PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

SKØYEN TERRASSE 20
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Skøyen terrasse 20, 0276 OSLO
OSLO kommune
gnr. 3, bnr. 479
Andelsnummer 340

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 04.08.2025 **Rapportdato:** 08.08.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2453 **Referansenummer:** PA8418

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen **Vår ref:**

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet i Skøyen terrasse.

Overbygget terrasse på 12 m² med fin utsikt og kveldsol.

Leiligheten ligger i 3. etasje på inngangssiden og i 5. etasje på balkongsiden.

Boligen består av entrè, garderobe, bad/wc, stue/kjøkken og soverom.

I tillegg kommer bod på terrassen og 2 boder i oppgangen.

Fasaderehabilitering utført i regi av Borettslaget i 2016.

Oppvarming og varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

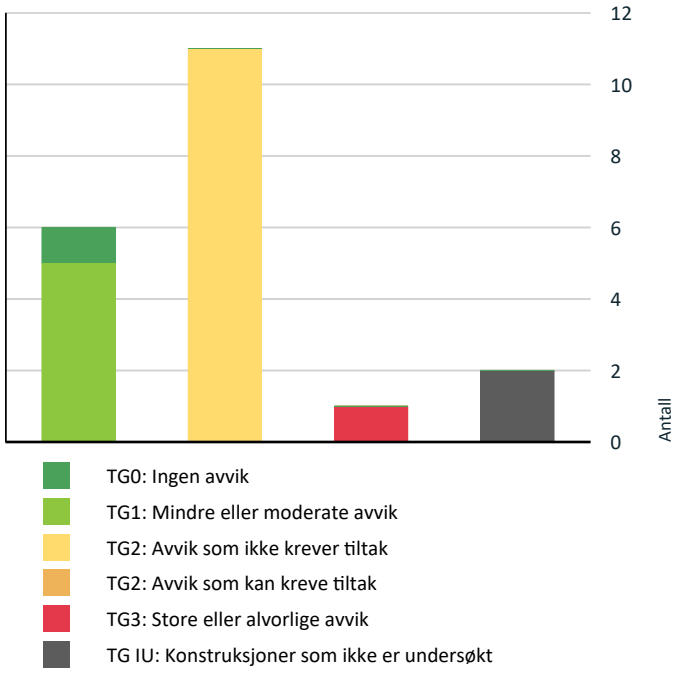
Leilighet

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

Planløsningen er endret ved at opprinnelig bod er tatt i bruk som garderobe.

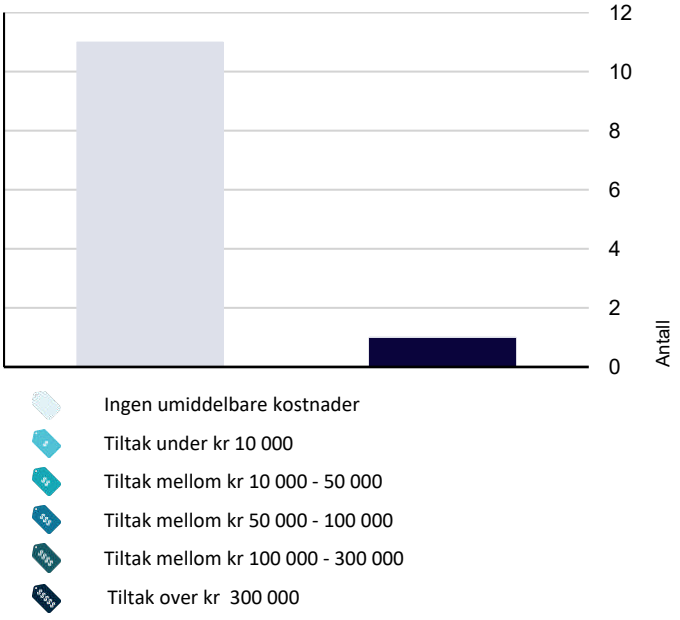
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1982

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Terrasseblokk over 5 etasjer og garasjeanlegg.
Fundamenter, bærekonstruksjoner, vegger mellom leilighetene og etasjeskiller er av betong.
Fasader består av plater og malt betong samt utfyllende vegger av isolert bindingsverk kledd med panel på terrassene.
Flatt tak tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass.
Det er opplyst om nytt glass i fastkarmvinduet i stuen i 2016.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med tilstandsgrad basert på alder.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting av vinduet på soverommet nærmer seg.
Utskifting og utvendig vedlikehold er normalt Borettslagets ansvar.
Nærmere undersøkelser bør gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.
Terrassedør med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører fra byggeåret med tilstandsgrad basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg.
Utskifting og utvendig vedlikehold er normalt Borettslagets ansvar.
Nærmere undersøkelser bør gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 12 m² med utgang fra stuen.
I tillegg kommer bod på 2,2 m².
Utelys. Stikkontakt i boden.

Fastmontert blomsterkasse.
TEK-17 § 12-15. Utforming av rekkverk
Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk.
Eksempel på annen forsvarlig anordning er en fastmontert blomsterkasse med dybde, høyde og utforming slik at sikkerhet mot sammenstøt og fall ivaretas.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger og himlinger består av tapet, malt betong og malte plater.
Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 2 Overflater

Gulvoverflater består av parkett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater med noe slitasje. Det er en sprekk i entrè.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekk i entrè kan utbedres ved å drive parketten sammen og lime.
For øvrig kan parketten slipes og lakkeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt 20 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stue og kjøkken. Målt høydeforskjell på 15-30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 2 basert på standardens krav til godkjente måleavvik. Slike høydeforskjeller er normalt i tilsvarende boliger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller og ingen tiltak er nødvendige.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en skade på karmen til badedøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Bad med vinylbelegg på gulv og sluk fra byggeåret. Malte vegger og himling. Mekanisk ventilasjon.
Utstyrt med dusj, servant, speil, gulvmontert wc, elektrisk tørkeskap og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det installeres dusjkabinett, er det fortsatt risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Det må installeres tett dusjkabinett frem til oppgradering finner sted slik at gulv og vegger ikke utsettes for fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Over 300 000

3. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2014 med glatte fronter og heltre benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri. Benkebelysning.
Nisjer for frittstående komfyr, kjøl og frys.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.
Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forsert mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyning med kobberrør. Felles varmtvann.
Hovedstoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert i kjøkkenbenken. Stoppekraner er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Sentralt ventilasjonsanlegg i bygningen.

Tilstandsrapport

TG 1 Porttelefonanlegg

Porttelefon.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Bredbåndstilknytning via fibernett.

TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg.
Det er en radiator i stue/kjøkken og en på soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 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.

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

Fordelingskurser er sikret med skrusikringer.
Det er 4 fordelingskurser.
Hovedsikringer på 35 A.
Fjernavlest måler.

