NORDVIK

Skøyen terrasse 26

3 soverom | 98 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Skøyen terrasse 26

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
46	Om boligen
57	Tilstandsrapport
85	Andre vedlegg
186	Nabolagsprofil
187	Kontaktinfo
190	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
193	Forbrukerinformasjon om budgivning
194	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.09.2026

Nøkkelinformasjon



Tiltalende og smakfull 4-roms | Optimal planløsning fordelt på 98 kvm | 2 flotte balkonger | Garasjeplass | Lave omk.

Prisantydning	**9 500 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**9 684 338,-**
Fellesgjeld	**174 842,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 451,-**
BRA-i	**98 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1982**
Eierform	**Andel**

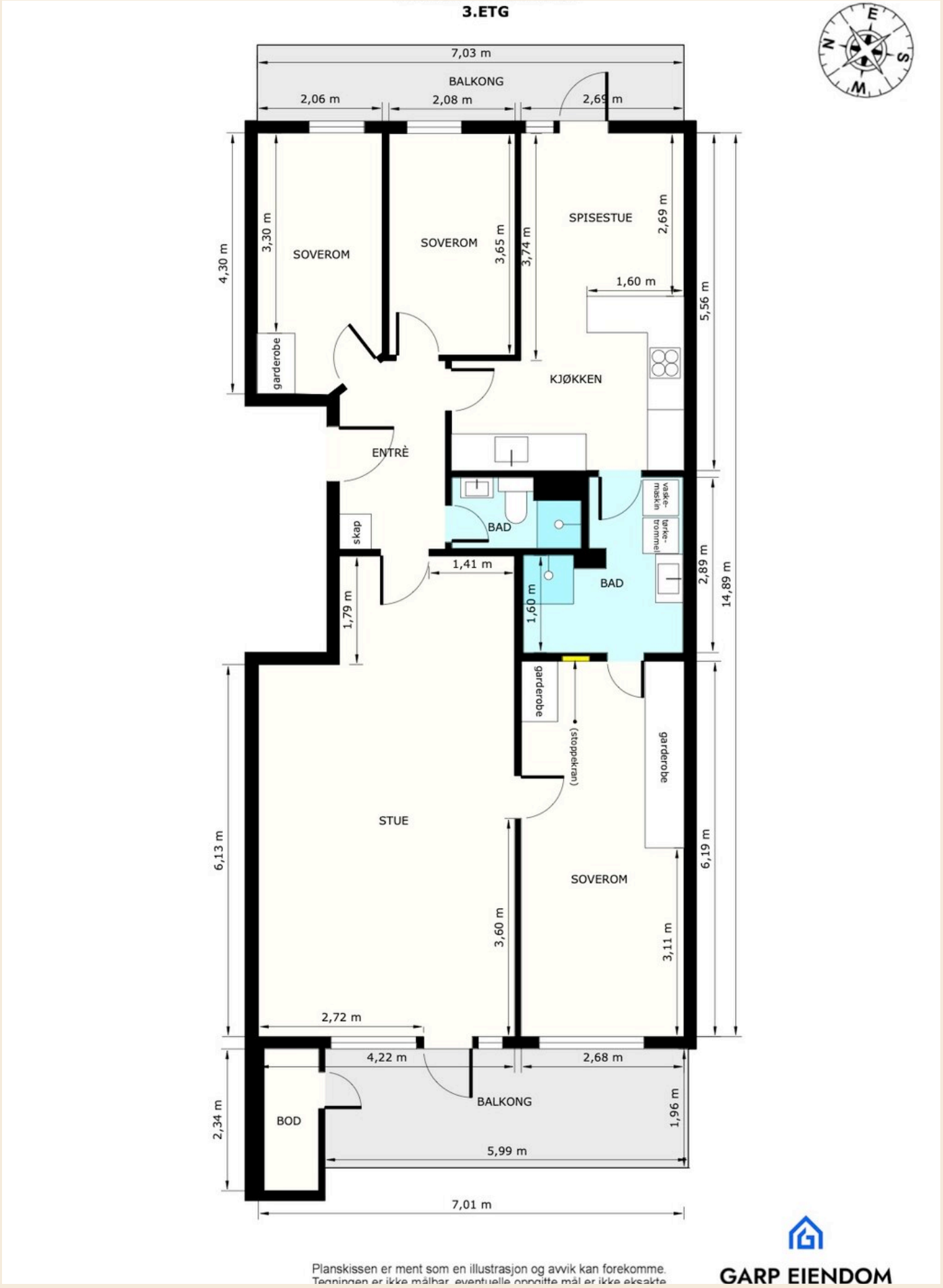
Kort fortalt

Nordvik v/Julie Johansen Holen har gleden av å presentere Skøyen Terrasse 26- Flott og innbydende leilighet med gjennomgående god standard. Boligen fremstår luftig med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Her får du en lekker bolig med en fin kombinasjon av funksjonalitet og atmosfære.

- Vestvendt balkong på 12 kvm og østvendt balkong på 9 kvm med gode solforhold og frodig utsyn
- 3 romslige soverom
- Arealeffektiv planløsning fordelt over 98 kvm
- Stort og praktisk kjøkken med rikelig av skap -og benkeplass
- Ingen TG3
- Gode oppbevaringsmuligheter med kjellerbod på 2 kvm og bod på balkong på 2 kvm
- Direkte nærhet til "alt" av servicetilbud
- Kort vei til offentlig kommunikasjon via buss og tog (ca. 7 min) og trikk (ca. 10 min)

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 98 kvm
Total BRA: 100 kvm



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte

GARP EIENDOM






















BOSCH
SIEMENS








Nr. 26 - 28










SÁPO










26
STENGT








2057
4058







Det følger garasjeplass til hver leilighet.

Sykkelrom.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0323/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Skøyen terrasse 26, 0276 OSLO
Gnr 3, bnr 479 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 189 i Hoffsgrenda Borettslag , org.nr. 948367602

Selger
Torkild Dyvik Olsen

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)
174 842,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 674 842,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 684 338,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 693 838,- (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
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 98 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 102 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Entré, stue, kjøkken, 3 soverom og 2 bad.
BRA-e: 2 kvm. Bod på å vestvendt balkong.
Total BRA: 100 kvm.
TBA: 21 kvm. Adgang til 9 kvm østvendt balkong fra kjøkkenet, og 12 kvm vestvendt balkong fra stuen.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
3. etasje: Entre, 3 soverom, 2 bad, kjøkken, stue.
Takhøyden er målt til 240 cm i stuen.

