

Skøyen terrasse 21



Velkommen til

Skøyen terrasse 21



Salgsoppgaven produsert 25. april 2025

Skøyen Terrasse

Stor og attraktiv 2r m/vestvendt terrasse og garasje - Idylliske omgivelser - Ingen dok. avgift - Fyring og vv. inkl.

Prisantydning	5 800 000,-
Fellesgjeld	142 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 951 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 215,-
BRA-i	68 kvm
Totalt BRA	71 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1982

Megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no

Megler 2	Mathias Solheim Ørnes
Telefon	988 27 841
E-post	m.s.ornes@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Stor og meget attraktiv 2r m/etterspurt beliggenhet i veldrevet Skøyen Terrasse. Skjermet og idyllisk i grønne omgivelser m/stor solrik terrasse, langstrakt utsikt og garasjeplass m/lader.

- Luftig og åpen planløsning m/god atmosfære, kjøkken m/øy og romslig stue m/utgang til terrasse. Stort soverom m/dobbeltseng og plassbygd ekstra seng og skuffer, samt stor garderobe. Delikat bad m/gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Praktisk entre m/ skyvedørsgarderobe.

- Her bor du i et sentralt, rolig og svært populært boligområde, m/kort vei til et rikt servicetilbud, hyggelige kaféer, restauranter og offentlig kommunikasjon.

- Høydepunkter:
- Garasje m/lader, gratis gjesteparkering
- Nymalt, ny terrassedør og nye LED spotter i 2023
- Nyoppusset bad og kjøkken 2010/2011
- Ingen dok.avg
- Fyring og v.vann inkl.

Arealer og innhold

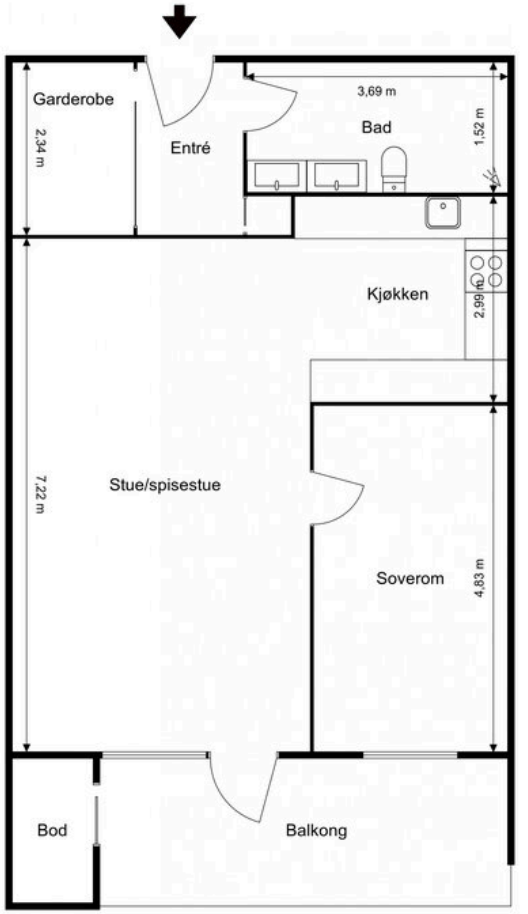
BRA-i:	68 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	71 kvm
TBA:	12 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong.

Skøyen terrasse 21

E. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet














GALERIE D'ART






GALERIE D'ART








Miele







Informasjon

Skøyen terrasse 21

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0103/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Skøyen terrasse 21, 0276 OSLO
Gnr 3, bnr 479 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 42 i Hoffsgrenda Borettslag , org.nr. 948367602

Selger
Tonje Nordlund

Kjøpesum og omkostninger
5 800 000,- (Prisantydning)
142 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 942 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 951 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 960 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1982

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder følgende: Stue, kjøkken, bad, soverom, entré. 3 boder, en utebod på terrassen og to i samme etasje.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Flis over benk. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert wc.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

Standard

Det foreligger tilstandsrapport.

Balkong: TG2 – Blomsterkasse som rekkverk er lavere enn dagens krav på 100 cm. Svakt fall mot renne.
Vinduer og dører: TG2 – Soveromsdør tar i terskel og trenger justering. Vinduer har alder som gir risiko for punktering og nedsatt isoleringsevne.
Etasjeskille/gulv: TG2 – Høydeforskjeller målt i stue og soverom overskrider krav.
Kjøkken: TG2 – Omluftsventilator/kullfilter tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning.
Vannledninger: TG2 – Deler av vannledninger er av eldre dato med økt risiko for skader.
Elektrisk: TG2 – Manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.
Vannbåren varme: TG2 – Anlegget med jernrør er gammelt og har økt risiko for lekkasjer.
Bad – overflater: TG2 – Manglende fall til sluk (1:100). En veggflis er skadet/sprukket.
Bad – membran/tettesjikt/sluk: TG2 – Membran ikke ført under klemring. Mangler mansjetter ved rørgjennomføringer. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Bad – sanitærutstyr: TG2 – Fuktskader på innredning pga. vannsøl.
Varmesentral: TGIU – Ikke tilgjengelig.
Varmtvannsbereder: TGIU – Felles anlegg.
Bad – fukt: TGIU – Hulltaking ikke mulig, ingen indikasjon på fukt funnet ved måling.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det følger en garasjeplass med lader. Alle leiligheter i borettslaget disponerer en nummerert parkeringsplass. Gjesteparkeringsplassene er beregnet for gjester til borettslaget. Gjesteparkering varer opp til 72 timer (3 døgn), og kan forlenges.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år
Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år
El-bil: 1 krone for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1 krone for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg oppført over seks etasjer samt kjeller. Grunnmuren og de bærende veggene er utført i betong, mens ytterveggene består av betong med pussede og malte plater. Takkonstruksjonen er et flatt tak tekket med papp, men dette er ikke besiktiget i forbindelse med tilstandsrapporten. Etasjeskillerne er utført i betong.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende følger ikke med:
4 knagger i gangen
Hylle i stue og soverom

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - lysegrønn

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Informasjon om strømforbruk

Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp.

Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 215,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer vaktmestertjeneste, trappevask, kommunale avgifter, drit og vedlikehold, felles byggforsikring, felles strøm, forretningsførsel, styrehonoar.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.215,– pr. md.

Herav:

Felleskostnader 2.475,-

A konto oppvarming 1.068,-

Nedbetaling 1.444,-

Vedlikeholdsfond 78,-

Open Net 150,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.665,-

Forretningsfører opplyser at dette skyldes at det er foretatt en energiavregning som kommer på faktura for mai.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 540 246,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 160 983,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

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

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

Borettslaget

Om borettslaget

Hoffsgrenda Borettslag, org.nr: 948367602.

- Hoffsgrenda Borettslag består av 10 terrasseblokker med til sammen 316 leiligheter av ulike størrelser.
- Blokkene ble bygget av Selvaag i 1982.
- Borettslaget er idyllisk plassert på Skøyen, har store felles grøntarealer med kort gangavstand til alle fasiliteter.
- OBOS er forretningsfører for Hoffsgrenda Borettslag.
- Borettslaget har egen barnehage som er forbeholdt barn i borettslaget
- Borettslagets hjemmeside: https://vibbo.no/hoffsgrenda/om

Leiligheten ligger en etasje ned fra inngangspartiet. Det er en terrasseleilighet med leilighet under og boligen er derfor definert som 2. etasje.

Det ble vedtatt under årsmøte 2024 at styret får mandat til å omdisponere fellesareal i midtrekken (enten bodplass eller tilstøtende gjesteparkeringsplass) slik at det kan etableres toalettfasiliteter for innleid vaktmester.

Borettslaget er medeier i sameiet Skøyen Vest Søppelsug.

Vaktmesterordning
Borettslaget benytter firmaet Bolig Assist AS som leverandør av vaktmestertjenester.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84337231.
Hver enkelt andelseier må selv sørge for å ha innboforsikring for sin leilighet.

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

Fjernvarme
Hoffsgrenda Borettslag får levert fjernvarme fra Fortum.

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

Større vedlikehold og rehabilitering:
2023 - Diverse vedlikehold: Nødvendige oppgraderinger av infrastruktur knytter til ladeanlegget for el-bil, vedlikehold av dører og vinduer, vedlikehold av uteområdet, vedlikehold av garasjeanlegget
2022 - Diverse vedlikehold: vedlikehold av varmeanlegget (ventiler og vakumluftere), vedlikehold av uteområdet, vedlikehold av dører og vinduer
2021 - Diverse vedlikehold: Vedlikehold av varmeanlegget, vedlikehold av uteområdet.
2020 - Diverse vedlikehold: Brannvern: Nye branndører med elektronisk lås inn til boder der dette har manglet. Oppgradering uteområder (beplantning og skilting)
2019 - Diverse større tiltak: Brannvern: Røykgassluker, Brannvern: 19 nye brannstiger, Oppgradering lekeplasser, Oppgradering uteområder

2015 - 2017 - Vedlikeholdsprosjektet 2014-2017
*liste over fullstendig vedlikeholdshistorikk ligger vedlagt i salgsoppgaven

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Disse har en frist på [antall dager] til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe den [dato], og utgår dermed den [dato]. Kontakt megler for mer informasjon.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Innmelding koster 500,- pr person.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 142 000,- pr. 01.04.2025

Selskapets totale lån og vilkår.

Lånenummer: OBOS01-98208077589
Lånetype: A
Restsaldo: 57.747.051,-
Restløpetid: 11 år og 1 måned
Termin: 12 terminer per år
Avdragsfrihet til og med: Ikke spesifisert
Rentetype: Flytende
Rente: 5,59 %

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

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 142.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

Fellesformue

Kr 18 591,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 2 381 605,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 1 794 800,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Beboere kan anskaffe hund, men må undertegne borettslagets skjema for dyrehold og følge borettslagets regler, som båndtvang hele året og umiddelbar fjerning av ekskrementer.
Katt er kun tillatt som rendyrket innekatt, og en erklæring om dyrehold må signeres. Katt i pensjon er ikke tillatt. Mindre dyr som ikke sjenerer naboene, kan holdes uten godkjenning. Ved tvil, kontakt styret før anskaffelse.
Alle dyrehold skal følge borettslagets regler. Hvis naboer klager, må dyret fjernes med mindre en løsning finnes.
Megler anbefaler interessenter å sette seg inn i husordensreglene punkt 21 for informasjon om husdyrhold.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 84337231

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 31 334 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et sentralt, rolig og meget populært boligområde på Skøyen. Her har du kort avstand til et rikt servicetilbud, kaféer, restauranter og offentlig kommunikasjon. I umiddelbar nærhet finner du blant annet Den Engelske park og Frognerparken med sine flotte tur- og grøntområder.