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

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 Det bør basert på alder gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Generell kommentar

På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

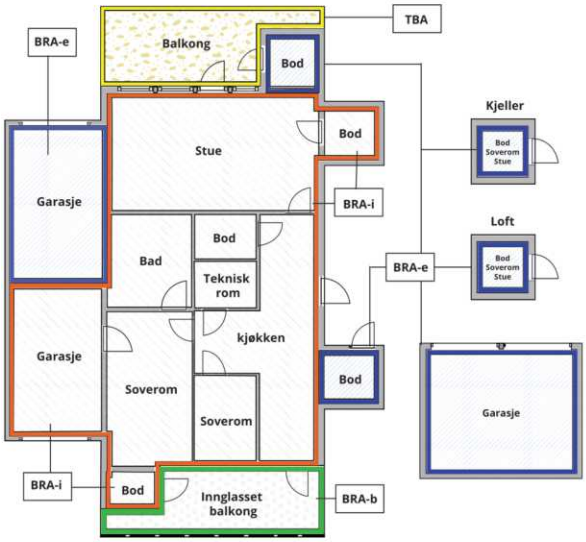
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	43	3		46	12
SUM	**43**	**3**			**12**
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, Garderobe, Bad/wc, Stue/kjøkken, Soverom	Bod, Bod 2, Bod 3	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder bod på terrassen på 2 m² og 2 boder i oppgangen på til sammen 1 m².
Boder som ligger utenfor 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Planløsningen er endret ved at opprinnelig bod er tatt i bruk som garderobe.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	43	0

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Christin Halvorsen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Skøyen terrasse 20, 0276 OSLO

Hjemmelshaver

Hoffsgrenda Borettslag

Kommentar

Arealet er felles for hele Borettslaget som har hjemmel til eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HOFFSGRENDA BORETTSLAG	948367602		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Halvorsen Christin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

340

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i Skøyen terrasse.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 31335 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering

Parkeringsplass med mulighet for El-bil lader i felles garasjeanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.08.2025	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier	04.08.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.08.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2025	
2	08.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PA8418

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250163

Selger 1 navn
Christin Halvorsen

Gateadresse
Skøyen terrasse 20

Poststed	Postnr
OSLO	0276

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 23

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250163

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet toalett og vask og dusj i 2004.
Arbeid utført av	Bademiljø. Er ikke helt sikker på om jeg husker riktig.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tak på terrassen hadde fukt, men etter totalrehabilitering av fasade i 2016 finnes ikke det lenger.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hele borettslaget hadde rehabilitering av fasade og terrasser i 2016.
Arbeid utført av	Vet ikke.

Document reference: 306250163

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er planer om bygging av høy blokk og skole i området. På nabotomta til Borettslaget. Det vil ikke påvirke utsikten til Skøyen Terrasse 20 som vender en annen retning. Stadig utsatt byggestart. Nå er vel planene 2028.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250163

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250163

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christin Halvorsen	05bdd31e8910f22af8faa2a54f305e16deeb35ca	06.08.2025 14:11:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306250163

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

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

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.

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

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

Deres ref.: 8669951 Vår ref.: 0516-1-3044 Dato: 06.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	HOFFSGRENDA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948367602
Andelseier:	Halvorsen, Christin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3044
Adresse:	Skøyen Terrasse 20, 0276 OSLO
Andelsnummer:	340
Gnr.	3
Bnr.	479

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

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: GBF. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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 01.04.2025. Nedbetaling øker med 23% fra samme dato. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208077589
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	56 776 424,00
Innfrielsesdato:	30.04.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 4 529,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	641,00	
Open Net	150,00	
Vedlikeholdsfond	73,00	
Nedbetaling	1 351,00	
Felleskostnader	2 314,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	885,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 841,-
Annen formue:	17 384,-
Gjeld:	135 609,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208077589
Restsaldo:	130 497,65
Kapitalkostnader:	1 325,48

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 130 497,65,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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: are.tysnes@gmail.com

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

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. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis

OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	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: _____

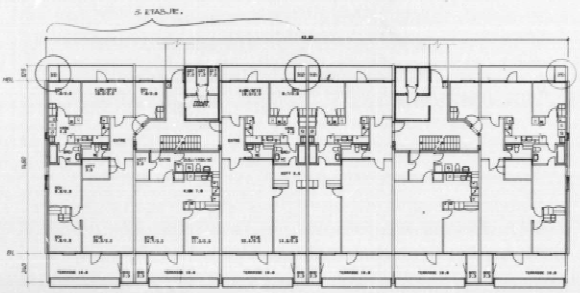
Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift



ED EE EC1 EC1 EE ED

3

SELVAAG-BYGG

SKØYEN VEST

HOFF

PLAN H-3 ETASJE

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT- 30 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *115060
Oslo 5

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	3/4+28 m.fl. bl.10 Skøyen Vest	Journalnr.	80/1725
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk med garasje	Innlevert	03.06.80
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3		
Anmelder	Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3		

OC/RJ

Oslo, den 6. oktober 1980.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr 1-2-3-4-5-6-7-8-9 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Vi viser til vår påtegning av 16.9.80 på situasjonskartet samt byplankontorets uttalelse av 5.8.80. Korrigerte tegninger og utomhusplan må sendes inn. Helserådets og brannvesenets krav må følges. Kfr. vedlagte gjenparter av ekspedisjoner datert henholdsvis 24.6 og 7.7.80.

Tak må utføres med ubrennbar isolasjon minst fire meter fra vindu i gavl som vender mot takflaten. Dør til kjeller fra trapperom må være minst klasse A 60. Det må anordnes rømningsvei ved enden av garasjen.

Enkelte partier langs Hoffselva antas å ha vanskelige grunnforhold. Sammen med statiske beregninger må det sendes inn geoteknisk beregning vedrørende utsjak ing, oppfylling og stabilitet av byggene.

Bygningskontrollen har enkelte bemerkninger vedrørende terrengbehandlingen. Kfr. våre merknader på fasade og utomhusplan. Terrenget må utformes med fall fra huset. Den foreslåtte utsjakting langs nordøstfasaden kan ikke godkjennes. Av hensyn til utseendet og terrengtilpasning ber vi undersøkt om 3. generasjonsbolig 1 og fellesrom kunne bytte plass. Korrigert tegning av 2. u.etasje og fasade nord må sendes inn. Den oppkastede vollen under terrassen finner bygningssjefen sjemmende og ber om at terrenget legges med fall fra garasjeveggen og utover. For å myke opp overgangen mellom terreng og hus anbefales beplantning med busker.

I forbindelse med byplankontorets bemerkning om bedret forbindelse til garasjene vil vi bemerke at det ansees uheldig med nedsjakting for gangsti som leder vann i garasjene slik som anmeldt. Både av hensyn til utseendet og de problemer med vann, is og ekstra sluk dette medfører.

Rekkverk på østfasade forutsettes utført som nevnt muntlig av Deres ingeniør Stamnes ved konferanse på vårt kontor.

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
3/4+28 m.fl. bl.10 Skøyen Vest	80/1725	1-2-3-4-5-6-7-8-9-

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påtørt byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [x] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. **Utomhusplan være innsendt og godkjent.**
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Erling Bakke.
fung. sjefarkitekt. Odd Garm.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Selvaag-Bygg
Holmenveien 19

OSLO 3

20. september 1982

Ark.assistent Hoel

CH/MK 80/1725

Gnr.3, bnr.4+28 m.fl. bl.10, Skøyen vest.
Boligblokk med garasje.
Byggherre: A/S Selvaagbygg.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr.10,11,12,13 samt brev av 23.6.82 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr.2,4,8 og 9 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Chris Hoel

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Brukstillatelse.