Standard
3. etasje:
Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Bad 1: Flis på gulv, og malt overflate og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, servant, servantskap og veggmontert wc (uten lekkasjesikring).

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp og kjøl/fryseskap.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Bad 2: Flis på gulv, og malt overflate og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin, naturlig avtrekk og veggmontert wc (uten lekkasjesikring).

Parkering
Leiligheten disponerer en garasjeplass i borettslagets fellesareal/garasje.
-Gjesteparkering.

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.

Rett til parkeringsplassen er kommentert i husordensreglene. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Selger har ikke bodd i leiligheten husker ikke årstall mindre enn 10 år siden.

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? Takstmann målte opp.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget.
Tiltak: Takstmann anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Erik Bjerved Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er utvendig pusset og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass fra 1982.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er utvendig pusset og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass fra 1982.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører -
TG2 grunnet alder og slitasje.

Kjøkken - Avtrekk
TG2 grunnet kullfiltervifte.

Avløpsrør
TG2 grunnet alder og slitasje.
Vannbåren varme
TG2 grunnet vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Våtrom: Gjestebad. - Membran, tettesjikt og sluk
TG2 grunnet manglende dokumentasjon for faglig god utførelse av membran.

Våtrom: Gjestebad. - Dokumentasjon
TG2 grunnet dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.
Våtrom: Hovedbad. - Membran, tettesjikt og sluk.

TG2 grunnet manglende dokumentasjon for faglig god utførelse av membran.

Våtrom: Hovedbad. - Sanitærutstyr
TG2 grunnet behov for lekkasjesikring.

Våtrom: Hovedbad. - Ventilasjon
TG2 grunnet naturlig ventilasjon.

Våtrom: Hovedbad. - Dokumentasjon
TG2 grunnet dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmesentral:
Felles varmtvann.

Varmtvannsbereder:
Felles varmtvann

Våtrom: Hovedbad. - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling):
Hulltaking ikke utført mot våt sone. Fuktmåling utført uten avvik.

LOVLIGHET/HMS
Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp:
BALKONG VEST: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 2,71 meter, og rekkverket er målt til 55 cm over gulv.

BALKONG ØST: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 2,89 meter, og rekkverket er målt til 105 cm over gulv.

Balkong vest har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 100 cm.

Innbo og løsøre
Alt av hvitevarer medfølger.

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

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Fjernvarme

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Eiendommen selges som dødsbo og selger har ikke bebodd eiendommen selv. Strømforbruket er derfor uvisst. Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 451,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring (radiatorer) og varmtvann, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, vask av fellesareal, snørydding, betjening fellesgjeld, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel mm.

Herav:
Felleskostnader: 3 675,10,-
A konto oppvarming: 562,00,-
Open Net: 159,00,-
Vedlikeholdsfond: 105,00,-
Nedbetaling: 1 950,00,-

Det er eiendomskatt på leiligheten som kreves inn via felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
Eiendomsskatt for 2026 gir disse månedene en økning i

felleskostnadene på kr. 471,25.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 146 011,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 584 043,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

Megler har ikke innhentet formuesverdien for eiendommen som sekundærbolig. Formuesverdien for sekundærbolig skal settes til 100% av beregnet markedsverdi.

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
- Borettslaget har barnevognrom ved inngangspartiene
- Borettslagets hjemmeside: https://vibbo.no/hoffsgrenda/om

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 sine fellesanlegg.

Fjernvarme:
Hoffsgrenda Borettslag får levert fjernvarme fra Fortum. 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.

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.

Borettslaget vedtok på årsmøte 2025 at øremerkede midler godkjennes til planlegging og nødvendige tiltak knytet til: Vann-og avløpsledninger og eventuelle tilstøtende våtromsrehabiliteringer, samt til fremtidig avfallsløsning. I den neste perioden har styret satt som målsetning å gjennomføre forprosjekter knytet til disse områdene. Forprosjektene anses nødvendige for å detaljere ut blant annet følgende spørsmål:
1. Hvilke tiltak ventes å bli nødvendige?
2. Når bør tiltakene gjennomføres?
3. Hvilke valgmuligheter bør skisseres for Generalforsamlingen og evt. de enkelte andelseierne?
4. Hvor lang tid i forveien bør andelseiere varslet om tiltakene?
5. Hvilke erfaringer har andre borettslag som kan være nyttige for Hoffsgrenda?

Megler har forsøkt å få mer informasjon fra styret vedrørende vann- og avløpsledninger. Styret viser til årsmøtedokumentet som er vedlagt i salgsoppgaven.

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

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten vil avklares med forhåndsavklaring/paralellutlysning.

Interne forkjøpsberettigede:
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.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. 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.

Innmelding i OBOS kr. 500,–

Styregodkjennelse
Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere.
Ingen kan eie mer enn en andel.
Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 174 842,-pr. 31.08.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208077589
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 52 700 880,00
Innfrielsesdato: 30.04.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 25 562,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 3 964 027,-. Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 4 151 162,-.

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
- Spesielt støyende virksomhet, uansett art, skal ikke forekomme etter kl.21 og ikke på søndager.
- Ved grilling på terrassen må gasseller elektrisk grill benyttes. Bruk av kullgrill tillates ikke.

Vedtekter og husordensregler følger vedlagt.
Interessenter oppfordres til å gjennomgå disse nøye.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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: 31 361 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik under oppsatte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Skøyen terrasse 26 ligger fint til i et rolig og veletablert boligområde, samtidig som Skøyens urbane tilbud befinner seg like i nærheten. Beliggenheten gir en attraktiv kombinasjon av tilbaketrukne omgivelser og enkel tilgang til det meste man trenger i hverdagen.

Skøyen har de senere årene utviklet seg til et levende område med et godt utvalg av butikker, spisesteder, kaféer og servicetilbud. Langs Karenslyst allé finner du blant annet dagligvareforretninger, treningssentre, apotek og Vinmonopolet, i tillegg til flere populære serveringssteder. Her ligger det godt til rette for en enkel og komfortabel hverdag med korte avstander.