Dagligvarehandelen kan gjøres i en av flere matbutikker i området, som f.eks. to Coop butikker, Kiwi eller Rema på Hoff.

Skøyen, med Karenslyst Allé har i de senere årene utviklet seg til et attraktivt serviceområde med et bredt tilbud av servicefasiliteter som butikker, caféer, restauranter, bank, postkontor, treningssentre (Sats og Evo) m.m. Forøvrig er det gang- og sykkelavstand til bl.a. Majorstuen, Frogner og sentrum.

Området gir god mulighet for offentlig kommunikasjon, med kort gangavstand til buss, trikk, tog og flytoget. Skøyen er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, med god infrastruktur tilrettelagt for vei, trikk og tog. Flere lokaltog og busslinjer stopper her med høy frekvens. Flytoget tar deg eksempelvis fra Skøyen til Gardermoen på ca. 30 minutter. Det er også gangavstand til Borgen stasjon eller Majorstua for T-bane. I tillegg har området bysykler med stativer ved bla. Hoff Terrasse, Hoff trikkestopp og Skøyen togstasjon.

Skøyen terrasse barnehage og Hoffsgrenda barnehage ligger i umiddelbar nærhet. Andelseiere i borettslaget har fortrinnsrett i Hoffsgrenda barnehage. Ellers andre private og offentlige barnehager i området. Det finnes to barneskoler i umiddelbar nærhet, Skøyen (bilfri skolevei) og Smestad. Nærmeste ungdomsskole er Majorstuen og nærmeste videregående er Ullern og Persbråten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 02.06.1982. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse 35979.
Øvrige reguleringsbestemmelser på eiendommen S-5170 (andre sikringssoner, trasé for sporveg/forstadsbane, ras- og skredfare, flomfare)
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i området:

Nedre Skøyen vei 24 - 26 - Avklaringsfase før politisk behandling- Grunnskole med flerbrukshall, bydelsadministrasjon, bibliotek, omsorgsboliger - Planforslag - Hoff skole og bydelsfunksjoner - 201806338

Nedre Skøyen vei 24 - 26 (felt B4) - Oppdatering av planforslag før politisk behandling - oppføring av boliger og etablering av tursti - 201804004

Hoffsveien 13 - Bestilling av oppstartsmøte - Boliger, kontor og næring - Områdeplan Skøyen - Felt S1 - 20246206

Engebrets vei 3 - Felt BKB3/BKB4/G1 - stoppet planinitiativ til politisk behandling - 202458269

Nedre Skøyen vei 11 med flere - Felt BKB7 - utarbeidelse av planforslag - 201901896

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/3/479:
17.09.1981 - Dokumentnr: 23551 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom

12.02.1982 - Dokumentnr: 3973 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:493

27.04.1982 - Dokumentnr: 11038 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:492
Bestemmelse om biloppstillingsplass

13.03.1984 - Dokumentnr: 11900 - Rettighet
Rettighetshaver: Hoffsgrenda Barnehage
Løpenr: 1163489
LEIEAVTALE
Gjelder dokument: Rettighet 1984/11900-1/105
Beløp: NOK 220 000
Panthaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420

26.05.1981 - Dokumentnr: 13204 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:3 Bnr:4

21.08.1981 - Dokumentnr: 924229 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr. 3 bnr. 480

21.08.1981 - Dokumentnr: 924261 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:3 Bnr:480

12.02.1982 - Dokumentnr: 3972 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:3 Bnr:493

27.04.1982 - Dokumentnr: 11037 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:3 Bnr:492

13.01.1994 - Dokumentnr: 2408 - Målebrev

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for

spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser

hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 583,-

Samlet skal selger betale kr. 147 273,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. april 2025

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Megler

Mathias Solheim Ørnes, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 98827841

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Skøyen terrasse 21

Skøyen terrasse 21

Nabolaget Skøyen - vurdert av 181 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.) 673 elever, 40 klasser	14 min 1.1 km
Smestad skole (1-7 kl.) 604 elever, 33 klasser	15 min 1.2 km
Ris skole (8-10 kl.) 730 elever, 52 klasser	7 min 3.5 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl... 80 elever, 18 klasser	8 min 4 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	8 min 4.9 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	26 min 1.9 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	8 min 3.6 km

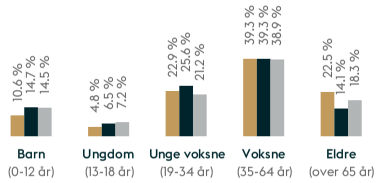
Offentlig transport

Skøyen Linje 13	5 min 0.4 km
Skøyen Linje 130, 140	6 min 0.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	8 min 0.6 km
Borgen Linje 1, 2, 3, 5	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 6.8 km

Barnehager

Hoffsgrenda barnehage (1-5 år) 16 barn	0 km
Skøyen Terrasse barnehage (1-5... 41 barn	6 min 0.5 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1... 71 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skøyen	2 985	1 719
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Øvre silkestrå	8 min
Casinetto balløkke	11 min
SATS Hoff	10 min
SATS Sjølyst	15 min

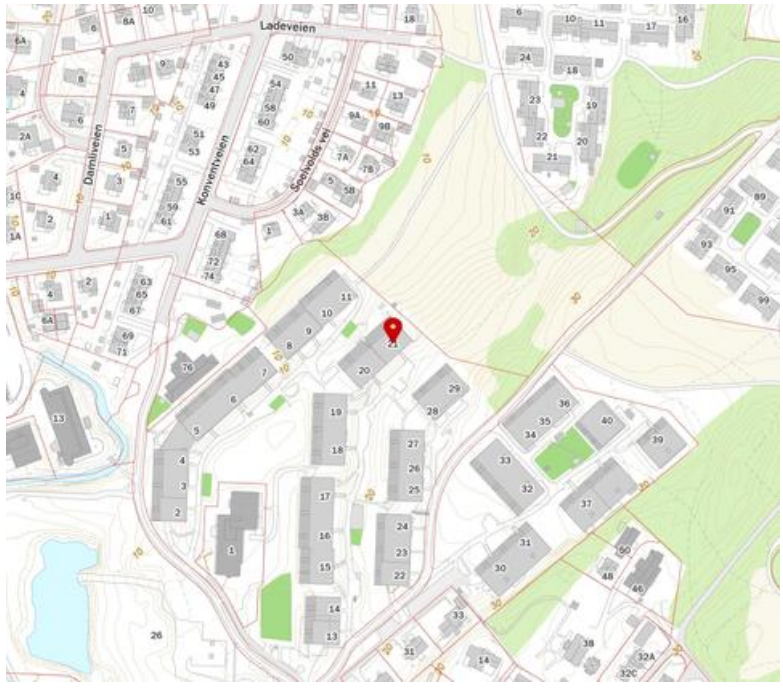
«Skøyen ligger sentralt samtidig som det er kort vei til parker og grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Skøyen terrasse 21
0276 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1982
BRA: 71 m^2
BRA-i: 68 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	10	0	3

Supertakst
GNR: 3 BNR: 479
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Skøyen terrasse 21
0276 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28195

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2: Blomsterkasse benyttet som rekkverk tilfredstiller krav ved byggeår, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

TG2: Svakt fall til renne i front av balkongen. Det er fall, men ikke 1:100

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2: Soverooms dør tar i terskel og har behov for justering.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.

Anbefalte tiltak

Med tanke på alder vil en godt alternativ være å skifte hele vinduet, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først

Justeringer/smøring anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Soverom: Måler 2mm avvik på 2 meter og 4 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
TG2: Stue: Måler 18mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG2: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

Elektrisk

Oppsummering

TG2: Det er kun framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Samsvarserklæring på alt utført arbeid bør fremskaffes. Kostnader kan påløpe

Vannbåren varme

Oppsummering

TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (30 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt

TG2: En veggflis ved vasken er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2: Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.

TG2: Rørføringer gjennom gulv/vegg under benk har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet/ut av veggen.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.

Våtrom

Oppsummering av fukt

TGIU: Hulltakingen kunne ikke utføres fordi de omkringliggende konstruksjonene gjør det umulig. Veggene er av mur/betong.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.3.2025

Rapportdato
16.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Tonje Nordlund**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**
Firma: **Fidens as**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **93060672**
Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Skøyen terrasse 21, 0276 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **3** Bruksnr: **479** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1982**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong.

Yttervegger:
Yttervegger av betong med pussede og malte plater

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med papp (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Standard 2. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Flis over benk. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert wc.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	71	68	3	0	12
Totalt m²	**71**	**68**	**3**	**0**	**12**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	68	68	0	Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.	
Totalt m²	**68**	**68**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 12 m² med adkomst fra stue. Nordvest vendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Blomsterkasse benyttet som rekkverk tilfredstiller krav ved byggeår, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. TG2: Svakt fall til renne i front av balkongen. Det er fall, men ikke 1:100	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 1981 på soverom. Vinduer/balkongdør i trerammer med 2-lags glass fra 2022 i stue. Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35. Formpressede innerdører, ukjent årstall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG2: Soverom dør tar i terskel og har behov for justering.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med tanke på alder vil en godt alternativ være å skifte hele vinduet, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først

Justeringer/smøring anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Soverom: Måler 2mm avvik på 2 meter og 4 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
TG2: Stue: Måler 18mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Flis over benk. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

TG2: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.40 m.
Bad: 2.24 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber

Tilførselsrør inn til leiligheten er av kobber og eldre årgang. Rør i rør ellers i leiligheten.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

6.8 Elektrisk



Sikringskap i felles trappeoppgang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2009.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-2**

TG2: Det er kun framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Samsvarserklæring på alt utført arbeid bør fremskaffes. Kostnader kan påløpe

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Radiatorer er skiftet i 2023. Røropplegg/tilførsel er originalt fra byggeår.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-2**

TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmesentral	**TG-IU**

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk på bad. Luftekanal på vegg på kjøkken. Spalteventil i vinduer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.13 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Bad fra 2011.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**

Høydeforskjell (30 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt

TG2: En veggflis ved vasken er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
TG2: Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring. TG2: Rørføringer gjennom gulv/vegg under benk har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet/ut av veggen. TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
TGIU: Hulltakingen kunne ikke utføres fordi de omkringliggende konstruksjonene gjør det umulig. Veggene er av mur/betong. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura og beskrivelse fra utførende håndtverkere.	