Boligblokk med garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	Jnr.
Skøyen Vest	**Gnr.3/bnr.4+28 m.fl. bl.10**	**80/1725**

Byggherre

Selvagg-Bygg A/S
Holmenveien 19

OSLO 3

ØA/LO

Ansvarshavende

O.ing. Harald Buhs
Holmenveien 19

OSLO 3

Dato **2. juni 1982**

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

Fullstendig søknad om byggetillatelse ble mottatt 3.6.80.

1. Terrengutforming med fall fra vegger gjenstår.
2. Noe utvendig beising gjenstår.
3. Korrigerte tegninger av fasade mot vest og plan av 2. underetg. og 1.etg. må innsendes i 2 eksemplarer.
4. Noe innredningsarbeide gjenstår.
5. Rekkverkene på balkongene må sjekkes da det ble oppdaget ustøtt rekkverk et sted og dårlig festet toppbord mot gavl. Husk min. høyden på 90 cm og maks 15 cm åpninger.
6. Forskriftsmessig henvisningsskilt må oppsettes.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

fung. Overingeniør
Ø. Andersen

Bygningsinspektør

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. C-2. 5000 Arkdvord.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Boligblokk med garasje

Arbeidssted	Matr. nr.	J.nr.
Skøyen Vest	**Gnr.3/bnr.4+28 m.fl. bl.10 80/1725**	

Byggherre

Selvagg-Bygg A/S
Holmenveien 19

OSLO 3

Ansvarshavende

O.ing. Harald Buhs
Holmenveien 19

OSLO 3

ØA/LO

Dato 29. august 1983

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1-11-83 Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

1. Hagebrukskontoret må anmodes om ferdigkontroll.

2. Helserådet har besiktiget ovennevnte sted, deres skriv av 20.7.83 vedlegges. Bygningskontrollen henholder seg hertil.

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

Bygningsinspektør
Ø. Andersen

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller en sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Boligblokk med garasje

Arbeidssted	Matr. nr.	Jnr.
Skøyen Vest	Gnr.3/bnr.4+28 m.fl. bl.10	80/1725

Byggherre	Ansvarshavende
Selvage-Bygg A/S Holmenveien 19 OSLO 3	O.ing. Harald Buhs Holmenveien 19 OSLO 3
ØA/LO	

Dato 2. mars 1984

~~Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen ——— Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.~~

En viser til melding datert 29.8.83 om gjenstående arbeider ved ferdigbesiktigelse.

Pr. d.d. gjenstår fremdeles følgende mangler:

1. Hagebrukskontoret må anmodes om ferdigkontroll.
2. Helserådet har besiktiget ovennevnte sted. Mangler som er påpekt i følge brev av 20.7.83 må ordnes.

Melding om at de påtalte mangler er rettet må innsendes hertil senest innen 1. juni 1984.

Fristen må denne gang overholdes.

For bygningssjefen

Olav Vevle
Overingeniør

Bygningsinspektør
Ø. Andersen

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

Skj. CB 9280 Arkivert

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Boligblokk med garasje

Arbeidssted	Matr. nr.	J.nr.
Skøyen Vest	Gnr. 3/bnr. 4+28 m.fl. bl.10	80/1725

Byggherre	Ansvarshavende
Selvagg-Bygg A/S Holmenveien 19 OSLO 3	O.ing. Harald Buhs Holmenveien 19 OSLO 3

Dato AR/BS

11.juli 1984.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen ~~Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.~~

En viser til melding datert 29.8.83 om gjenstående arbeider ved ferdigbesiktigelse samt til purring herom 2.3.84.

Følgende mangler gjenstår fremdeles:

1. Hagebrukskontoret må anmodes om ferdigkontroll.

2. Helserådet bør besiktiget ovennevnte sted. Mangler som er påpekt i følge brev av 20.7.83 må ordnes.

Melding om at de påtalte mangler er rettet må innsendes hertil senest innen 1.september 1984.

Fristen må denne gang overholdes, ellers kan ansvar gjøres gjeldende.

For bygningssjefen

A.Ranheim

Fung. Overingeniør
A.Ranheim

Bygningsinspektør

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

SKJ. CR. 5005R. Archivrot

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	003/0028+0004 Skøyen terrasse 20-21 Bl.10	Journalnr.893934-V
Arbeidets og bygningens art	Boder - Boligblokk	Innlevert 22.09.89
Byggherre	Hoffsgrenda Brl.v/T.J.Blomseth, Skøyen terrasse 27,0276 OSLO 2	
Anmelder	Arkitekt Øystein Linnerud, Jordbærveien 37, 1161 OSLO 11	

KG/BL.

Oslo, den 12.oktober 1989.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94 nr. 3 fritas søkeren for nabovarsling.

Det må innsendes plan- og fasadetegninger som viser boder for alle leilighetene inntegnet.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

Ansvarshavende være godkjent.

Korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettings-tillatelse fra bygningskontrollen. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

Ann-Brit Sivertsen
fung.overarkitekt

Kjell Grønseth
konsulent

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Ark. Øystein Linnerud
Jordbærveien 37

1161 OSLO 11

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
KG/BL.	89/3934-V	Kjell Grønseth

GNR: 003 BNR: 0028 + 0004 SKØYEN TERRASSE 20-21 BL. 10
BODER - BOLIGBLOKK
BYGGHERRE: HOFFSGRENDA BRL. V/T.J. BLOMSETH

Tilleggsanmeldte tegninger med vårt stempel nr. 3 og 4, approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, vårt stempel nr. 1 og 2, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 17. april 1990

Ann-Brit Sivertsen
fung.overarkitekt

Kjell Grønseh
konsulent

ORIGO.(BYG-01)89/3934-AT:TEXT

Skj. A 17 A Andvord

Approbasjon.

Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	3/479 Skøyen Terrasse 20-21	Journalnr.	83/3333
Arbeidets og bygningens art	Innv. forandringsarbeide	Innlevert	1.9.83
Bygherre	Stiftelsen Hoffsgrenda Barnehage, Skøyen Terrasse 21, Oslo 2.		
Anmelder	Kirsten Langseth og Helene Solbakken, Skøyen Terrasse 18, Oslo 2.		

Oslo, den 14.9.83

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Vi vil ikke motsette oss den foreslåtte innredning.

Dør (merket B) som bryter brannseksjoneringsvegg må være selvlukkende samt brannklasse A-60.

Plan for utomhusarealet må sendes inn.

Barnehagenemndas godkjennelse av 3.5.83 foreligger.

Sosialkontorets godkjennelse av 4.8.83 foreligger.