For den som setter pris på tur og aktivitet, byr området på mange muligheter. Det er kort vei ned mot Frognerkilen, hvor fine turveier strekker seg langs sjøen og videre mot Bygdøy. Her kan du nyte flotte grøntområder, badeplasser og populære turdestinasjoner. Også Frognerparken ligger innenfor behagelig rekkevidde og byr på store rekreasjonsarealer året rundt.

Kollektivtilbudet er svært godt. Skøyen stasjon ligger i gangavstand og gir effektive forbindelser med tog og buss til blant annet sentrum og Lysaker, mens trikken enkelt tar deg videre gjennom byen. Med bil kommer du raskt ut på E18 og videre mot både sentrum og områdene vest for Oslo.

Her får du med andre ord en beliggenhet som kombinerer det beste fra flere verdener – fredelige boligomgivelser, nærhet til sjø og natur, et godt lokalt tilbud og effektive forbindelser til resten av byen.

Skoler og barnehager
Borettslaget har egen barnehage som er forbeholdt barn i borettslaget. Se barnehagens vedtekter for mer informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for "boligblokk m/garasje" datert 29.august 1984.

Det foreligger ferdigattest for:
- Fasadeendring, Skøyen Terrasse 25-26-27 datert 30.11.2009. Tiltaket omfattet fjerning av eksisterende taktekking, legging av ny isolering og ny 2-lags taktekking.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Deler av soverommet (innerste del mot bad) er opprinnelig godkjent som kott, dette arealet er åpnet opp for å gjøre soverommet romsligere.
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig til Plan-og bygningsetaten, arealet er ikke bruksendret. Det er opp til kjøper å eventuelt igangsette bruksendring.

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
Eiendommen er regulert til "byggeområde for boliger" under plan S-2437, beb.plan 359/79 Felt A, Skøyen vest. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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/

Pågående plansaker:
Eiendommen berøres også av S-5170 (vedlagt salgsoppgaven)
Detaljregulering med konsekvensregulering og med reguleringsbestemmelser for Fornebubanen (Skøyen) - Strekningen Madserud til Bestum.

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

Detaljregulering , Nedre Skøyen vei 24 - 26 (felt B4)
Saksnummer 2025/06898 - Plansak

Nordr Norge AS foreslår å omregulere nordre halvdel av Nedre Skøyen vei 24-26 (felt B4) fra industriformål til bolig, friområde og samferdselsanlegg. Planforslaget følger opp Områderegulering Skøyen og legger til rette for 195 boliger, samt utvidelse av friområdet langs

Hoffselva og ny adkomstløsning fra Nedre Skøyen vei. Planforslaget til Nordr er oversendt til politisk behandling den 20.06.2025 (saksnummer 201804004, dokument 210) og ligger fortsatt til behandling i rådhuset.

Detaljregulering , Hoffsveien 13 - Felt S1
Saksnummer 2025/06696 - Plansak

Formålet er å utarbeide bindende reguleringsbestemmelser som sikrer at tilstrekkelig andel av planområdet benyttes til kultur-, idretts- og andre publikumsrettede funksjoner som styrker nabolaget og bylivet. Omfang og innhold av kultur- og nabolagsfunksjoner, må avklares i medvirkning med nabolagsorganisasjoner.
Vurdere innslag av studentboliger, omsorgsboliger eller andre etterspurte boligkonsepter som kan bidra til økt mangfold og en mer robust bydel.

Detaljregulering , Nedre Skøyen vei 11 med flere - Felt BKB7
Saksnummer 2025/06709 - Plansak

Nedre Skøyen Vei 11 AS ønsker å regulere Nedre Skøyen vei 11 m.fl. til bolig i tråd med Områderegulering for Skøyen. Hensikten med planarbeidet er å utvikle arealet til bolig- og næringsformål med ca. 75 boliger. Nedre Skøyen vei skal utformes som en sentrumsgate med urbane kvaliteter, og noe utadrettet virksomhet i første etasje. Gateforløpet skal ha en bymessig utforming. Ny bebyggelse i planområdet skal formidle overgangen fra bevaringsverdig kulturmiljø mot nord til planlagt park og sentrumsbebyggelse mot sør, på en god måte.

Detaljregulering , Harbitzalléen
Saksnummer 2025/06713 - Plansak

Hensikten med planen er å legge til rette for en bygate med bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for myke trafikanter, og legge til rette for byliv på tilstøtende arealer med utadrettet virksomhet. Planen skal også sikre grønne rabatter med trær, inklusive en sammenhengende trerekke langs sørsiden av gaten og legge til rette for lokal overvannshåndtering og bedre håndtering av flomvann.

Detaljregulering , Harbitzalléen 2B m.fl. (Felt BKB1 Skøyen)
Saksnummer 2025/06765 - Plansak

Harbitzparken AS (Ha12 m fl AS) foreslår å regulere ca. 600 boliger fordelt på 59 950 m2 og ca. 12 600 m2 BRA kontor, forretning og tjenesteyting på felt BKB1 på Skøyen. Foreslått utnyttelsesgrad er 220%, med makshøyde på 42 meter, og boligandel på minimum 80%. Områderegulering Skøyen ble vedtatt 27.09.2023, men er ikke endelig stadfestet, grunnet innsigelser fra Bane NOR og Statens Vegvesen. Forslaget utløser krav til konsekvensutredning og planprogram.
Detaljregulering - Abbediengveien 1-25 og Harbitzalléen 51
Saksnummer 2025/23384 - Plansak

Det foreligger en pågående plansak for utvikling av området ved Abbediengveien/Harbitzalléen, omtalt som «Harbitz hage». Planinitiativet skisserer transformasjon av eksisterende småhusbebyggelse til et nytt boligområde hovedsakelig i bygg på 3–6 etasjer. Det legges opp til grønne boligtun, videreføring av eksisterende alléstruktur og et i stor grad bilfritt bomiljø. Planene er på et tidlig stadium og er ikke endelig vedtatt. Omfang, utforming og gjennomføring kan derfor bli endret.

Detaljregulering , Drammensveien 144
Saksnummer 2025/06753 - Plansak

Tiltakshaver er KLP Drammensveien 144 AS. Hensikten er å realisere et kontorbygg med publikumsrettede funksjoner på gateplan og en byhage. Bebyggelsen vil bestå av to volumer – en høy del på 43 meter, i ti etasjer, og et lavere bygg på 29 meter i seks etasjer. Planforslaget følger områderegulering Skøyen. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at barn og unges interesser blir bedre ivaretatt.