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nordlund, Tonje	9578-5999-4-1110486	2025-03-13 12:33:07

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
13. mar. 2025

Oppdragsnummer
8-0103/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skøyen terrasse 21, 0276 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Tonje Nordlund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. januar 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4376537
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bjørgo og Skogheim el-installasjon AS: Kabler til bad, legging av varmekabler, røranlegg bad, spotter i tak, montering av speil med lys, ferdigstilling Eskil Madsen Vedlikehold: Røropplegg bad, til dusj, vask, vaskemaskin, montering av armatur, dusjdører, toalett, servant Murer Kent Andersen: Støping av gulv, membran, mansjett ihht. Norsk våtromsnorm. Flislegging Snekker Frode Laughaug: Senking av tak, montering av servantskap og benkeskap

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murer Kent Andersen: Støping av gulv, membran, mansjett ihht. Norsk våtromsnorm. Flislegging

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bjørgo og Skogheim el-installasjon AS: Kabler til bad, legging av varmekabler, røranlegg bad, spotter i tak, montering av speil med lys, ferdigstilling Eskil Madsen Vedlikehold: Røropplegg bad, til dusj, vask, vaskemaskin, montering av armatur, dusjdører, toalett, servant Murer Kent Andersen: Støping av gulv, membran, mansjett ihht. Norsk våtromsnorm. Flislegging Snekker Frode Laughaug: Senking av tak, montering av servantskap og benkeskap Dokumentasjon i papirformat, og noe på samsvarserklæring

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vedlikeholdsprosjekter i borettslagets regi.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vedlikeholdsprosjekter i borettslagets regi.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bjørgo og Skogheim el-installasjon AS: Kabler til bad, legging av varmekabler, røranlegg bad, spotter i tak, montering av speil med lys, ferdigstilling. Kabler, stikker, spotter og lys til resten av leiligheten. Bravida: Diverse vedlikehold av el. stikk, byttet ut gamle spotter til LED-spotter, dimmer, ny bryter i gang, fjernet lampe i garderobeskap som ikke fungerte

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av Borettslaget.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: I regi av Borettslaget.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet til stor skyvedør i stuen 2023. I regi av Borettslaget.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke om det er feil, men stikk med for lav kurs, blitt fjernet av Bravida.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja

Beskriv: Lys i oppvaskmaskinen blinker

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ny og tidligere takst og salgspapirer fra 2009

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja

Beskriv: Forbigående sprenging til Fornebubanen. De har passert under bygget og skal være ferdig i området i april/mai 2025.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0103/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nordlund, Tonje	2025-03-13

Identifikasjon

bankID Nordlund, Tonje

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Mathias Solheim Ørnes
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: m.s.ornes@nordvikbolig.no

8438231 516/147 09.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 08.04.2025.

Boligselskap:	516 Hoffsgrenda Borettslag
Organisasjonsnr:	948.367.602
Andelseier:	Tonje Nordlund
Leieobjektnr:	147
Adresse:	Skøyen Terrasse 21, 0276 OSLO
Andelsnummer:	42
Borettsinnskudd:	kr 139.500,–
Hjemmeside:	www.hoffsgrenda.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208077589	A	57.747.051,-	11 år 1 md.	12		Flyt	5,59%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.215,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	2.475,-
A konto oppvarming	1.068,-
Nedbetaling	1.444,-
Vedlikeholdsfond	78,-
Open Net	150,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.665,-

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	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	946,-	8.385,-	18.591,-	145.013,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98208077589	141.932,-	1.429,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 142.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett
Forkjøpsrett kan avklares ved at:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

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

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

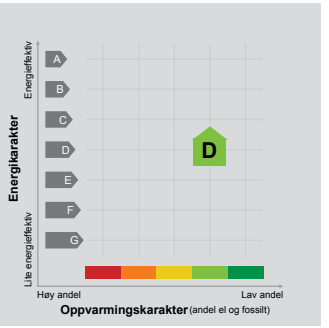
Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

ENERGIATTEST

Adresse	Skøyen terrasse 21
Postnummer	0276
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	479
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80866119
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	Energiattest-2025-104543
Dato	09.04.2025



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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1981
Bygningsmateriale:	
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Skøyen terrasse 21	80866119	U0102	0	0	42

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1981

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	14 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	69 m²
Totalt BRA	69 m²
Oppvarmet luftvolum	165 m³
U-verdi for yttervegger	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	7,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	205,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.8.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	67,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	137,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 735 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	155,58 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 027 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	155,58 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 735 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 708 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	8 027 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 735 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 516
Hoffsgrenda Borettslag

Velkommen til årsmøte i Hoffsgrenda Borettslag

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/516

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Hoffsgrenda Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ole-Andre Hommefoss foreslås som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Arne Erik Hennum og Heidi Særvold foreslås som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 516 Hoffsgrenda Borettslag årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 474.000.

Sak 6

Forslag om tydeligere retningslinjer for lagring av sykler

Forslag fremmet av:
Andreas Erik Gustav Lander

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Det foreslås derfor å ta inn følgende endringer:

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret oppdaterer husordensreglene som beskrevet ovenfor.

Sak 7

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Setningen i punkt 1 i husordensreglene endres

fra:

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

til:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Forslag om mandat til å forbedre toalettfasiliteter for innleid vaktmester

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Forslag 1 fra valgkomiteen

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Styrets innstilling

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

Styret er FOR forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Forslag 2 fra valgkomiteen

Forslag fremmet av:
Magnus Reintz og Mette Rossing

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se bakgrunn i forslag 1 fra valgkomiteen.

Styrets innstilling

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

Likevel innstiller styret MOT forslaget.

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Forslag 3 fra valgkomiteen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se bakgrunn i forslag 1 fra valgkomiteen.

Styrets innstilling

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

Likevel innstiller styret MOT forslaget.

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ole Andre Hommefoss

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

- Bjørnar Dramstad

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

- Are Thobias Tysnes
- Nisha Fernando

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

- Magnus Reintz
- Mette Rossing

Vedlegg

1. 516 Hoffsgrenda Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Ole Andre Hommefoss

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

- Bjørnar Dramstad

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

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

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
3 479

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

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

Hoffsgrenda Borettslag har ingen ansatte.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

Lån
Hoffsgrenda Borettslag har ett lån i OBOS banken.

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

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

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

pwc

Til generalforsamlingen i Hoffsgrenda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hoffsgrenda Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Oslo, 12.03.2024
Styret i Hoffsgrenda Borettslag

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

Bjørnar Dramstad /s/ Per Gudbrand Norseng /s/

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7

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

NOTE: 8

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

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

NOTE: 9

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

NOTE: 10

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

NOTE: 11

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

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

NOTE: 12

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

NOTE: 13

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

NOTE: 14

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

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

NOTE: 15

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

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

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,99 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2016	-50 332 576	
Økning i 2017	-28 000 000	
Økning i 2018	-7 317 428	
Nedbetalt tidligere	19 325 811	
Nedbetalt i år	66 324 193	
		0
OBOS Boligkreditt AS (tidl OBOS-Banken A		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2023	-66 009 526	
Nedbetalt i år	3 365 208	
		-62 644 318
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-62 644 318**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 21
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

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

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

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

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

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

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

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

Annen informasjon om borettslaget

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

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

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

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

Vibbo har funksjonalitet for blant annet beboerhenvendelser, SMS-varsling og oppslagstavle. I tillegg er det lagt ut nyttig informasjon under tema, blant annet:
1. Velkommen ny beboer
2. Oppussing – hva må beboer sjekke
3. TV og internett
4. Brannsikring
5. Barnehage
6. Annen praktisk info

Styret i borettslaget publiserer også årlig en beboerpresentasjon i forkant av årsmøtet som blant annet tar for seg følgende kjernespørsmål knyttet til økonomi:
1. Har vi fornuftig nivå på likvider?
2. Får vi verdi fra driftskostnadene?
3. Får vi verdi for større tiltak?
4. Har vi gode rentebetingelser?
5. Har vi forutsigbarhet på felleskostnadene?
6. Hvilke større tiltak er aktuelle fremover?

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

ORGANISERING OG DRIFT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fjernvarme
Hoffsgrenda Borettslag får levert fjernvarme fra Fortum.

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

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

0516 Hoffsgrenda Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Ole Andre Hommefoss — Adresse Skøyen Terrasse 5

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Fredrik Høgestøl — Adresse Skøyen Terrasse 2

Navn: Per Gudbrand Norseng — Adresse Skøyen Terrasse 10

Navn: Robin Ross — Adresse Skøyen Terrasse 29

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Bjørnar Dramstad — Adresse Skøyen Terrasse 29

C. Som varamedlemmer foreslås:

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

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ole Andre Hommefoss

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Bjørnar Dramstad

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Mette Rossing — Adresse Skøyen Terrasse 19

Navn: Magnus Reintz — Adresse Skøyen Terrasse 18

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Ole-Andre Hommefoss foreslås som møteleder.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Arne Erik Hennum og Heidi Særvold foreslås som protokollvitner.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 474.000.

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Forslag om tydeligere retningslinjer for lagring av sykler

Styret oppdaterer husordensreglene som beskrevet ovenfor.

☐ For
☐ Mot

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

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

☐ For
☐ Mot

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

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

☐ For
☐ Mot

Sak 9 Forslag 1 fra valgkomiteen

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

☐ For
☐ Mot

Sak 10 Forslag 2 fra valgkomiteen

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Forslag 3 fra valgkomiteen

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Ole Andre Hommefoss

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Bjørnar Dramstad

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Are Thobias Tysnes
- [ ] Nisha Fernando

Valgkomité (kun 2 skal velges)

- [ ] Magnus Reintz
- [ ] Mette Rossing

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Ole Andre Hommefoss

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Bjørnar Dramstad

OBOS

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.

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Hoffsgrenda Borettslag

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 152.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Ole-Andre Hommefoss foreslås som møteleder.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:
Arne Erik Hennum og Heidi Særvold foreslås som protokollvitner.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 474.000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

6. Forslag om tydeligere retningslinjer for lagring av sykler

Fremmet av: Andreas Erik Gustav Lander

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

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

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

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

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

Det foreslås derfor å ta inn følgende endringer:

Transaksjon 09222115557617447289 Signert OAH, AEH, HS

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

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

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

Forslag til vedtak:
Styret oppdaterer husordensreglene som beskrevet ovenfor.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

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

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

Setningen i punkt 1 i husordensreglene endres

fra:

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

til:

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

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

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

9. Forslag 1 fra valgkomiteen

Fremmet av: Magnus Reintz og Mette Rossing (valgkomiteen)

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

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

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

Styret er FOR forslaget.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

10. Forslag 2 fra valgkomiteen

Transaksjon 09222115557517447209 Signert OAH, AEH, HS

Fremmet av: Magnus Reintz og Mette Rossing

Se bakgrunn i forslag 1 fra valgkomiteen.