Arbeidstilsynets godkjennelse må innhentes.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Arbeidstilsynets godkjennelse må innhentes.
- [X] I. Utomhusplan være innsendt og godkjent.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

L. Sundve
fung. saksbehandler

Skj B 17

Konferanser med teknisk personale: Mandag - Onsdag - Fredag kl. 12.00 - 14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Innv. forandringsarbeide
Arbeidets art

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Skøyen Terrasse 20-21	Gnr.3/bnr.479	83/3333

Byggherre
Stiftelsen Hoffsgrenda Barnehage
Skøyen Terrasse 21

OSLO 2

Ansvarshavende
Bygg/Tømmerm. Erik Bøhler A/S
Sandakerveien 110

0483 OSLO 4

ØA/LO

Dato
14. november 1984

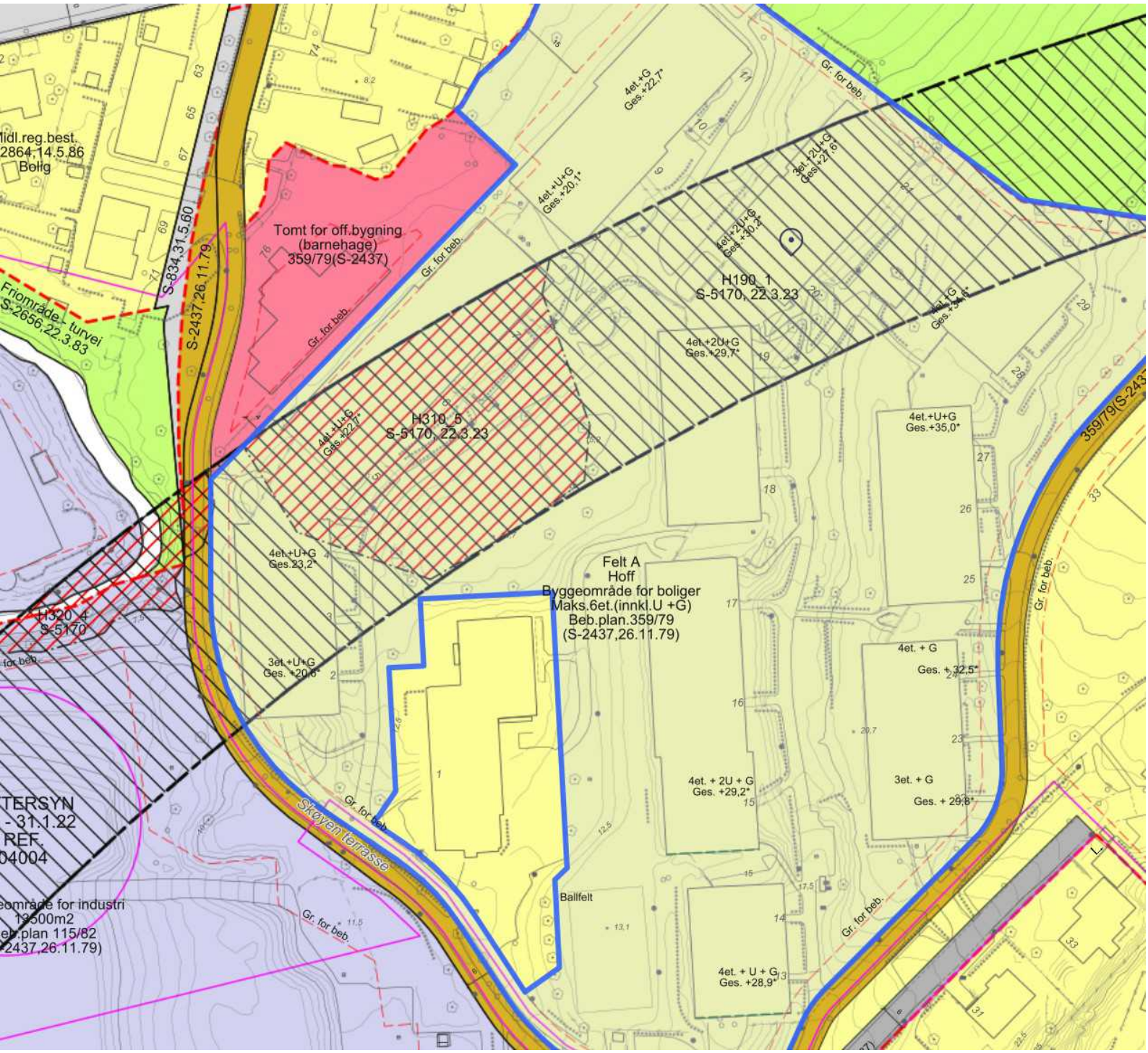
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Byggesaksbehandler
Ø. Andersen

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

SM. C-16 ANDVORD


Tomt for off.bygning
(barnehage)
359/79(S-2437)
S-834,31.5,60
S-2437,26.11.79
Friområde - turvei
S-2656,22.3.83
H190_1
S-5170, 22.3.23
H310_5
S-5170, 22.3.23
H320_4
S-5170
Felt A
Hoff
Byggeområde for boliger
Maks.6et.(innkl.U +G)
Beb.plan.359/79
(S-2437,26.11.79)
Ballfelt
Skøyen terrasse
Gr. for beb.
4et.+G
Ges.+22,7*
4et.+U+G
Ges.+20,1*
3et.+2U+G
Ges.+27,6*
4et.+2U+G
Ges.+30,2*
4et.+2U+G
Ges.+29,7*
4et.+U+G
Ges.+35,0*
4et.+U+G
Ges.23,2*
3et.+U+G
Ges. +20,6*
4et. + G
Ges. + 32,5*
4et. + 2U + G
Ges. +29,2*
3et. + G
Ges. + 29,8*
4et. + U + G
Ges. +28,9*
359/79(S-243