Pågående byggesaker:
Skøyen terrasse 30 - etablering av nytt nedgravd avfallsanlegg
Saksnummer 2026/01430 - Byggesak

Tiltaket omfatter å erstatte eksisterende avfallssugløsning med 8 nedgravde containere for avfall. Det etableres samtidig vendehammer for renovasjonsbil og mindre terrengtilpasninger knyttet til støttemur. Tiltaket gjelder for Skøyen Terrasse Boligsameie. Tillatelse gitt.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

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.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 77 398,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - takstmann kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 500,-

Samlet skal selger betale kr. 183 098,- 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 2. oktober 2026

Ansvarlig megler
Ida Basilier, Sjef for backoffice/ Kvalitet
/Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41227415

Megler
Julie Johansen Holen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 46761619

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Skøyen terrasse 26
0276 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1982
BRA:	102 m^2
BRA-i:	98 m^2
Rapportdato:	24.8.2026 (Gyldig til 24.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	10	0	3

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring). Konsekvens: Ukjent Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- Alder og slitasje.
Kjøkken - Avtrekk	- Kullfiltervifte.
Avløpsrør	- Alder og slitasje.
Vannbåren varme	- Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Våtrom: Gjestebad. - Membran, tettesjikt og sluk	- Manglende dokumentasjon for faglig god utførelse av membran.
Våtrom: Gjestebad. - Dokumentasjon	- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.
Våtrom: Hovedbad. - Membran, tettesjikt og sluk	- Manglende dokumentasjon for faglig god utførelse av membran.
Våtrom: Hovedbad. - Sanitærutstyr	- Behov for lekkasjesikring.
Våtrom: Hovedbad. - Ventilasjon	- Naturlig ventilasjon.
Våtrom: Hovedbad. - Dokumentasjon	- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	- Felles varmtvann.
Varmtvannsbereder	- Felles varmtvann.
Våtrom: Hovedbad. - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- Hulltaking ikke utført mot våt sone. Fuktmåling utført uten avvik.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

BALKONG VEST: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 2,71 meter, og rekkverket er målt til 55 cm over gulv.

BALKONG ØST: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 2,89 meter, og rekkverket er målt til 105 cm over gulv.

Balkong vest har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 100 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.8.2026

Rapportdato
24.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Gro Dyvik (død)**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Tittel: **Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF skadeforsikring**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Skøyen terrasse 26, 0276 Oslo**

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

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

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er utvendig pusset og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass fra 1982.

Standard

3. etasje

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

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Bad 1 (gjestebad): Flis på gulv, og malt overflate og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, servant, servantskap og veggmontert wc.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp og kjøl/fryseskap.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Bad 2 (hovedbad): Flis på gulv, og malt overflate og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin, naturlig avtrekk og veggmontert wc (uten lekkasjesikring).

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**100**	**98** Entré, stue, kjøkken, 3 soverom og 2 bad.	**2** Bod på balkong.	**0**	**21**
Kjeller	**2**	**0** Ingen BRA-i.	**2** Kjellerbod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**102**	**98**	**4**	**0**	**21**

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 9 kvm østvendt balkong fra kjøkkenet, og 12 kvm vestvendt balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 2 kvm. Bod på vestvendt balkong på ca 2 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 240 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong mot øst (9 kvm) og vest (12 kvm) TG-1

Type	**Balkong**

Balkong vest: Flislagt gulv. Betongblomsterbed som rekkverk. 55 cm rekkverkshøyde. Låsbar bod på ca 2 kvm tilgjengelig på balkongen.

Balkong øst: Epoxybelegg på gulv. Rekkverk av glass. 105 cm rekkverkshøyde.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**

Balkong øst:
Gulvet og rekkverket fremstår skiftet/rehabilitert i nyere tid.

Balkong vest:
Ingen synlige tegn til endring etter byggeår.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Boligen har to balkonger.

Balkong vest har flislagt gulv og betongblomsterbed som fungerer som rekkverk med registrert rekkverkshøyde på 55 cm, samt en låsbar bod på ca. 2 kvm.
Balkong øst har epoxybelegg på gulv og rekkverk av glass med rekkverkshøyde på 105 cm, og gulv og rekkverk fremstår skiftet/rehabilitert i nyere tid. Rekkverkshøyden på balkong vest tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverkshøyde, noe som innebærer økt risiko for fall.

Det er ikke registrert synlige tegn til skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Balkongene ligger ikke over innvendige rom.

6.2 Vinduer og dører TG-2

Beskrivelse

Vinduer: 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1982.
Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne.
Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Scadania med brannklassifisering B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

Oppsummering **TG-2**

ELDE OG SLITASJE:
Slitte vinduskarmer slipper lettere inn fukt i overflaten, noe som over tid kan bryte ned treverket videre og gi behov for utbedring eller utskifting.
Eldre vinduer har ofte redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning og punktering av isolerglass, og eier må påregne økt vedlikeholdsbehov i tiden fremover.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling

3. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 0 mm, 1 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 0 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 4 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 4 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 2 mm, 2 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 0 mm (rett frem), 4 mm (høyre), 7 mm (midt på gulvet).
Avvik: 7 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Nivåforskjell mellom rom større enn 25mm = TG 2
Lokal høydeforskjell innenfor 2 meter større enn 15mm = TG 2
Målt totalt høydeforskjell større enn 30mm = TG 2

Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svekkelser eller svikt i konstruksjonen. Ved slike forhold anbefales det nærmere undersøkelser av årsak og skadeomfang = TG 3

Oppsummering **TG-1**

Etasjeskillet er utført som betongdekke.

Det er foretatt måling av gulvets planhet i entré og stue med linjelaser. I entré ble det målt lokalt avvik på 3 mm og totalt avvik på 4 mm, mens det i stue ble målt lokalt avvik på 3 mm og totalt avvik på 7 mm. Målingene ligger innenfor de gjeldende vurderingskriteriene, og det er ikke registrert avvik som gir grunnlag for høyere tilstandsgrad.

6.4 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp og kjøl/fryseskap. Waterguard under kjøkkenbenk.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkenet har parkett på gulv, malt overflate på vegger med flis over benkeplaten og malt himling. Innredningen er utstyrt med kullfiltervifte over stekesonen, opplegg for oppvaskmaskin samt integrert stekeovn, platetopp og kjøl-/fryseskap.