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

Likevel innstiller styret MOT forslaget.

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

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

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

11. Forslag 3 fra valgkomiteen

Se bakgrunn i forslag 1 fra valgkomiteen.

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

Likevel innstiller styret MOT forslaget.

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

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

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

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Ole Andre Hommefoss (108 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ole Andre Hommefoss

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Bjørnar Dramstad (113 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørnar Dramstad

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Nisha Fernando (104 stemmer)
Are Thobias Tysnes (104 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nisha Fernando
Are Thobias Tysnes

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Magnus Reintz (105 stemmer)
Mette Rossing (107 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Magnus Reintz
Mette Rossing

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

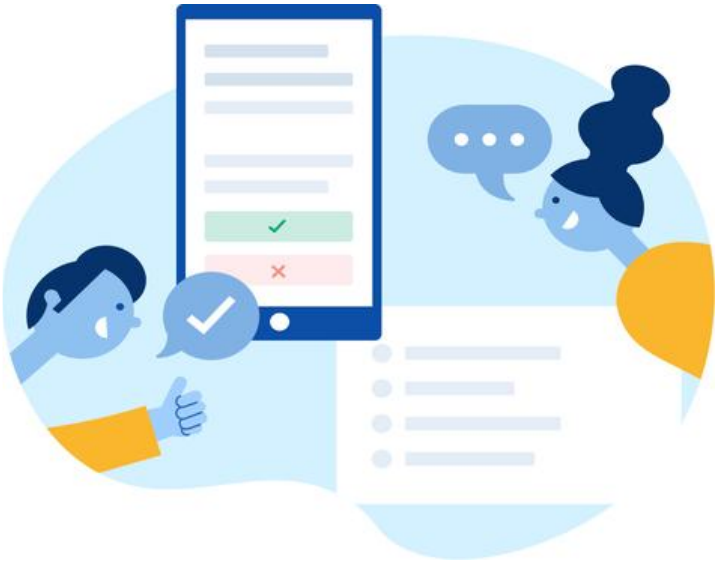
Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Ole Andre Hommefoss (109 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ole Andre Hommefoss

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:

Bjørnar Dramstad (108 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørnar Dramstad



Ekstraordinært årsmøte 2022

Hoffsgrenda Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 28. november - 2. desember 2022

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 28. november kl. 09:00 og lukker 2. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/516

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av fremtidig vaktmesterløsning

Med vennlig hilsen,
Styret i Hoffsgrenda Borettslag

Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

To eiere må velges til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Tamas Földesi og Heidi Særvold er valgt.

Sak 3

Valg av fremtidig vaktmesterløsning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det informeres om at det er det forslaget som får flest stemmer som blir vedtatt.

Forslag til vedtak 1
Styret gis mandat til å kombinere en deltidsansettelse med eksterne tjenester.

Forslag til vedtak 2
Styret skal kun anvende eksterne tjenester og ikke ha en egen ansatt.

Forslag til vedtak 3
Styret skal ansette en medarbeider i 100% stilling.

Vedlegg
1. 1) Vaktmesterordning - beboermøte -v.e.pdf

Fremtidig vaktmesterordning i Hoffsgrenda borettslag – beboermøte



Velkommen til beboermøte om fremtidig vaktmesterløsning i Hoffsgrenda borettslag

Bakgrunn

I benkeforslag i Årsmøtet for 2021 ble følgende vedtatt:

Når styret er ferdig med sine vurderinger i denne saken, pålegger generalforsamlingen styret å holde en ekstraordinær generalforsamling hvor styret legger fram langsiktige løsninger for alle 3 alternativene (s.34):
- Ny vaktmester ansatt 100 % (men som ikke bor i borettslaget)
- Eksterne vaktmestertjenester
- En kombinasjon av deltidsansatt og eksterne tjenester

Hvert alternativ skal inneholde en kostnadsvurdering så langt det er mulig, og fordeler og ulemper ved alternativet. Dette vil gi beboerne mulighet til medbestemmelse i en viktig sak som engasjerer mange.

Kilder anvendt i arbeidet

- *Kartlegging av vaktmesteroppgaver og sesongsvingninger (separat dokument)*
- *Vurdering av økonomi (separat dokument)*
- *Innhenting av ikke bindende tilbud fra eksterne aktører*
- *Erfaringer med vikarordning på timesbasis*
- *Regnskap for Hoffsgrenda borettslag*
- *Styrediskusjon om fordeler og ulemper*
- *Samtaler med tilstøtende borettslag*
- *Kartlegging av maskinpark*

Dokumenter som publiseres

1. Nyhetsbrev om vaktmesterløsning
2. Denne presentasjonen
3. Vaktmesterordning – årshjul og ansvarsområder
4. Vaktmesterordning – økonomi



Hva er spesielt med Hoffsgrenda borettslag?

Følgende trekkes frem:

- *Hoffsgrenda har tidligere hatt en **«husvaktmester»** som har eid sin egen leilighet i borettslaget, og vært svært selvgående.*
- *Hoffsgrenda har et **stort uteområde** og betydelige sesongsvingninger knyttet til vaktmesterbehovet.*
  - *I deler av året er det behov for mer enn 100% stilling, men da også med behov for spesialkompetanse (typisk gartner).*
  - *I andre deler av året er det behovet langt mindre enn 100% stilling.*
- *Hoffsgrenda har **fjernvarme** som varmekilde.*
- *Hoffsgrenda har **utfordringer** med vaktmesterfasiliteter.*

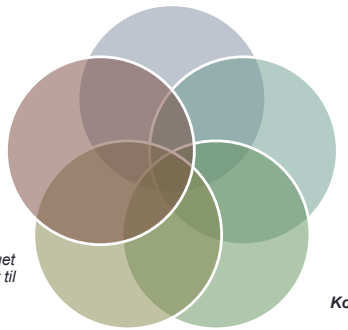
Vil vaktmesterbehovet løses en gang for alle med vurderingen i 2022?

- ***Nei.** Det kan ikke forventes at valget i 2022 "løser" utfordringen med vaktmesterordning en gang for alle.*
- *Borettslagets behov endrer seg, og det kan være at både ansatte og leverandører fungerer bra i perioder og mindre bra i senere perioder.*

Hva er styrets primære målsetninger knyttet til fremtidig vaktmesterløsning?

HMS: *HMS har høyeste prioritet både på kort og lang sikt.*

Administrasjon: *Valgt modell bør gi fremtidige styrer gode rammebetingelser for effektiv drift.*

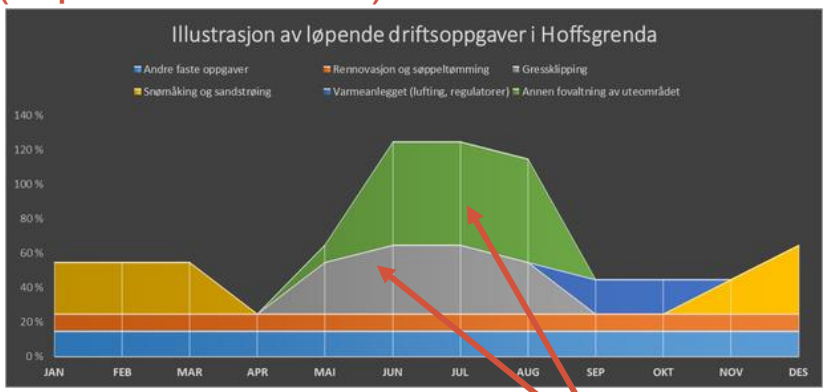


Kvalitet: *Oppgavene må løses må god kvalitet. Dette omfatter responstid og utførelse.*

Fleksibilitet: *Borettslaget må sikre seg fleksibilitet til å løse uforutsette utfordringer. Slike utfordringer kan være sykdom, store snømengder eller skader på fellesområder.*

Kostnader: *Behovet skal løses på en kostnadseffektiv måte.*

Utdrag fra «Årshjul og ansvarsoppgaver» (separat dokument).



Stort behov i juni-august knyttet til gressklipping og uteområder

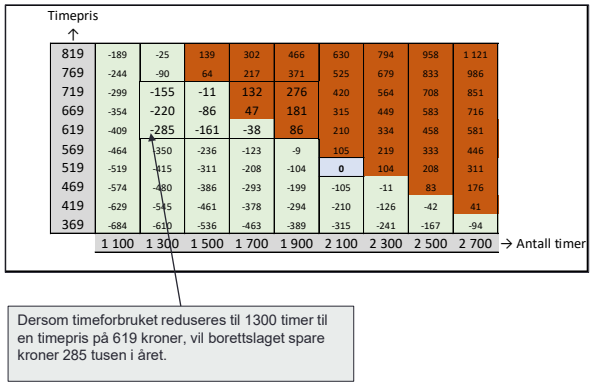
Hva vil lønne seg mest økonomisk?

- Dersom borettslaget i større grad benytter eksterne tjenester forventes det at
  - Timekostnad ↑
  - Timeforbruk ↓
- Nettoeffekten av dette er usikker, men: basert på timeforbruk av vikar i 2021/2022 og innhentede tilbud mener styret følgende:
  - Det er økonomisk fordelaktig å ikke ha en egen ansatt i 100% stilling.
  - Det kan det være lønnsomt å ha en deltidsansatt i en mindre stillingsprosent.

Hva vil lønne seg mest økonomisk?

- Den eksakte økonomiske effekten vil imidlertid avhenge av flere faktorer:
  - **Kvalitet:** Mulighetene til å finne «riktig leverandør» vs «riktig ansatt»
  - **Sykefravær:** Hva som blir langsiktig forventet sykefravær og annet fravær
  - **Maskinpark:** Mulighet for å avhende deler eller hele maskinparken (hjullaster, gressklippere, etc).
  - **Lokaler:** Økonomi knyttet til oppgradering av vaktmesterlokalene (Må/Bør/Kan).

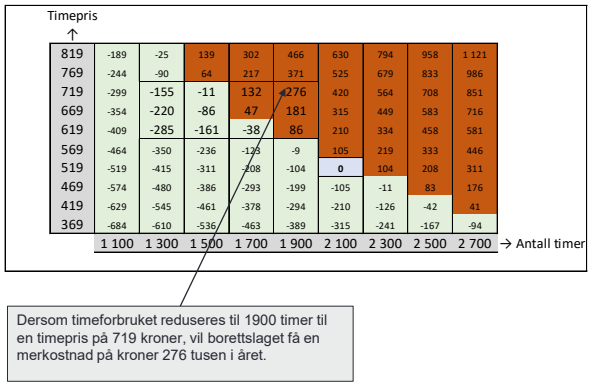
Utdrag fra «økonomisk vurdering» (separat dokument)



Dersom timeforbruket reduseres til 1300 timer til en timepris på 619 kroner, vil borettslaget spare kroner 285 tusen i året.