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

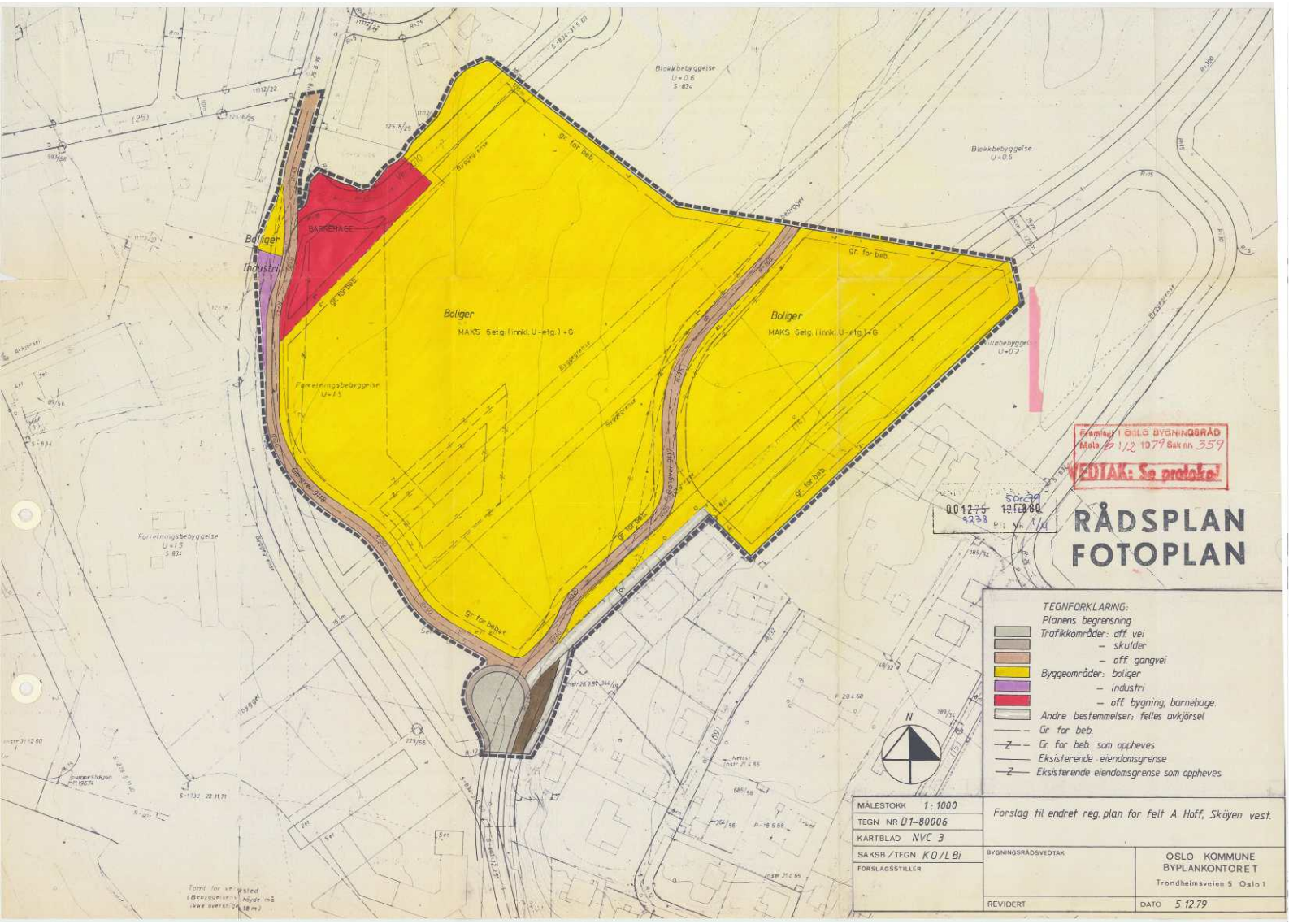
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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


Boliger
BARNEHAGE
Industri
Boliger
MAKS 6etg. (inkl. U-etg.) + G
Boliger
MAKS 6etg. (inkl. U-etg.) + G
gr. for beb.
gr. for bebyggelse
Forretningsbebyggelse U=1.5
Blokkbebyggelse U=0.6
Blokkbebyggelse U=0.6
Bygningsrisse
Bygningsrisse
Bygningsrisse

OSLO BYGNINGSRÅD Trondheimsveien 5, Oslo 1 Tlf * 11506 0 Eksp. tid 10-14	Saksgang hvis vedtatt Ferdigbehandlet av bygningsradet ☐ Off. ettersyn ☐ Bystyre/stadfest. ☐ Se SAKSGANG s.	SAK : 359/79 ARKIV: 3/1 m.fl.
BYPLANKONTORETS DETALJPLANAVDELINGEN - SKØYEN VEST SAKSBEHANDLER Avd. ark. Kirsten Omang/La.		MØTE: 6.12.79

Sak 18
6.12.79

FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN FOR HOFF FELT A, SKØYEN VEST. MODELL

Kfr. sak. 328/79

SAMMENDRAG

Saken ble første gang fremmet for bygningsrådet den 25.10.1979. Bygningsrådet besluttet enstemmig å utsette sakens behandling til den 8.11.1979. Byplansjefen opprettholdt sitt vedtaksforslag (vedlagt side 9) frem til møtet den 8.11.1979. Bygningsrådet besluttet enstemmig igjen å utsette sakens behandling til den 6.12.1979.

Etter utsettelsen den 8.11.1979 har Selvaagbygg lagt frem endel dokumentasjonsmateriale (vedlagt liste side 11) samt et revidert forslag. Byplankontoret og Selvaagbygg har i fellesskap bearbeidet dette forslaget. Bygningsrådet blir således forelagt en revidert bebyggelsesplan som kan karakteriseres som et kompromiss hvor Selvaagbygg langt på vei imøtekommer byplansjefens innvendinger.

Byplansjefen anbefaler det reviderte forslag med enkelte mindre endringer. (forslag til vedtak, alt.I)

Selvaagbygg ber alternativt om å heve blokker og uteareal 0,5 m i forhold til angitte høyder i det reviderte bebyggelsesplanforslaget (forslag til vedtak, alt.II).

FORSLAG TIL VEDTAK

Alt. I (anbefales av byplansjefen)

1. Under forutsetning av at reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr 3 bnr 1 m.fl., Skøyen Vest, blir stadfestet, vedtar bygningsrådet under henvisning til byplansjefens redegjørelse og § 28 nr 2 i bygningslov med vedtekt for Oslo følgende mindre vesentlige endringer av reguleringsplanen for Hoff felt A:

1.1 tomt for offentlig bygning (barnehage) flyttes til nordvest i området, tidligere avgrensing og grense for bebyggelse oppheves.

1.2 offentlig gangvei (9117) får trasé som vist med sort strek på kartet.

1.3 offentlig gangvei (9118) forskyves noe østover langs barnehagetomt.

1.4 felles avkjørsel (Skøyenveien) forskyves ca 1 m nordvestover slik at den østre reguleringslinje følger hagemurene til eiendommer på sydøstsiden.

1.5 grense for bebyggelse endres slik at den følger de justerte formålsgrenser (jfr. pkt. 1.1, 1.2 og 1.3).

Endringene er vist på kart i målestokk 1:1000 datert Oslo byplankontor o5.12.1979.

2. Under forutsetning av at reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr 3 bnr 1 m.fl., Skøyen Vest, blir stadfestet, dispenserer bygningsrådet under henvisning til byplansjefens redegjørelse og § 7 i bygningslov med vedtekt for Oslo fra reguleringsplanen slik at:

2.1 leilighetsfordelingen skal være:

2 rom - 22% (15%), 3 roms - 16,5 (25%), 4 roms - 49,5% (50%)
5 roms - 12% (10%) jfr § 3 i reguleringsbestemmelsene.

3. Under forutsetning av at reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr 3 bnr 1 m.fl., Skøyen Vest blir stadfestet, vil bygningsrådet kunne godkjenne bebyggelsesplan for Hoff felt A som vist på kart i målestokk 1:500 stemplet Oslo byplankontor o5.12.79, (9238/79) innsendt av Selvaagbygg A/S. med følgende endringer:

3.1 Blokk 9 senkes 0,5 m.
3.2 Underetasje i blokk 1 gjøres gjennomgående ved at det lages vindusfasade mot sydøst.
3.3 Areal for sandlekeplasser økes iht. reguleringsbestemmelsenes krav.

Felles avkjørsel til blokkene 1 - 6 forskyves slik at avstanden mellom offentlig gangvei og felles avkjørsel blir 1,5 m.

4. Bygningsrådet ber om at det i forbindelse med behandlingen av byggemeldingene vurderes om gangatkomsten til garasjekjellere mellom blokkene 7 og 8, 8 og 9, 9 og lo kan løses ved at det innpasses trapp fra blokkenes atkomstside.