Det er montert Waterguard lekkasjesikring under kjøkkenbenken. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, innredning eller tilkoblede hvitevarer. Kjøkkenet fremstår i tilfredsstillende stand.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk	TG-2

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.
Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**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**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

BALKONG VEST: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 2,71 meter, og rekkverket er målt til 55 cm over gulv.

BALKONG ØST: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 2,89 meter, og rekkverket er målt til 105 cm over gulv.

Balkong vest har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 100 cm.

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 — TG-2

Type avløpsrør	**Støpejern, Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ukjent**

Oppsummering — **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Som et alternativ til utskifting av avløpsrør/soilrør kan man gjennomføre en rehabilitering av eksisterende rør med "rørfornying". Dette er en prosess som fører en strømpe og epoxybelegg på innsiden av rørene uten at man trenger å rive vegger/gulv. Denne løsningen velges normalt for hele bygget/oppgangen samtidig.

6.7 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Oppgradert i forbindelse med oppussing av badene og kjøkken. Ukjent alder.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**

Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør i plast, oppgradert i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken, men med ukjent alder. Det er montert fordelerskap uten registrerte avvik. Synlige vannrør er tilstrekkelig isolert der det er risiko for frost eller kondens, og det ble ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping. Stoppekranen har tilfredsstillende funksjon.

6.8 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

GENERELT:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Eier har ikke opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Ved befaringen ble det ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter. Det er ikke registrert forhold som tilsier aktivitet av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

6.10 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Nyere radiatorer oppholdsrommene. Ukjent alder på de eldste.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
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 — **TG-2**

Boligen har vannbåren varme i form av radiatorer i oppholdsrommene. Radiatorene er av nyere dato, men alderen er ukjent. Det er ikke påvist tegn til skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv, og det er ikke registrert lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler. Eier har ikke opplyst om funksjonsfeil på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

6.11 Varmesentral — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Felles varmtvann.

6.12 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU
Felles varmtvann.	

6.13 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering	TG-1
Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte på våtrommene. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.	

6.14 Våtrom: Gjestebad. — TG-2

Generell beskrivelse
Flis på gulv, og malt overflate og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, servant, servantskap og veggmontert wc.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Ukjent tidspunkt for oppussing.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Baderomsveggene har flislagt overflate i tillegg til malt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflatene fremstår i god stand uten registrerte avvik.	

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 34 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 12 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ukjent**

Ukjent alder på membran.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Membranen har ingen synlige skader eller tegn til utettheter. TG2 settes pga manglende dokumentasjon for utførelsen av membranen. For å kunne vurdere membran/tettesjikt til TG1 må det kunne fremlegges dokumentasjon for faglig utførelse (bilder etc), og tilstrekkelig dokumentasjon for type membran/mansjetter/slukløsning.

Basert på visuell kontroll og fuktsøk har vi ikke funnet behov for ytterligere tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak for gitt tilstandsgrad: Manglende dokumentasjon for utførelsen.
Konsekvens: Man kan ikke vite med sikkerhet hvordan membran er utført og evt reparasjon/vedlikehold blir vanskeligere. Usikker kvalitet på membranen.
Tiltak: Ingen spesielle tiltak anbefalt.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Baderomsinnredning med servant, Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Baderommene er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjhjørne med innfellbare dusjdører og vegghengt klosett med innebygd sisterne.

Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Papir.

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet har mekanisk avtrekk. Funksjonstesting med papirark viste tilfredsstillende avtrekk, og det ble ikke påvist avvik ved ventilasjonen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Veggkonstruksjoen er tilgjengelig via åpning i vegg (kjøkken). Hulltaking er fra tilstøtende rom er derfor ikke utført.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

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

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Membranen har ingen synlige skader eller tegn til utettheter. TG2 settes pga manglende dokumentasjon for utførelsen av membranen. For å kunne vurdere membran/tettesjikt til TG1 må det kunne fremlegges dokumentasjon for faglig utførelse (bilder etc), og tilstrekkelig dokumentasjon for type membran/mansjetter/slukløsning.

Basert på visuell kontroll og fuktsøk har vi ikke funnet behov for ytterligere tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen spesielle tiltak anbefales. For å lukke dette avviket må det kunne fremlegges bilder eller sjekklister som bekrefter fagmessig utførelse av membranen. Dette er dokumentasjon som normalt ligger i entreprenørens internkontrollsystem, og ikke normalt overleveres til eier/kunde. Derfor vil denne dokumentasjonen ofte være vanskelig å fremskaffe.

6.15 Våtrom: Hovedbad. TG-2

Generell beskrivelse

Flis på gulv, og malt overflate og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin, naturlig avtrekk og veggmontert wc (uten lekkasjesikring).

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ukjent tidspunkt.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis, Malt overflate
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Veggene er kledd med fliser samt malt overflate.

Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Det er heller ikke plassert vindu eller dør i våtsonen. Veggoverflaten fremstår i tilfredsstillende stand.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 42 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 11 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Membranen har ingen synlige skader eller tegn til utettheter. TG2 settes pga manglende dokumentasjon for utførelsen av membranen. For å kunne vurdere membran/tettesjikt til TG1 må det kunne fremlegges dokumentasjon for faglig utførelse (bilder etc), og tilstrekkelig dokumentasjon for type membran/mansjetter/slukløsning.

Basert på visuell kontroll og fuktsøk har vi ikke funnet behov for ytterligere tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak for gitt tilstandsgrad: Manglende dokumentasjon for utførelsen.
Konsekvens: Man kan ikke vite med sikkerhet hvordan membran er utført og evt reparasjon/vedlikehold blir vanskeligere. Usikker kvalitet på membranen.
Tiltak: Ingen spesielle tiltak anbefalt.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Vegghengt toalett har skjulte koplinger i veggen. Det er krav om at eventuelt lekkasjevann fra innsiden av toalettsisterne skal ledes til sluk via f.eks drensåpning (hull) i veggen ned mot gulvet. Alternativt finnes det innebygde lekkasjeløsninger som leder lekkasjevann ut i toalettskåla via en innvendig membran/plastpose.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det registreres ingen eller utilstrekkelig ventilasjon

Beskrivelse:
Testet med papir.

