Lien | Vår ref.: 201606757-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKØYEN TERRASSE 2 - 29	Eiendom:	3/479/0/0
Tiltakshaver:	Hoffsgrenda Borettslag v/ OBOS	Adresse:	Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS	Adresse:	Postboks 6880 St. Olavs Plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Skøyen terrasse 2 - 29

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringer, mottatt 14.05.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201606757			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/7
Plan underetasje - 2 spenner	A20-010-3	28.04.2016	1/16
Plan 1 etasje - 2 spenner	A20-110-2	28.04.2016	1/17
Plan 1 etasje 3 spenner	A20-110-3	28.04.2016	1/18
Plan 2 etasje 3 spenner	A20-120-3	28.04.2016	1/19
Plan 2 etasje - 2 spenner	A20-120-2	28.04.2016	1/20
Plan 3 etasje - 2 spenner	A20-130-2	28.04.2016	1/21
Plan 3 etasje 3 spenner	A20-130-3	28.04.2016	1/22
Plan 4 etasje - 2 spenner	A20-140-2	28.04.2016	1/23
Plan 4 etasje 3 spenner	A20-140-3	28.04.2016	1/24
Plan 5 etasje 3 spenner	A20-150-3	28.04.2016	1/25
Gavlfasade nummer 13	A40-27	28.04.2016	1/26
Gavlfasade nummer 20	A40-33	28.04.2016	1/27
Gavlfasade nummer 28	A40-39	28.04.2016	1/28
Gavlfasade nummer 29	A40-40	28.04.2016	1/29

Fasade inngangsside nr. 15-17-3 - spenner	A40-48	28.04.2016	1/30
Fasade inngangsside nr 20-21-3 - spenner	A40-53	28.04.2016	1/31
Fasade inngangsside nr 28-29-2 - spenner	A40-59	28.04.2016	1/32
Fasade terrasseside nr 20-21-3- spenner	A40-54	28.04.2016	1/33
Fasade terrasseside nr 28-29-2- spenner	A40-60	28.04.2016	1/34

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.05.2018 av:

May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Hoffsgrenda Borettslag v/ OBOS, Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO,
styret@hoffsgrenda.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

KOPI

Jan Bauck Arkitektkontor AS
Briskebyveien 48
0259 OSLO

Dato: 28 FEB. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200108282-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Pål Ravnsborg-Gjertsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKØYEN TERRASSE 2-3-4	Eiendom:	3/479/0/0
Tiltakshaver:	Hoffsgrenda brl. v/Nina Andorff	Adresse:	Skøyen terrasse 21, 0276 OSLO
Søker:	Jan Bauck Arkitektkontor AS	Adresse:	Briskebyveien 48, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 .

Søknaden omfatter innglassing av samtlige terrasser til husets leiligheter. Tiltaket endrer ikke BRA for bebyggelsen. Den foreliggende søknaden er en av ti søknader som til sammen innebærer søknad om tillatelse til innglassing av alle terrasser i Hoffsgrenda brl.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93.a og 95 godkjennes søknaden, vedlagt tegning nr. 2, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 22.02.2002, kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Det presiseres at tillatelsen bare gjelder for den viste og beskrevne innglassing, med den viste oppdeling av glassfelter, uten vertikale rammer/karmer mellom glassfeltene og uten annen horisontal oppdeling enn de angitte rammer/karmer i topp og bunn. Avvikende innglassing vil ikke bli godkjent, verken for en eller flere leiligheter, en eller flere oppganger eller for en eller flere blokker.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak, etter at vedlagte faktura er betalt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter innglassing av samtlige terrasser i terrasseblokka. Tiltaket endrer ikke BRA for bebyggelsen.
Den foreliggende søknaden er en av ti søknader som til sammen innebærer søknad om tillatelse til innglassing av alle terrasser i Hoffsgrenda brl.