**Matrisen må ses på som en illustrasjon som bakteppe til diskusjon, og ikke en fasit.*

Steg 4: Hva ventes å skje dersom det benyttes eksterne tjenester helt eller delvis?



Dersom timeforbruket reduseres til 1900 timer til en timepris på 719 kroner, vil borettslaget få en merkostnad på kroner 276 tusen i året.

**Matrisen må ses på som en illustrasjon som bakteppe til diskusjon, og ikke en fasit.*

Hva er utfordringen med lokalene våre?

- **Tilstand:** Toalettfasiliteter og garderobe er adskilt fra oppholdsrom, og oppholdsrommet er dårlig isolert og delvis anvendt som lager.
- **Ambisjon:** Selv om det kanskje ikke trengs veldig store investeringer for å oppfylle minimumskrav, er det vanskelig å se at lokalene uten betydelig oppgradering vil gi grunnlag for å være en attraktiv arbeidsplass for en fulltidsstilling over lengre tid.

Bilde av lokaler





Bilde over viser oppholdsrom som delvis benyttes som lager.

Bilde venstre viser avstand mellom oppholdsrom og toalett.

Hva sier tilstøtende borettslag?

«Borettslaget ønsker ikke arbeidsgiveransvar»

«Fast avtale gjør at styret er tryggere på at ressurser med riktig kompetanse utfører oppgavene»

«Vaktmester er ikke en 100 % stilling i vårt borettslag»

«Det er lettere å si opp en avtale enn å risikere å ansette feil person»

«Vi får bedre HMS ved å bruke en profesjonell aktør»

«Fast vaktmesteravtale gir redusert behov for innkjøp, service og vedlikehold av eget utstyr»

Hvilke fordeler og ulemper ser styret med de ulike alternativene?

Fordeler med egen ansatt

- *Håndtering av løpende oppgaver (klipping av gress, hekker, tømming av søppelkasser, nøkkelbrikker)*
- *Mulig avlastning for styret knyttet til oppfølging av leverandører*
- *Mulig avlastning for styret knyttet til enkelte beboerhenvendelser (nøkkelbrikker, flaggheising, etc)*
- *Oppbygging av lokalkunnskap om borettslaget*
- *Trygghet for beboere å ha "et navn og ansikt"*

Fordeler med eksterne tjenester

- *Hensyn til HMS – riktig kompetanse til de ulike oppgavene*
- *Hensyn til arbeidsgiveransvar (risiko og administrasjon).*
- *Fleksibilitet dersom vaktmesterbehovet endrer seg eller valgt aktør ikke leverer forventet kvalitet.*
- *Mulighet til å skalere opp/ned ytelser knyttet til sesongmessige variasjoner (gressklipping og snømåking)*
- *Hensyn til økonomi (marginalt)*
- *Unngår ufaglært innsats der det kreves spesialkompetanse (elektriker, rørlegger, gartner)*
- *Mindre kapitalbehov for å oppgradere «vaktmesterfasilitetene»*
- *Ingen behov for intern «reserveplan» ved uforutsett fravær*
- *Ikke egen maskinpark*

Takk for oppmerksomheten – ordet er fritt!



I beboermøtet kom det en rekke spørsmål og innspill.

I det følgende finnes det utdrag av disse.

Spørsmål/innspill fra beboere (utdrag)

Spørsmål	Svar
• Kan styret lage en «radiatorveiledning» – altså en som beskriver hva som gjøres steg-for-steg når det mangler varme?	• Ja. Dette er publisert i dag under praktisk info. • Det har vært uvanlig mye henvendelser knyttet til varmeanlegget i 2022 – noe av dette må ses i sammenheng med skifte av ventiler som har gitt mye luft i anlegget.

Spørsmål/innspill fra beboere (utdrag)

Spørsmål	Svar
• Har styret vurdert hvordan dugnadsinnsats kan påvirke vaktmesterbehovet?	• Styret er enig i at det bør tilrettelegges bedre for dugnad og annen frivillig innsats av beboere. • Styret vil lage en veileder for hva som er hensiktsmessig at beboere kan gjøre selv. I tillegg vil redskap (raker, koster, spader, etc) gjøres lettere tilgjengelig – vi kommer tilbake til dette.

Spørsmål/innspill fra beboere (utdrag)

Spørsmål	Svar
• Dersom det blir mer bruk av eksterne tjenester, vil vi kunne få et telefonnummer å ringe, f.eks dersom garasjeportene svikter?	• Ja, det skal være et telefonnummer å ringe til dersom det er saker som må tas tak i umiddelbart (f.eks. åpen garasjeport). • Samtidig ønsker vi at “vanlige” henvendelser skjer via Lettstyrt – f.eks knyttet til nøkkelbrikker, søppel, tagging, etc.

Spørsmål/innspill fra beboere (utdrag)

Spørsmål	Svar
• Vi er et borettslag med mye grønt, viser til Øvre Silkestrå som har engasjert gartnere med 5 årsplan der beboere kan komme med forslag. Noe kunne vært satt bort til gartnerfirma. Kan dette avlaste vaktmester?	• Ja. Allerede i dag anvendes gartnerfirma for å avlaste vaktmester med blant annet klipping av hekk, luking og beplantning.

Spørsmål/innspill fra beboere (utdrag)

Spørsmål	Svar
• Er det sånn at vi ikke trenger å oppgradere vaktmesterlokalet i det hele tatt dersom vi benytter eksterne tjenester?	• Behovet for oppgradering av vaktmesterfasiliteter vil være av mindre omfang dersom vi anvender eksterne leverandører og/eller har en mindre deltidsstilling. • Dersom borettslaget skal tilby en attraktiv arbeidsplass for en heltidsstilling over tid må lokalene oppgraderes vesentlig.

Spørsmål/innspill fra beboere (utdrag)

Spørsmål	Svar
• Hvordan har man gjort det frem til nå når vaktmester har vært syk eller hatt ferie?	• Vår tidligere vaktmester har hatt veldig lite fravær. • I sommerferien har det vært anvendt vikar.

Spørsmål/innspill fra beboere (utdrag)

Spørsmål	Svar
• Hva er maskinparken verdt og hvor oppdatert er den?	• Maskinparken til borettslaget er av eldre dato. • I hovedsak gjelder det en hjullaster, en “golfbil” og diverse utstyr til klipping av gress og hekk. • Salgsverdien er foreløpig anslått til å være mindre enn kroner 200.000 samlet sett. • Dette vil imildertid måtte vurderes nærmere.

Spørsmål/innspill fra beboere (utdrag)

Spørsmål	Svar

• Tjenestene er ikke unike i OBOS-sammenheng. Bør styret lene seg på OBOS forretningsfører for administrative og kvalitetsbiten så styret ikke trenger å ha kompetanseperson?	• Styret vil måtte ha kompetanse knyttet til leverandøravtaler.
	• Allerede i dag forvaltes det en rekke avtaler, herunder:
	  • Elektrikkertjenester
	  • Rørleggertjenester
	  • Gartnertjenester
	  • Vasketjenester
	  • Avregning av varmeforbruk
	  • Kontroll av ladeanlegg
	  • Mindre vedlikehold
	  • Etc.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 28.11.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 2.12.22
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 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tamas Földesi og Heidi Særvold er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Valg av fremtidig vaktmesterløsning

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styret gis mandat til å kombinere en deltidsansettelse med eksterne tjenester.
☐ Styret skal kun anvende eksterne tjenester og ikke ha en egen ansatt.
☐ Styret skal ansette en medarbeider i 100% stilling.

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2022 for Hoffsgrenda Borettslag

Organisasjonsnummer: 948367602
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. november kl. 09:00 til 2. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 140.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. 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: **124**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

To eiere må velges til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Tamas Földesi og Heidi Særvold er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **121**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av fremtidig vaktmesterløsning

Det informeres om at det er det forslaget som får flest stemmer som blir vedtatt.

> **Avstemning i saken:**
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **134**
Antall stemmer mot saken: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Sakens flertallskrav: **Sak allerede vedtatt (0%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styret gis mandat til å kombinere en deltidsansettelse med eksterne tjenester.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styret skal kun anvende eksterne tjenester og ikke ha en egen ansatt.
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 3:**
> Styret skal ansette en medarbeider i 100% stilling.
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **93**
Antall stemmer for vedtak 2: **18**
Antall stemmer for vedtak 3: **23**
Antall blanke stemmer: **6**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder	Anders Nicolai Trætteberg /s/
Protokollvitne 1	Tamas Földesi /s/
Protokollvitne 2	Heidi Særvold /s/

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

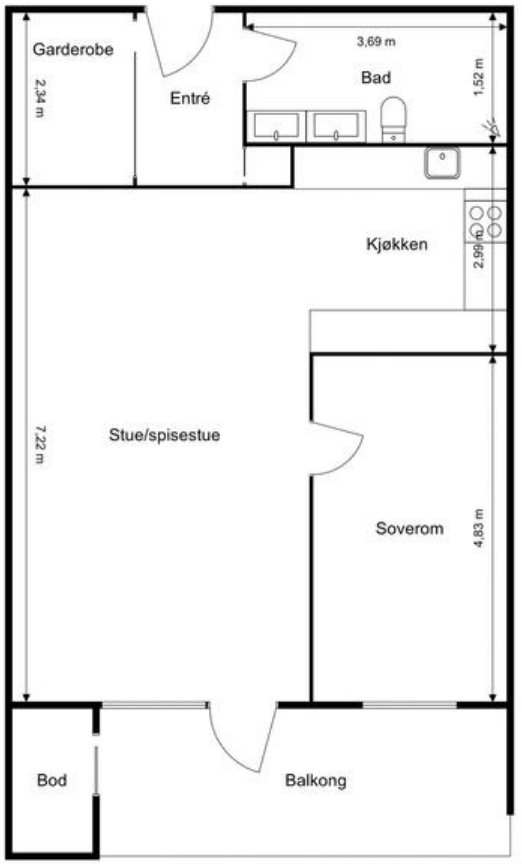
11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(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.