Oppsummering ventilasjon	TG-2
Badet har mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det påvist tilfredsstillende avtrekksfunksjon, og det ble ikke registrert avvik ved ventilasjonen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Anbefaler å etablere mekanisk avtrekk til rommet for å sikre god luftgjennomstrømming og redusere risiko for bl.a. kondensproblematikk.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone
Veggkonstruksjoen er tilgjengelig via åpning i vegg (kjøkken). Hulltaking er fra tilstøtende rom er derfor ikke utført.	

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Membranen har ingen synlige skader eller tegn til utettheter. TG2 settes pga manglende dokumentasjon for utførelsen av membranen. For å kunne vurdere membran/tettesjikt til TG1 må det kunne fremlegges dokumentasjon for faglig utførelse (bilder etc), og tilstrekkelig dokumentasjon for type membran/mansjetter/slukløsning. Basert på visuell kontroll og fuktsøk har vi ikke funnet behov for ytterligere tiltak.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ingen spesielle tiltak anbefales. For å lukke dette avviket må det kunne fremlegges bilder eller sjekklister som bekrefter fagmessig utførelse av membranen. Dette er dokumentasjon som normalt ligger i entreprenørens internkontrollsystem, og ikke normalt overleveres til eier/kunde. Derfor vil denne dokumentasjonen ofte være vanskelig å fremskaffe.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

TORKILD DYVIK OLSEN	9578-5998-4-797957	2026-09-29 11:48:46

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
29. sep. 2026

Oppdragsnummer
8-0323/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skøyen terrasse 26, 0276 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Torkild Dyvik Olsen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. desember 2006

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Anne Gro Dyvik

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: 6078409
Forsikret i: IF

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: Selger har ikke bodd i leiligheten husker ikke årstall mindre enn 10 år siden

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

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

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

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? Takstmann målte opp

---

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?

Nei

---

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: 8-0323/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
TORKILD DYVIK OLSEN	**2026-09-29**

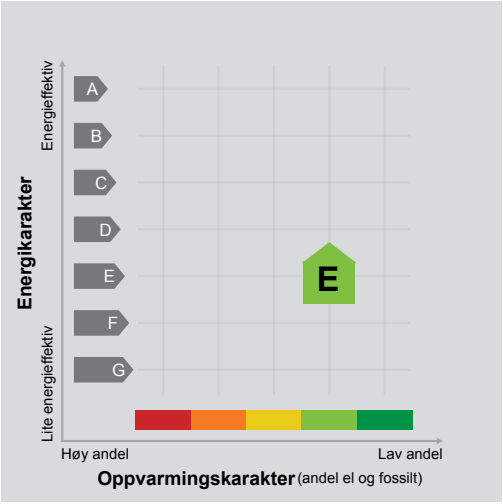
Identifikasjon

TORKILD DYVIK OLSEN

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester HOFFSGRENDA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	10
Postnummer	0276
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	479
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80868200
Merkenummer	Energiattest-2025-218555
Dato	12.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene ved 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 enheter (10)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Skøyen terrasse 4	80858388	H0201	0	0	137
Skøyen terrasse 27	80868200	H0201	0	0	191
Skøyen terrasse 3	80858388	H0201	0	0	135
Skøyen terrasse 14	80866089	H0201	0	0	158
Skøyen terrasse 26	80868200	H0201	0	0	189
Skøyen terrasse 26	80868200	H0202	0	0	190
Skøyen terrasse 25	80868200	H0202	0	0	188
Skøyen terrasse 3	80858388	H0202	0	0	136
Skøyen terrasse 2	80858388	H0202	0	0	134
Skøyen terrasse 13	80866089	H0202	0	0	157

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 ytttervegger	27 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²

Oppvarmet BRA	99 m²
Totalt BRA	99 m²
Oppvarmet luftvolum	237 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	10,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	191,6 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	69,6 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	138,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 597 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	157,54 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 711 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	157,54 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 597 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 886 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	11 711 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 597 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Julie Johansen Holen
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: j.holen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0323/26 . Vår ref.: 0516-1-2057 Dato: 13.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	HOFFSGRENDA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948367602
Andelseier:	Dyvik (bo), Anne Gro
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2057
Adresse:	Skøyen Terrasse 26, 0276 OSLO
Andelsnummer:	189
Gnr.	3
Bnr.	479

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Parkering; Det følger en garasjeplass til hver leilighet. Borettslaget har etablert et vedlikeholdsfond Borettslaget har egen barnehage som er forbeholdt barn i borettslaget Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig.Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og melde dette inn. Dette kan gjøres digitalt her: https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte. Eierskifte vil bli registrert i løpet av 1-2 virkedager, og du vil motta en e-post med invitasjon til Techem Beboer App så snart eierskifte er registrert.For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Felleskostnadene øker med 10% fra og med 01.01.2026. Internettkostnader øker fra kr 150 til kr 159 fra samme dato. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. I forbindelse med generalforsamlingsvedtak i 2025 har styret gjennomført kartlegging med Sans Bygg AS. Kartleggingen indikerer at det foreligger et behov for rørrehabilitering innen senest 3-5 år. Sans Bygg AS vil oppsummere sine funn på årets beboermøte 21. april 2026. Det anbefales i den sammenheng at de som vurderer å rehabilitere bad avventer til mer informasjon foreligger. Styret jobber videre med saken.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208077589
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	52 700 880,00

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 451,10,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	562,00	
Eiendomsskatt		471,25 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		471,25 fra 01.09.2026
Open Net	159,00	
Vedlikeholdsfond	105,00	
Nedbetaling	1 950,00	
Felleskostnader	3 675,10	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 188,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 212,-
Annen formue:	25 562,-
Gjeld:	182 856,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208077589
Restsaldo:	174 842,06
Kapitalkostnader:	1 911,79
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 174 842,06,- pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Are Thobias Tysnes, e-post: hoffsgrenda@styrerommet.no

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne

personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:

Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

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.

VEDTEKTER FOR HOFFSGRENDA BARNEHAGE

Sist endret 3. april 2014.

1. Eierforhold

Hoffsgrenda barnehage er opprettet ved inngåelse av avtale mellom barnehagegruppa i borettslaget og borettslagets styre om bruksrett for barnehagen til borettslagets felleslokaler.

Barnehagen er foreldredrevet, og organisert som en ideell forening.