Alt. II

Under forutsetning av at reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr 3 bnr 1 m.fl., Skøyen Vest, blir stadfestet, godkjenner bygningsrådet bebyggelsesplan for Hoff felt A som vist på kart stemplet Oslo byplankontor 04.12.79, innsendt av Selvaagbygg A/S, med de endringer og dispensasjoner beskrevet under vedtakets alt. I pkt. 1,2 og 3 og med den forutsetning at alle blokker samt feltets utearealer heves med 0,5 m.

Enstemmig vedtak:

1. Under forutsetning av at reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.3 bnr. 1 m.fl., Skøyen Vest, blir stadfestet, S-2437 vedtar bygningsrådet under henvisning til byplansjefens redegjørelse og § 28 nr.2 i bygningslov med vedtekt for Oslo følgende mindre vesentlige endringer av reguleringsplanen for Hoff felt A:

   1.1 tomt for offentlig bygning (barnehage) flyttes til nordvest i området, tidligere avgrensning og grense for bebyggelse oppheves.

   1.2 offentlig gangvei (9117) får trasé som vist med sort strek på kartet.

   1.3 offentlig gangvei (9118) forskyves noe østover langs barnehagetomt.

   1.4 felles avkjørsel (Skøyenveien) forskyves ca. 1 m nordvestover slik at den østre reguleringslinje følger hagemurene til eiendommer på sydøstsiden.

   1.5 grense for bebyggelse endres slik at den følger de justerte formålsgrenser (jfr. pkt. 1.1, 1.2 og 1.3).

   Endringene er vist på kart i målestokk 1:1ooo datert Oslo byplankontor o5.12.1979.

2. Under forutsetning av at reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.3 bnr. 1 m.fl., Skøyen Vest, blir stadfestet, dispenserer bygningsrådet under henvisning til byplansjefens redegjørelse og § 7 i bygningslov med vedtekt for Oslo fra reguleringsplanen slik at:

   2.1 leilighetsfordelingen skal være:

   2 rom - 22% (15%), 3 roms - 16,5 (25%), 4 roms - 49,5% (5o%)
   5 roms-12% (1o%) jfr. § 3 i reguleringsbestemmelsene.

3. Under forutsetning av at reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.3 bnr. 1 m.fl., Skøyen Vest blir stadfestet, vil bygningsrådet kunne godkjenne bebyggelsesplan for Hoff felt A som vist på kart i målestokk 1:5oo stemplet Oslo byplankontor o5.12.79 (9238/79) innsendt av Selvaagbygg A/S med følgende endringer:

   3.1 Blokk 9 senkes o,5 m.
   3.2 Underetasje i blokk 1 gjøres gjennomgående ved at det lages vindusfasade mot sydøst.

   3.3 Areal for sandlekeplasser økes iht.reguleringsbestemmelsenes krav.

   Felles avkjørsel til blokkene 1-6 forskyves slik at avstanden mellom offentlig gangvei og felles avkjørsel blir 1,5 m.

Sak 18

6.12.79

4. Bygningsrådet ber om at det i forbindelse med behandlingen av byggemeldingene vurderes om gangatkomsten til garasje-kjellere mellom blokkene 7 og 8, 8 og 9, 9 og lo kan løses ved at det innpasses trapp fra blokkenes atkomstside.
(alt.I)

Sak 18
6.12.79

BESKRIVELSE AV REVIDERT FORSLAG

Sokkelhøyder

Det reviderte forslaget er bearbeidet på alle de omstridte punktene beskrevet i tidligere vedtaksforslag alt. B pkt. I 1 - 7.
I forhold til tidligere forslag foreslår Selvaag å senke de to omstridte blokkrekkene (blokkene 1,2,3,11,12,13) fra 0,5 - 1,5 m. Det foreslås samtidig en oppfylling over eksisterende terreng på forsiden av blokkene slik at garasjekjeller stikker maksimalt 1 m over oppfyllt terreng.
Når det gjelder sokkelhøydene forøvrig er blokkene 7 og 9 foreslått hevet noe. Forslaget innebærer at garasjeetasjene blir liggende så vidt mye under eksisterende terreng at de i.h.t. byggeforskriftene ikke lenger kan defineres som etasje. Dette betyr en reduksjon av utnyttelsesgraden, slik at planforslaget ligger innenfor rammen av vedtatt reguleringsplan. Selvaagbygg foreslår å innpasse en u.etg. i blokk 12 i tillegg til tidligere 4 etg. + garasje. P.g.a. senking av blokken, ligger det terrengmessig til rette for denne underetasjen. Forøvrig innebærer forslaget at gesimshøyden ikke senkes tilsvarende den reduksjon av sokkelhøyden som foreslås, men blir liggende på samme høyde som tidligere forslag.

Forskyvning av blokk 1

For å bedre lysforholdene i de ensidig belyste leilighetene i underetasjen i blokk 10, foreslår Selvaagbygg å øke avstanden til blokk 1 ved at denne forskyves nordvestover ca 6 m. Blokk 1 vil samtidig bli senket ca 1 m. Det foreslås også at leilighetstallet i underetasjen reduseres fra 6 til 2 leiligheter. Disse vil kunne få lys også fra gavlsiden, og de foreslås å spenne over 2 akser. Arealet midt i underetasjen samt i bakkant foreslås benyttet til henholdsvis styrerom for borettslaget og boder. Den foreslåtte forskyvningen av blokk 1 medfører ingen overskridelse av grense for bebyggelse.

Ballplassen

Forskyvningen av blokk 1 medfører at ballplassen må flyttes. Denne er nå foreslått i området mellom trygdeblokken og blokk 7 og 8.

Trygdeblokken

I følge formannskapets vedtak skal trygdeblokkens størrelse være ca 900 m2 større enn tidligere vist i bebyggelsesplanen.
I det reviderte forslaget er blokk 6 foreslått tatt ut av planen for å gi plass til en trygdeblokk som er i tråd med det vedtatte programmet.

Sak 18
6.12.79

Parkeringsplasser mellom blokkene

I det reviderte forslaget er parkeringsplassene mellom blokkene foreslått lagt under bakken. Planen er imidlertid endret slik at det nå foreslås redusert antall parkeringsplasser i alle mellomrommene mellom blokkene. Reduksjonen består i at disse mellombyggene inneholder kjørebane med ensidig parkering. Terrenget fylles opp på forsiden av mellombyggene slik at kontakten mellom uterommene via mellombyggene blir tilfredsstillende. Forslaget forutsetter gangatkomst til garasjene via mellombyggene. Man mister 12 plasser ved denne løsningen. Forøvrig holder parkeringsdekningen seg fortsatt innenfor reguleringsbestemmelsens ramme.

Blokk 13

Selvaagbygg foreslår at blokk 13 opprettholdes med den lengde den har i tidligere forslag.
Imidlertid er det foreslått en justering av den offentlige gangveien forbi blokken slik at det er mulig å innpasse en grøntstripe på ca 1,5 m mellom offentlig gangvei og parkeringsplass. Grøntstripen totalt inkludert ikke opparbeidet del av offentlig gangvei blir således ca 3 m hvorav 1,5 m kan beplantes.

Lekeplasser

Kvartalslekeplassens areal er noe øket slik at dette er i overensstemmelse med reguleringsbestemmelsene. Forøvrig er det fortsatt vist et areal for sandlek som er ca 1,5 da mindre enn det som er krevd.