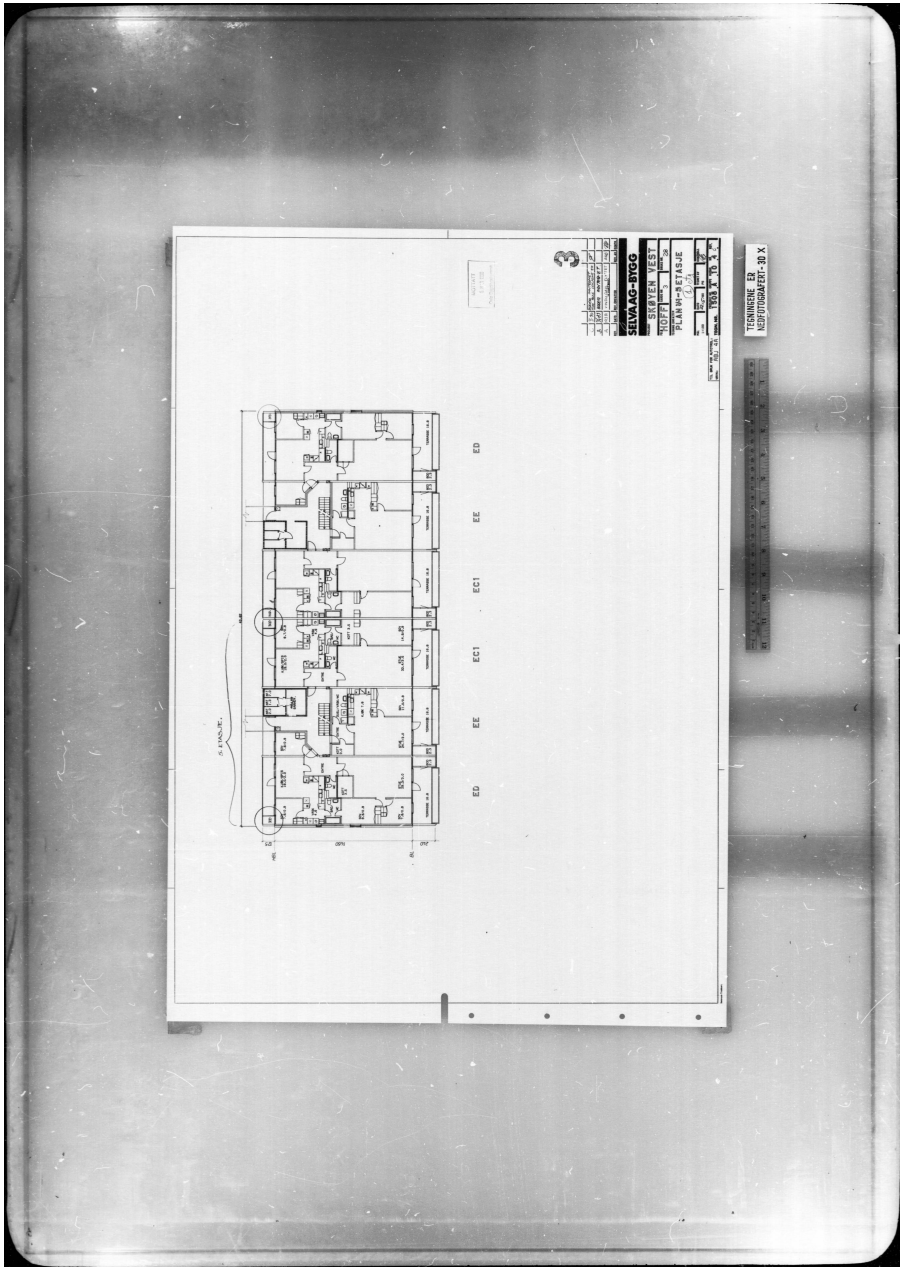
Skøyen terrasse 21

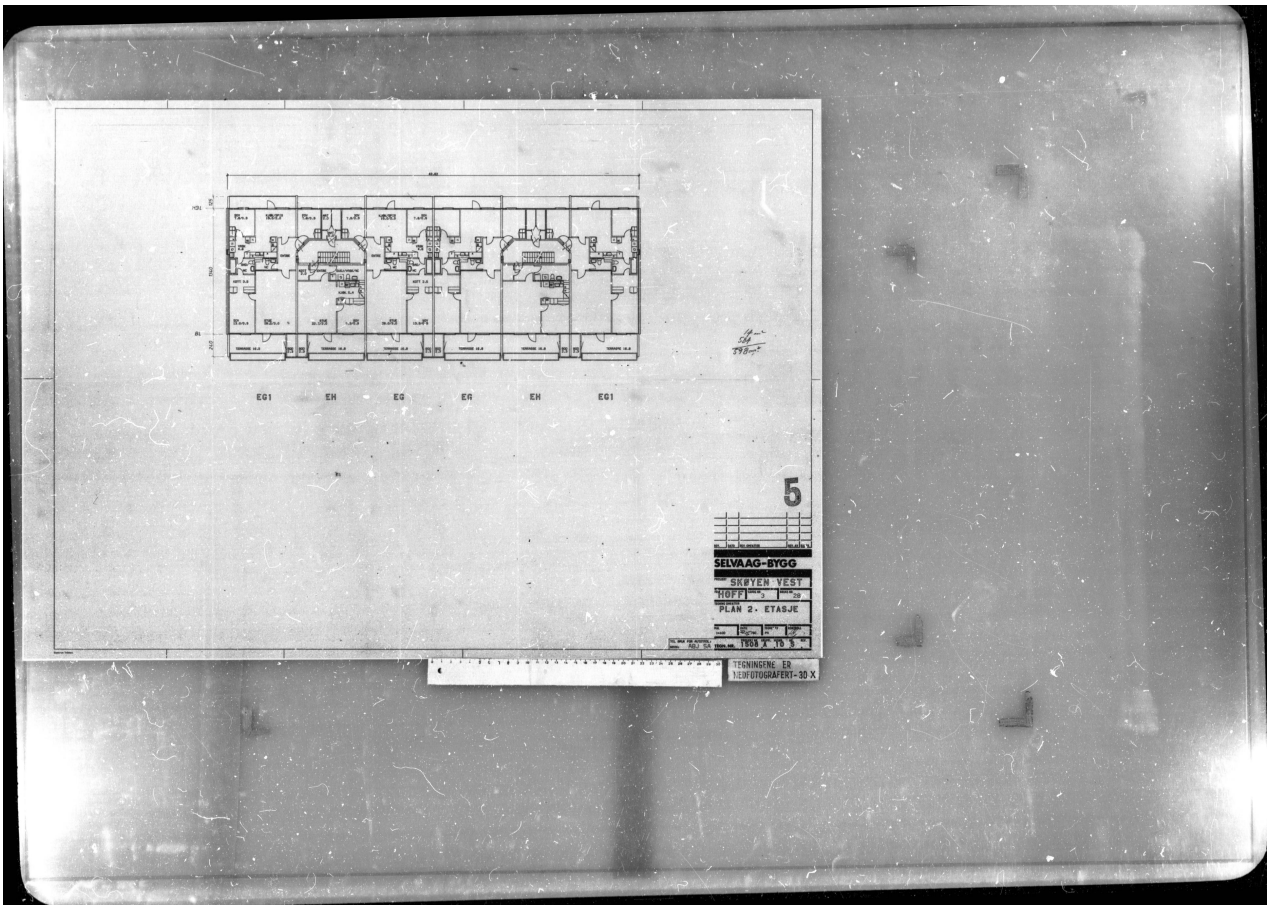
E. Etasje

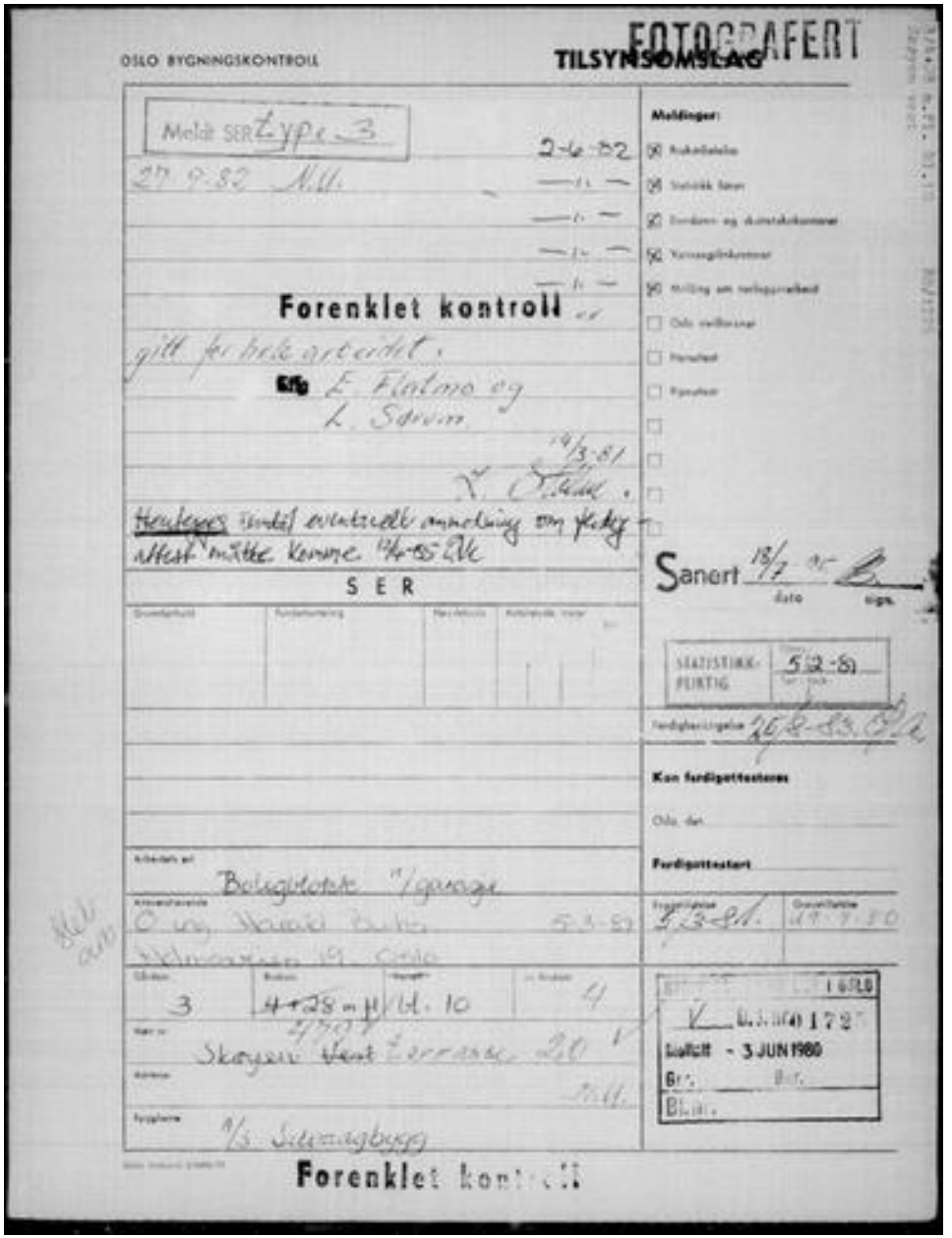


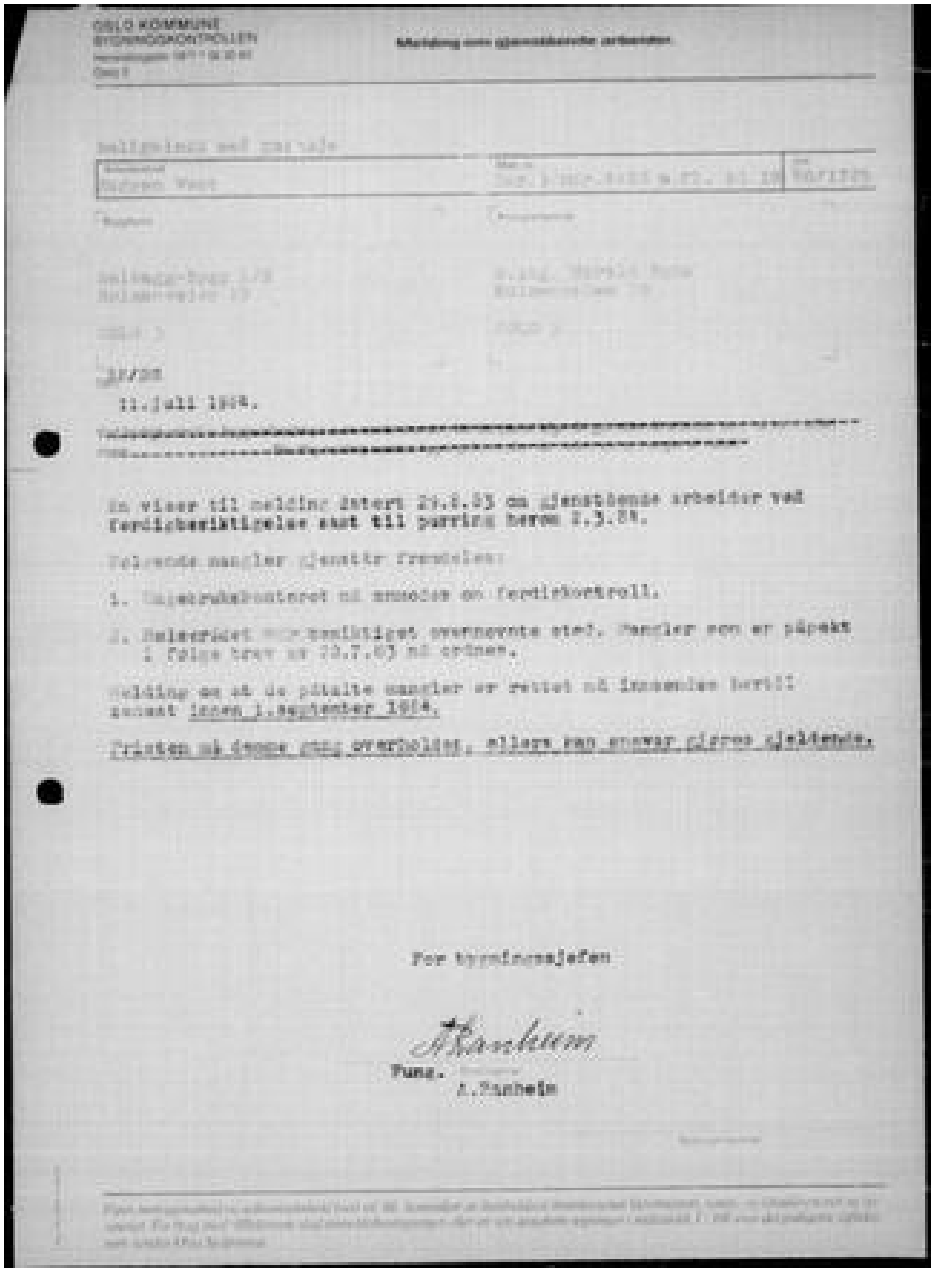
FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.


SELVAAG-BYGG
SKØYEN VEST
TOFFEN
PLAN M=1 ETASJE
1968 X 10 X
TEGNINGENE ER
KOPIFOTOGRAFERT- 30 X


EG1
EH
EG
ER
EH
EG1
5
SELVAAG-BYGG
SKØYEN VEST
HOFF
PLAN 2. ETASJE
1908 X 10 S
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X


OSLO BYGNINGSKONTROLL
TILSYNSOMSLAG
FOTOGRAFERT
Type 3
2-6-82
27-9-82 M.H.
Forenklet kontroll
gitt for bruksarbeidet.
E. Flatmo og
L. Sørum
19/3-81
Hvalpsund
Sanert 18/7
SER
Målinger:
STATISTIKK-PERTIG
5-2-83
Ferdigbefaringsdato 26-8-83
Kan ferdigattestens
Ferdigattestdato
Boligblokk m/garasje
C. og Harald Bruns
Wilhelmsen 19 Oslo
5-3-82
3-3-81.
11-7-80
3
4+28=32
4
Skogsvn. Vest Terrasse 20
1
Forenklet kontroll



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Meldning om gjenstående arbeider

Selfbygg ved Maridalen

Eiendom: Nedre Vøyen
Gnr. 3 Bnr. 1113 & 27, 31, 38 Vorrin

Byggherre: Selvbygg-Byen A/S
Adresse: Bolsøvegen 19
Oslo 3

Arkitekt: Arkitekt Rune
Adresse: Bolsøvegen 19
Oslo 3

37/38

11.juli 1964.