2. Formål

Foreningen har til formål å drive barnehage for barn i Hoffsgrenda borettslag. Virksomheten har et ideelt (ikke-økonomisk) formål. Foreningen skal ved barnehagedriften gi barna gode utviklings- og aktivitetsmuligheter i nær forståelse og samarbeid med barna hjem. Virksomheten skal drives i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter for barnehagevirksomhet.

Barnehagens minimums leke og oppholdsareal er 4,5 kvm pr barn for barn under 3 år og 3,5 kvm pr barn for barn over 3 år.

3. Rettslig disposisjonsevne og ansvar for gjeld

Foreningen er et eget rettssubjekt med begrenset og upersonlig ansvar for gjeld.

4. Livssyn

Barnehagen skal være livssynsnøytral.

5. Generalforsamling og foreldreråd

Foreningens høyeste organ er generalforsamlingen. Generalforsamlingen består av barnas foresatte, og utgjør også barnehagens foreldreråd. Ved avstemming har hver familie med barn i barnehagen en stemme. Familier med mer enn ett barn i barnehagen har bare en stemme.

Ordinær generalforsamling skal avholdes en gang i året ved begynnelsen av vårsemesteret. Generalforsamlingen innkalles med minst to ukers skriftlig varsel, og saksliste skal fremlegges.

Det er foreningens styre som innkaller til generalforsamling. Tre stemmeberettigede kan kreve generalforsamling innkalt.

Generalforsamlingens oppgaver er å godkjenne barnehagens årsregnskap, årsberetning og vedtekter, samt å foreta valg til foreningens styre.

Endring av vedtekter krever 2/3 flertall. Øvrige beslutninger avgjøres ved simpelt flertall.

Det vises til barnehageloven § 4 og forskrifter av 1. desember 1995 nr. 940 vedrørende foreldrerådets oppgaver og rettigheter.

6. Samarbeidsutvalget

Samarbeidsutvalget er et rådgivende, kontaktskapende organ. Utvalget skal drøfte barnehagens ideelle grunnlag, herunder årsplan, påpeke brudd på lov, forskrifter eller vedtekter overfor tilsynsmyndigheter og få uttale seg om viktige forhold som for eksempel budsjett, driftsendringer og arealutnyttelse, herunder opptak av barn. Utvalget konstituerer seg selv, og skal bestå av medlemmer med personlige varamedlemmer fra foreldre (1 representant), tilsatte (1 representant) og foreningens styre (1 representant). Styret avgjør selv om det skal delta med representanter i utvalget og eventuelt hvem. Representanter fra styret som deltar i utvalget har ikke stemmerett, med mindre disse i tillegg er uttrykkelig valgt av foreldrerådet eller de tilsatte som stemmeberettigede i utvalget. Barnehagens styrer har møte, tale- og forslagsrett i utvalgets møter.

Det vises til barnehageloven § 4 og forskrifter av 1. desember 1995 nr. 941 vedrørende foreldrerådets oppgaver og rettigheter.

7. Styret

Foreningen skal ha et styre med fire medlemmer som velges for minst to år av gangen. Valg av medlemmer til foreningens styre skal skje slik at ikke alle medlemmene skiftes ut samtidig. Foreningens styre velger selv en leder.

Styremøter holdes etter en av styret fastsatt plan og for øvrig når styret leder finner det nødvendig. Styrer har møte-, tale- og forslagsrett i styret.

Styret treffer sine beslutninger etter vanlig flertallsvedtak. Ved stemmelikhet skal styrets leder ha dobbeltstemme. Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer er til stede.

Styre skal føre møtebok. Møteboken skal inneholde de vedtak styret gjør i saker som gjelder foreningen. Tid og sted for møtene skal fremgå av boken, likeså meningsforskjell mellom styremedlemmer. Boken skal godkjennes og underskrives av de styremedlemmer som er tilstede.

Styret forestår den alminnelige forvaltning av foreningen. Foreningen forpliktes utad av styret ved underskrift av styrets leder og ett av de øvrige styremedlemmene. Foreningens styre skal føre kontroll med barnehagens økonomi, og vedta barnehagens budsjett. Styret skal lede og føre tilsyn med at barnehagen drives i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og vedtekter, samt generalforsamlingens beslutninger. Styret har ansvar for å sende årsmelding til kommune innen fastsatt frist. Foreningens styre ansetter barnehagens styrer. Styret ansetter også øvrige ansatte etter innstilling fra styrer.

Styret skal påse at barnehagen har et forsvarlig internkontrollsystem. Dette ivaretas gjennom barnehagens interkontrolldokumentasjon, som styret har gjennomgått.

8. Opptaksmyndighet

Opptak foretas av samarbeidsutvalget. Barnehagens styrer innstiller ved opptak av nye barn. Styrer har tale- og forslagsrett i opptaksutvalgets møte. Opptak skjer etter følgende kriterier:

1. Barn med prioritet i samsvar med barnehagelovens § 13 (barn med funksjonshemning og barn hvor det er fattet vedtak etter lov om barnevernstjenester §§ 4-12 og 4-4 annet og fjerde ledd)
2. Sammensetning av barnegruppen (barnehagens styre skal godkjenne samarbeidsutvalgets vurdering dersom denne prioritetsbestemmelsen medfører at barn med borettslagsprioritet eller søskenprioritet ikke tilbys plass)
3. Borettslag (søskenprioritet, ansiennitet i borettslaget avgjør ved likhet)
4. Søskenprioritet (ansiennitet i barnehagen avgjør ved likhet)
5. Inntak av barn utenfor borettslaget, i henhold til VEDLEGG TIL VEDTEKTENE: *Inntak av barn utenfor borettslaget*.

Barnehagen vil følge søknadsfristen til Ullern bydel. Når barnet er tatt opp i barnehagen, kan barnet beholde plassen frem til den sommeren det begynner på skolen. Barnet trenger ikke si opp plassen når det begynner på skolen.

Barnehagen bestemmer oppstarttidspunkt for barn som er tatt opp i barnehagen.

9. Åpningstider

Barnehagen er åpen alle virkedager unntatt lørdag. Barnehagen er stengt søn- og helligdager, offentlige fridager og inntil 5 planleggingsdager i året. Disse skal om mulig følge Oslo kommune (skoleruta) og varsles i god tid.

Barnehagens åpningstid er fra klokken 07.45 – 16.45.