Horisontale avtrappinger

I det reviderte forslaget er horisontale avtrappinger i blokken fjernet på blokk 2,9, 12 og 13.

Leilighetstall

Forslaget inneholder nå tilsammen 491 leiligheter hvorav 60 trygdeleiligheter, 316 husbankfinansierte leiligheter og 115 privatfinansierte leiligheter.

BYPLANSJEFENS BEMERKNINGER TIL REVIDERT FORSLAG

Det reviderte forslag som nå legges frem vil byplansjefen i hovedtrekk kunne gi sin tilslutning til bortsett fra noen mindre endringsforslag.
Forslaget tar i stor grad hensyn til de innvendinger man har hatt til det tidligere fremlagte forslag.

Selvaagbygg tok initiativet til endringsforslag samtidig med at dokumentasjon av tidligere forslag ble innsendt.

Byplansjefens ønske om mindre endringer av det nye forslag begrunnes i det følgende:

- I forslaget er underetasje i del av blokk 1 vist som ensidig belyst nordvestvendt underetasje med boliger. Denne underetasjen ligger ikke bedre tilrette enn blokk 10 mht. sol- og lysinnfall. Den ligger riktignok uten høy bebyggelse foran, men den ligger til gjengjeld 7 m lavere enn blokk 10. Byplansjefen foreslår derfor at underetasjen gjøres gjennomgående slik at den får en lysfasade mot sydøst. Dette kan gjennomføres ved at oppfylling i bakkant av blokken reduseres noe.

  I forbindelse med utarbeidelsen av et kompromissforslag om blokkenes sokkelhøyder, stillte byplankontoret det krav at sokkelhøyder i forkant blokk ikke måtte overstige 1,5 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng og 1,0 m over oppfylt terreng.

  På denne bakgrunn foreslår Selvaagbygg å senke blokkrekkene 1 - 3 og 11 - 13 med fra 0,5 til 1,5 m. Byplansjefen vil kunne anbefale dette. Forøvrig foreslår også Selvaagbygg å heve blokkene 7 og 9. Blokkrekken som inneholder disse blokkene har byplansjefen ikke tidligere hatt innvendinger mot. Byplansjefen vil kunne akseptere at blokk 7 heves da høyden fremdeles ligger innenfor de generelle krav til sokkelhøyde. Imidlertid vil man ikke kunne godta at blokk 9 heves da dette medfører at gangveien på baksiden får et uønsket og uhensiktsmessig lengdeprofil.

- Garasjeatkomstene i blokkrekken 7 - 10 er foreslått som lange ramper over mellombyggene og ned på forsiden av mellombygget. Atkomstene synes uhensiktsmessig lange og lite gunstige for terrengbehandling på forsiden av mellombyggene. Imidlertid er et slik detaljspørsmål vanskelig å vurdere i bebyggelsesplanen. Dette bør derfor vurderes spesielt i forbindelse med byggemeldingen.

- Byplansjefen vil kunne anbefale en innpassing av underetasje i blokk 12 da det terrengmessig ligger tilrette for dette og da dette ikke medfører at gesimshøyden øker utover det som tidligere er foreslått.

- Byplansjefen er noe i tvil når det gjelder det reviderte forslaget for underetasjen i blokk 10. Forøvrig foreslås leilighetene med slike kvaliteter som bredde over 2 akser og vinduer i gavlene. Avstanden til blokk 1 er også vesentlig øket. Byplansjefen vil derfor kunne anbefale forslaget.

- Nytt forslag til trygdebolig er godkjent av Kontoret for eldreomsorg. Kontoret har også bekreftet at 8 parkeringsplasser er tilstrekkelig.

- Den foreslåtte flytting av ballplassen vil kunne støttes forutsatt at plassen skjermes i forhold til kjøreatkomst og parkeringsplass.

- Situasjonen sydøst for blokk 13 er noe bedre ved at det er innpasset en mulighet for noe beplantning mellom gangvei og parkeringsplass.
Gangveien er som resultat av dette rykket noe nærmere blokk 13. Imidlertid ligger veien på dette sted noe lavere enn 1.etg. gulv i blokk 13 slik at innkikksproblemet likevel ikke blir stort.

- Det forutsettes at areal for sandlek kan økes, slik at det vil bli i overensstemmelse med reguleringsbestemmelsenes krav.
Etterat behandlingen av bebyggelsesplanen for Hoff-feltet ble utsatt, har byplankontoret mottatt ytterligere 2 bemerkninger til Selvaagbyggs tidligere forslag.

- Bydelsutvalg 38 bemerker følgende:

"BU 38 har i møte 6/11 påny behandlet forslag til bebyggelsesplan for Felt A Skøyen Vest, og finner å ville stå ved de synspunkter som fra vår side er kommet til uttrykk i det samarbeidende utvalg på byplankontoret under sakens forberedelse.

Utnyttelsesgraden er gjort alt for høy, og denne ulempe forsterkes ved bebygget gulvflate også er markert øket på dette felt. Huskroppene blir liggende for tett og stengende, slik at de gode terreng- og tomtekvaliteter som eksisterer i utgangspunktet, går tapt. Man må bare akseptere at det anslag som bystyret fant å ville sikte mot mht. boenheter på Felt A, ganske enkelt ikke lar seg tilpasse området. Tiden er kommet til å tegne en plan basert på å skaffe et trivelig bomiljø i området, og så i annen rekke finne ut hvor mange boenheter dette vil utgjøre.

Hustypen inneholder ikke heis. Siden de fleste beboere vil bruke bil til og fra sin bolig, vil det si at mange beboere vil få 6 trapper å gå med sine handlebager, småbarn osv. Det er et kunstargument å hevde at etasjeantallet skal regnes fra husets inngangsdør - når der ikke er anledning til å bruke bil til denne.

BU 38 er bekymret for den innvirkning de lange parkeringstunneller vil få for husenes bokvaliteter. Den som bebor leiligheter for enden av tunnellen ved dens inngang, får mere trafikk få meter fra sitt soveværelse enn vi er villige til å godta andre steder i samfunnet.

Sak 18
6.12.79

Etasjehøydene er øket utover hva vi tidligere har fått presentert. Resultatet blir tildels en skjemmende fondvegg for den eldre bebyggelse i Hoffsbyen, og tildels at bebyggelsen stenger for utsikt både fra andre hus, og fra åsryggen som helhet. Et stort antall hus ligger lite trivelig orientert mht. himmelretning og sol/utsikt. Det må være helt uakseptabelt kunstig å bygge oppskrånende voller i husbakkant, for på papiret å redusere etasje-tolkningen.

BU 38 er skuffet over at lokalbefolkningens synspunkter overhode ikke har vært med i utformningen av dette viktige og store bo-område, til tross for at vi stadig har visst å gjøre dem kjent."
(J.nr. 8632/79, 13.11.79).

- Diderik J. Løvenskiold, gnr. 3 bnr. 302, foreslår å redusere blokk 15 med én etasje og samtidig øke blokk 16 med én etasje slik at blokk 15 i minst mulig grad stenger utsikten for eksisterende bebyggelse. (J.nr. 8183/79, 23.10.79)

Byplansjefens kommentarer

Byplansjefen er ikke særlig villig til å øke blokk 16 med 1 etasje fordi denne ligger noe høyere enn blokk 15 og fordi det i utformingen av feltet er lagt vekt på å trappe bebyggelsen ned der den ligger inntil friområdet.