Under henvisning til vår befaring 24.6.64 og vår skriftlige meldning av 25.6.64 med frist for utbedring til 1.7.64 har vi i dag foretatt ny befaring av ovennevnte arbeider.

Vi viser til meldinc datert 24.6.63 om gjenstående arbeider ved ferdigbefaringen samt til purring datert 2.3.64.

Følgende mangler gjenstår fremdeles:

1. Ingen av de påpekte mangler er utbedret.

2. Selveier har ikke innfridd sine forpliktelser i følge brev av 23.7.63 til orden.

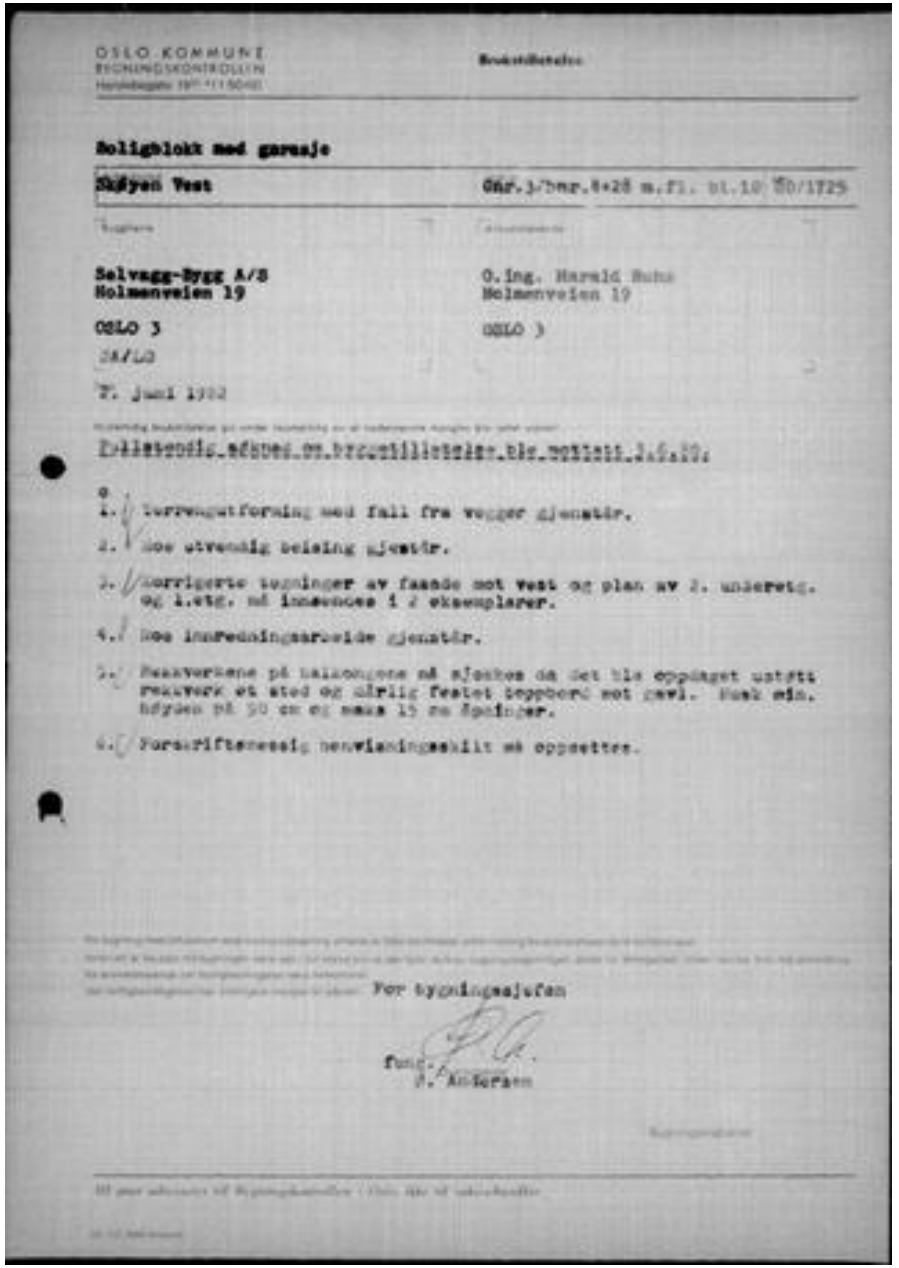
Vi viser til vårt brev av 25.6.64 og gjør oppmerksom på at dersom de påpekte mangler ikke er rettet innen 1.september 1964, vil vi uten videre innkalle til ny befaring på Deres bekostning.

Kopi av denne skrivelse er sendt arkitekten.

For byggesjefen

A.Rønheim

Rune.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Boligblokk med garasje

Skøyen Vest — Gnr.3/bnr.8+28 m.fl. bl.10 50/1725

Selvagg-Bygg A/S
Holmenveien 19

OSLO 3

Oslo, 7. juni 1962

O.Ing. Harald Buhs
Holmenveien 19

OSLO 3

Følgende anbud og brutto tilbudssker ble mottatt 1.6.62:

1. Terrengutforing med fall fra vegger gjenstår.
2. Noe utvendig belegg 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 utstøtt rekkverk et sted og derfor festet topplokk mot gavl. Husk min. høyden på 90 cm og maks 15 cm åpninger.
6. Forskriftsmessig henvisningsskilt må oppsettes.