Spesielle forhold:

Søknaden omfatter omfatter 10 saker som er behandlet under ett.
Det er krevd brannteknisk prosjektering og kontroll av denne i tiltaksklasse 2.

Gjeldende plangrunnlag:

Gjeldende reguleringsplan er S- 2437, og regulert formål er byggeområde for boliger.

Estetiske krav:

Den valgte innglassing er med sin minimalistiske form og fravær av sterke oppdelingselementer som vertikale og horisontale sprosser/rammer, gjort så diskret som mulig, noe som medfører at svært mye av den innenforliggende del av fasaden fremdeles vil fremtre som bebyggelsens fasade. Dette forholdet styrkes av at de eksisterende med sin vegetasjon ligger utenfor innglassingen. Tiltaket er med dette godkjent i henhold til plan- og bygningslovens § 74.2, "skjønnhetsparagrafen".

Beliggenhet og høydeplassering:

Tiltaket innebærer ikke krav om påvisning.

Kontrollplan for prosjektering:
Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent

Kontrollplan for utførelse:
Innsendt kontrollplan for utførelse er godkjent.

Avfallsplan:

Forenklet avfallsplan er godkjent.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsetting

Ansvar
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Kontroll

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Britt Eikholt
seksjonsleder

Pål Ravnsborg-Gjertsen
saksbehandler

Vedlegg:

Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og reguleringskart.
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Dokumentsenteret

Notat

Til: **Dato:09.11.07**
Fra:
Saksbehandler: Henry Bronken **Saksnr:200108282**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Skøyen Terrasse 2-3-4

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Dokumentsenteret
Restanseprosjektet
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Konsulent Claes A. Suphammer
Krusebyvn. 64
1540 VESTBY
casuphammer@online.no

Dato: 30-11-2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200703036-19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sissel Haugen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKØYEN TERRASSE 2 - 3 - 4	Eiendom:	3/479
Tiltakshaver:	Hoffsgrenda borettslag	Adresse:	Skøyen terrasse 21, 0276 OSLO
Søker:	Konsulent Claes A. Suphammer	Adresse:	Krusebyvn. 64, 1540 VESTBY
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - SKØYEN TERRASSE 2 - 3 - 4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

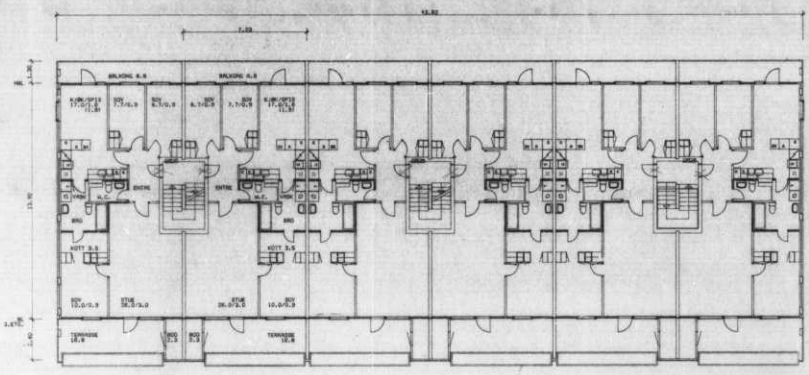
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder



AF AG AG AG AG AF

5

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: SKØYEN VEST

FELT: A HOPA | GÅRDS NR.: 3 | BRUKS NR.: 28

TEGNING GJELDER: PLAN 3. ETASJE

MÅL: 1:100 | DATO: 23/1/90 | TEGNET AV: [illegible] | KONTROLL: [illegible]

PROSJEKT NR. | GRUPPE | FASENR. | NR. | REV.

TEGN. NR. 1430 A 3 5 .

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skøyen terrasse 4, 0276 Oslo
Gnr. 3, Bnr. 479, andelsnr. 202 i HOFFSGRENDA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260262

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Nicoline Borg Halden

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 993 97 950

E-post: nicoline.borg.halden@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.