VEDLEGG 1
Sak 18
6.12.79

Sak 32
25.10.79

TIDLIGERE FORSLAG TIL VEDTAK

Alt A

I Under forutsetning av at reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr 3 bnr 1 m.fl, Skøyen Vest, blir stadfestet, godkjenner bygningsrådet bebyggelsesplan for Hoff felt A som vist på kart stemplet Oslo byplankontor 25.09.79, jnr. 7239/79 innsendt av Selvaagbygg.

II Under henvisning til byplansjefens redegjørelse og § 28 nr 2 i bygningslov med vedtekt for Oslo, vedtar bygningsrådet følgende mindre vesentlige endringer av reguleringsplanen.

1) tomt for offentlig bygning (barnehage) flyttes til nordvest i området, tidligere avgrensing og grense for bebyggelse oppheves.

2) offentlig gangvei (9117) får trasé som vist med sort strek på kartet.

3) offentlig gangvei (9118) forskyves noe østover langs barnehagetomt.

4) felles avkjørsel (Skøyenveien) reduseres til ca 5 meters bredde slik at den østre reguleringslinje følger hagemurene til eiendommene på sydøstsiden.

III Under henvisning til byplansjefens redegjørelse og § 7 i bygningslov med vedtekt for Oslo, dispenserer bygningsrådet fra reguleringsplanen slik at:

1) del av blokk 3, 13, 18 og 19 kan bygges noe utenfor grense for bebyggelse.

2) areal til sandlek- og kvartalslekeplasser kan reduseres med ca 2,5 da, jfr § 3 i reguleringsbestemmelsene.

3) området kan bygges ut med 54 500 m2 brutto gulv mot vedtatt areal på 51 200 m2 brutto gulv.

4) leilighetsfordelingen skal være:

2 rom - 22 % (15 %), 3 roms - 16,5 (25 %), 4 roms - 49,5 % (50 %), 5 roms - 12 % (10 %) jfr § 3 i reguleringsbestemmelsene.

Alt B (anbefales av byplansjefen).

I Under forutsetning av at reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr 3 bnr 1 m.fl, Skøyen Vest, blir stadfestet vil bygningsrådet kunne godkjenne bebyggelsesplan for Hoff felt A som vist på kart stemplet Oslo byplankontor 25.9.79, jnr 7239/79, innsendt av Selvaagbygg med følgende justeringer:

1) blokkene 1, 2, 3, 11, 12, og 13 legges dypere i terrenget slik at garasjeetasjene i sin helhet blir liggende under eksisterende terreng.

2) trygdeblokkens gulvareal (blokk 4/5) økes med ca 900 m2 ved at blokken utvides med flere akser slik at totalt gulvareal er i overensstemmelse med formannskapets vedtak. Øvrig boligareal reduseres tilsvarende ved at blokk 6 går ut av forslaget.

Sak 32
25.10.79

3) blokk 13 reduseres i syd med 2 akser.

4) interne kjøreveier og parkeringsplasser mellom blokkene 2 og 3, 9 og 10, - 11 og 12 overdekkes slik at de blir liggende under eksisterende terreng.

5) det skal være gangatkomst til garasjekjellerne i hvert mellomrom mellom blokkene innenfor blokkrekken.

6) u.etg i blokk 10 tillates ikke innredet til boliger.

7) areal for sandlek- og kvartalslekeplasser skal være overenstemmende med § 3 i reguleringsbestemmelsene.

II Under henvisning til byplansjefens redegjørelse og § 28 pkt 2 i bygningslov med vedtekt for Oslo, vedtar bygningsrådet følgende mindre vesentlige endringer av reguleringsplanen:

1) tomt for offentlig bygning (barnehage) flyttes til nordvest i området, tidligere avgrensing og grense for bebyggelse oppheves.

2) offentlig gangvei (9118) forskyves noe østover langs barnehagetomt.

3) felles avkjørsel (Skøyenveien) reduseres til ca 5 meters bredde slik at den østre reguleringslinje følger hagemurene til eiendommene på sydøstsiden.

III Under henvisning til byplansjefens redegjørelse og § 7 i bygningslov med vedtekt for Oslo, dispenserer bygningsrådet fra gjeldende regulering slik at:

1) del av blokk 3, 13, 18 og 19 kan bygges utenfor grense for bebyggelse.

2) leilighetsfordelingen skal være:

2 rom - 22 % (15 %), 3 roms - 16,5 (25 %), 4 roms - 49,5 % (50 %), 5 roms - 12 % (10 %) jfr § 3 i reguleringsbestemmelsene.

3) Offentlig gangvei (9117) gis trasé som vist med sort strek på kartet, men forskyves ytterligere noe slik at det gis plass til beplantningsfelt mellom gangvei (9117) og parkeringsplass.

LISTE OVER SELVAAGSBYGGS DOKUMENTASJON

Vedr. forslag fremlagt på bygningsrådsmøtene den 25/10 og 8/11:

1. Beregninger av omkostninger ved bortkjøring av masser for den husbankfinansierte delen av Hoff-feltet.

2. Bebyggelsesplan 1:500 med påtegning av skjæring og fylling i terrenget.

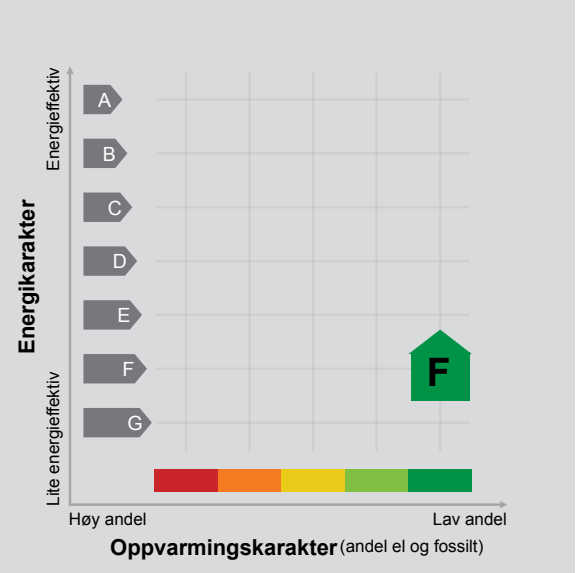
3. Snitt 1:500 med inntegning av senkede sokkelhøyder og dybder til fjell.

4. Forslag om endringer i planen sydøst for blokk 13.

5. Notat vedr. andre deler av planen datert 14.11.1979.

ENERGIATTEST

Adresse	Skøyen terrasse 20
Postnummer	0276
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	479
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80866119
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-153306
Dato	11.08.2025



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Etterisolering av yttervegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	43
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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 20, 0276 Oslo
Gnr. 3, Bnr. 479, andelsnr. 340 i HOFFSGRENDA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250163

Meglerforetak: Privatmegleren Komplett

Saksbehandler: Sander Egerhei

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 466 12 673

E-post: sander.egerhei@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.