For byggingssjefen

funk.
P. Andersen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 30-11-2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200707947-8 | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SKØYEN TERRASSE 20-21	Eiendom:	3/479
Tiltakshaver:	Hoffsgrenda borettslag	Adresse:	Skøyen terrasse 21, 0276 OSLO
Søker:	Konsulent Claes A. Suphammer	Adresse:	Krusebyvn. 64, 1540 VESTBY
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - SKØYEN TERRASSE 20-21

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

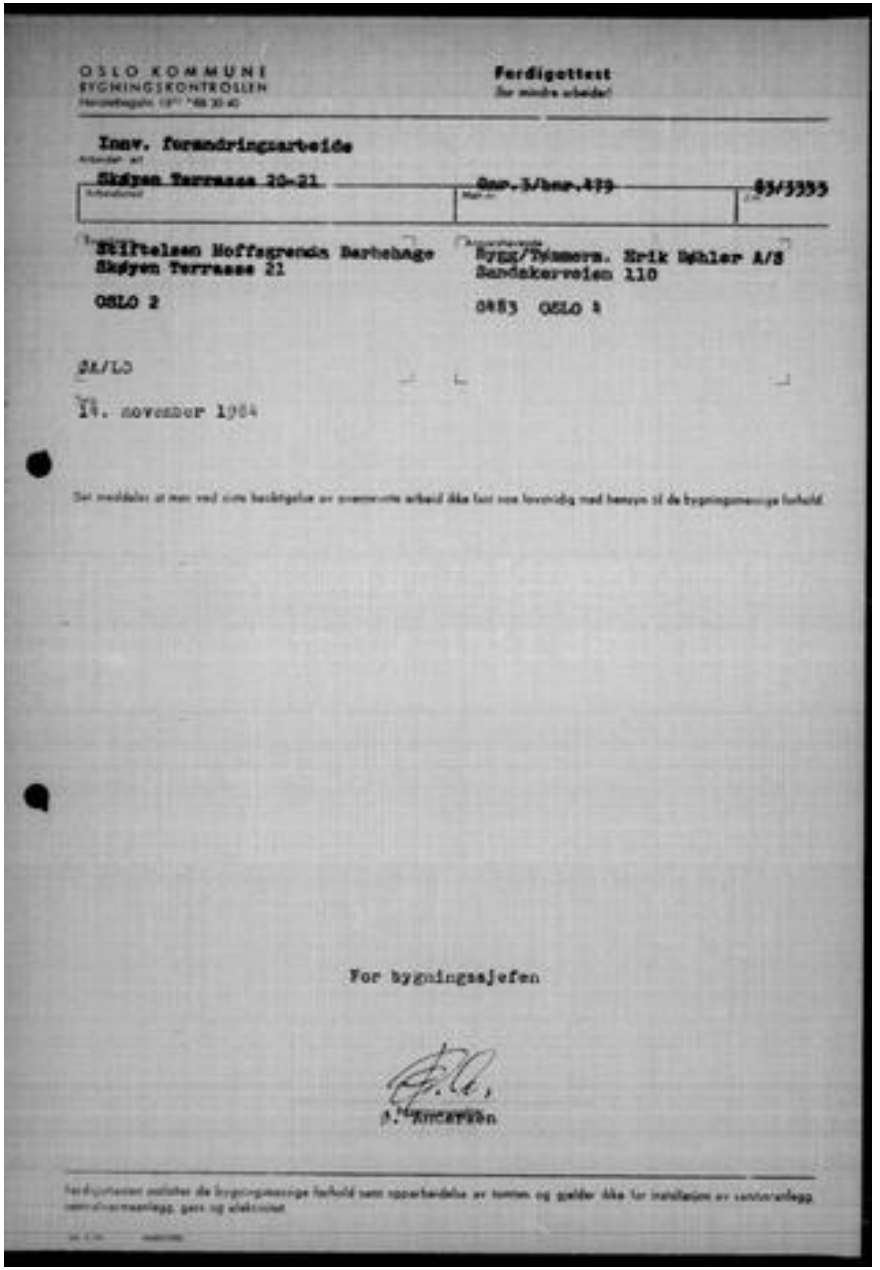
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
for mindre arbeider

Innv. forandringsarbeide

Skøyen Terrasse 20-21 — Gnr.3/bnr.419 — 65/3355

Stiftelsen Hoffsgrenda Barnehage
Skøyen Terrasse 21

OSLO 2

Bygg/Tømrerm. Erik Øhler A/S
Sandakerveien 110

0483 OSLO 4

SA/LO

14. november 1964

Det meddeles at man ved siste befaringsfor av ovennevnte arbeid ikke fant noe bemerkning med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

A. Knudsen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt rapportbehandling av tomten og gjelder ikke for installasjon av sentralanlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Dokumentsenteret

Notat

Til: **Dato: 09112007**
Fra:
Saksbehandler: Inger Gjertrud Aslaksen **Saksnr: 200108292 - 6**

Sluttnotat byggesaker - henleggelse - Skøyen Terrasse 20 - 21

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

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

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

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

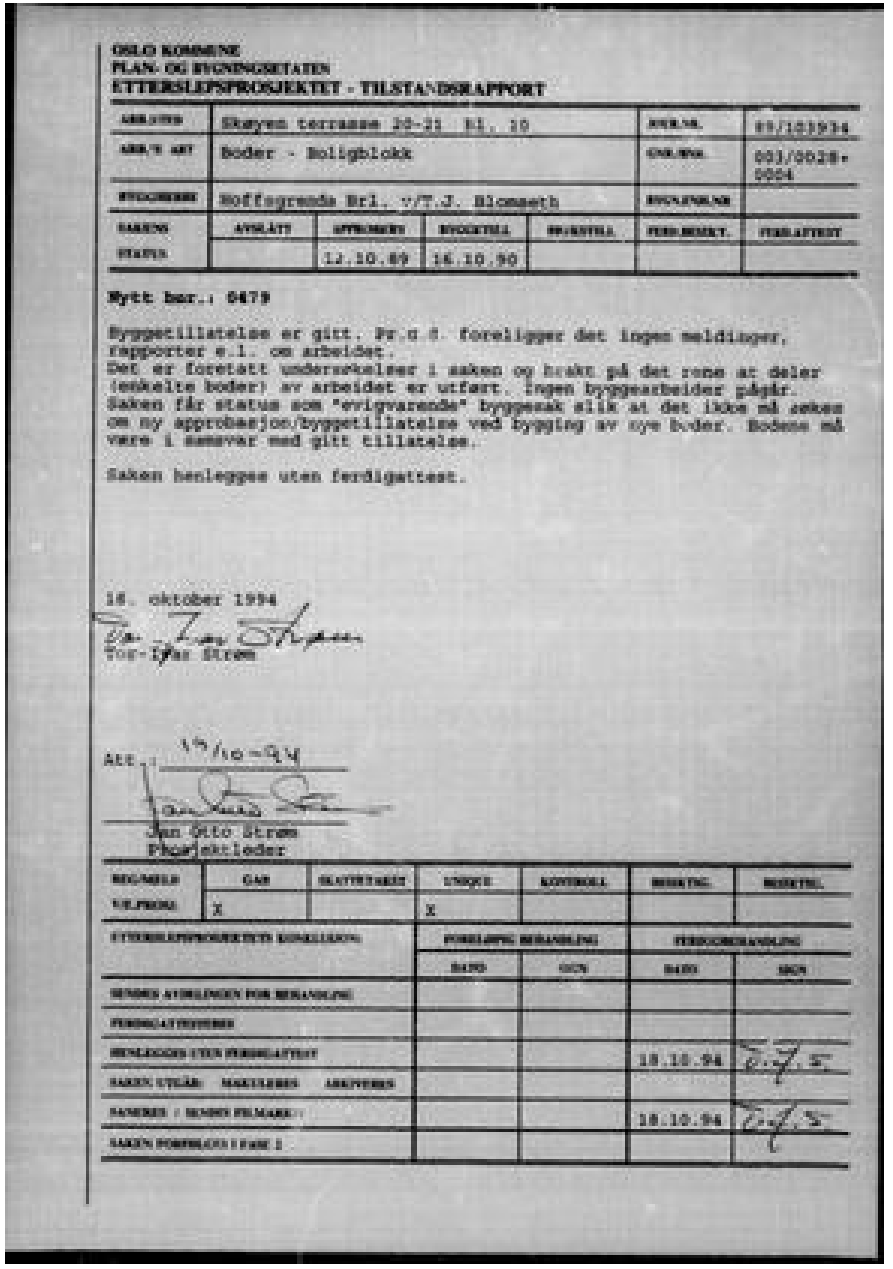
Plan- og bygningsetaten
Dokumentsenteret
Restanseprosjektet
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ADRESSE	Skøyen terrasse 20-21 Bl. 10				BYGN.NR.	89/1031934
ARB'S ART	Boder - Boligblokk				GNR./BNR.	003/0028+ 0004
BYGGHERRE	Hoffsgrenda Brl. v/T.J. Blomseth				BYGNINGSNR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	GODKJENT	BYGGETILL.	BRUKSTILL.	FERD.MELDT.	FERDIGATTEST
		12.10.89	16.10.90			

Rytt bar.: 0479

Byggetillatelse er gitt. Pr.d.d. foreligger det ingen meldinger, rapporter e.l. om arbeidet.
Det er foretatt undersøkelser i saken og brakt på det rene at deler (enkelte boder) av arbeidet er utført. Ingen byggearbeider pågår.
Saken får status som "evigvarende" byggesak slik at det ikke må søkes om ny approbasjon/byggetillatelse ved bygging av nye boder. Bodene må være i samsvar med gitt tillatelse.

Saken henlegges uten ferdigattest.

16. oktober 1994

Tor-Ivar Strøm

Attest 19/10-94

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SLUTTFØRT	UNDER	KONTROLL	BRUKTIG.	BRUKTIL.
VEDK.	X		X			

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTEST/BRUK				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			18.10.94	T.J.S.
SAKEN UTGÅR: MASTERARK ARKIVERES				
SAKEREN / SENDT FILMARK.:			18.10.94	T.J.S.
SAKEN FORBLIR I FASE 1				

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 8-0103/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skøyen terrasse 21 0276 OSLO

Betegnelse: Gnr 3, bnr 479 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no