10. Ferie

Barnehagen holdes stengt mellom jul og nyttår, mellom palmesøndag og skjærtorsdag, samt fire uker sommerferie. I tillegg har den inntil 5 planleggingsdager. Tidspunktet for avholdelse av sommerferie bestemmes av styret etter rådgivende stemmegivning blant barnas foreldre og barnehagens ansatte.

11. Betalingssatser

Foreldrebetalingen fastsettes av styret med et minimum varsel på tre måneder ved endringer. Tildelte plasser må betales for ved fravær. Alle betalinger skal skje for hele måneder. Betalingskontingenten forfaller den første hver måned og betales 11 måneder i året. Styret kan bestemme at det i tillegg skal betales kostpenger.

Familien har én stemme for hvert barn ved avstemning om foreldrebetalingen skal settes høyere enn maksimalprisen.

Ved oppstart i barnehagen skal det betales ett forskudd tilsvarende to måneder foreldrebetaling. Forskuddet forfaller til betaling sammen med oppholdsbetaling for oppstartsmåned, og vil gjelde som betaling de to siste månedene barnet har plass i barnehagen.

12. Dugnad

Det holdes to dugnader i året.

13. Ansvar

Personalet har ansvaret for barna i den tiden de er i barnehagen. Bringing og henting av barna er foreldrene selv ansvarlig for. Den som følger barnet til barnehagen, må ikke forlate det før det har vært i kontakt med personalet, og ved avhenting må det gis beskjed til personalet.

Beskjeder til personalet, gitt gjennom barnet, må være skriftlige. Medbrakte eiendeler har personalet ikke ansvar for. De ansatte i barnehagen må ikke ta barna med som passasjer i egen bil eller offentlig transportmiddel uten at foreldrenes skriftlige samtykke foreligger på forhånd.

Barnehagens internkontrollsystem er eiers ansvar og skal ivaretas ved jevnlig kontroll av eier i samarbeid med styrer jf Lov om barnehager § 15. Barnehagens internkontrollperm skal være tilgjengelig i barnehagen.

14. Oppsigelse

Barnets foreldre/foresatte kan si opp plassen skriftlig med 3 måneders varsel regnet fra den nærmeste påfølgende 1. i måneden. Plasser må betales for i oppsigelsesperioden selv om barnet ikke er tilstede. For barn som skal slutte etter den 1. april må det, i den grad barnehagen ikke klarer å fylle plassen med et nytt barn, betales ut barnehageåret. Barnehageåret er definert fra 1. august til og med juli måned påfølgende år.

15. Politiattest

Alle ansatte i barnehagen skal legge frem tilfredsstillende politiattest og positiv tuberkulinprøve ikke eldre enn 5 år gammel.

16. Taushetsplikt

Styret, samarbeidsutvalgets medlemmer og barnehagens ansatte har taushetsplikt i henhold til forvaltningsloven (jf Lov om barnehagen §§ 21-23).

17. Revisor

Foreningen skal ha revisor. Revisor skal velges av og blant generalforsamlingens medlemmer.

18. Nedleggelse

Nedleggelse av driften kan alene skje etter vedtak på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst fjorten dagers mellomrom. For at vedtak om nedleggelse av driften skal kunne skje, må den første av de her nevnte generalforsamlinger være innkalt med to ukers skriftlig varsel og forslag til vedtak må gå frem av innkallingen. På begge generalforsamlinger kreves at to tredjedeler av de stemmeberettigede er møtt frem og at minst to tredjedeler av de fremmøtte stemmene er for nedleggelse.

VEDLEGG TILVEDTEKTENE: ***Inntak av barn utenfor borettslaget***

Driften av Hoffsgrenda barnehage er basert på 18 plasser. Uten full dekning er de disponible plassene er det ikke økonomisk grunnlag for opprettholdelse av driften. Inntak av barn utenfor borettslaget kan derfor i særskilte tilfeller foretas etter følgende retningslinjer:

Før opptak skal det legges vekt på sammensetningen av gruppen ut fra alder, kjønn, pedagogiske, bemanningsmessige og arealmessige hensyn. Dersom disse opptakskriteriene ikke kan dekkes tilfredsstillende ved opptak av barn til andelseiere som bor i Hoffsgrenda borettslag, har Hoffsgrenda barnehage anledning til å tildele plass til barn utenfor borettslaget.

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 uteareale på en slik måte at det ikke med rimelighet kan sies at bruken sjenerer andre.

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

2. OPPGANGEN - RENHOLD / ORDEN
Borettslaget har avtale med et renholdsfirma som sørger for vask av gulver og trapper i våre oppganger en gang pr. uke.

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å lufte ut gjennom entrédøren.

Takluken i oppgangen skal være lukket.

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

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

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

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

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

4. LÅSING AV YTTERDØREN
Ytterdørene skal være låst.

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

Sykling på plenene samt all ferdsel i plantefeltene er forbudt.

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

All bruk av brannfarlig væske er forbudt.

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

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

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

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

BESKYTTET

11. AVFALL

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

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

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

Mating av fugler og andre dyr

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

12. BRUK AV SANITÆRANLEGGENE

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

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

Kommentarer.

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

13. VENTILASJON - AVTREKKSSYSTEM

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

Katt i pensjon er ikke tillatt.

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

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

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

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

BESKYTTET

23. HENVENDELSE TIL STYRET I BORETTSLAGET
Alle henvendelser til borettslagets styre som ønskes styrebehandlet, må skje skriftlig.
Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler.

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 516
HOFFSGRENDA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HOFFSGRENDA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 7. mai kl. 18:00 og lukker 11. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/516

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Informasjon fra styret
7. Styrets kommunikasjon på Vibbo
8. Årsberetning- og regnskap
9. Utleie av garasjeplass
10. Presentasjon av kandidater til styret
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i HOFFSGRENDA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det foreslås at styreleder Are Thobias Tysnes velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Det foreslås at Arne Erik Hennum og Trond Morten Thorjussen velges 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. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 495 000.

Sak 6

Informasjon fra styret

Forslag fremmet av:
A-H Skotnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Styret innstiller derfor MOT forslaget.

Forslag til vedtak

Styret sender ut månedlige nyhetsbrev med oppdatering om pågående saker, planlagte hendelser. Alternativt kan referat fra styremøter legges ut på Vibbo.

Sak 7

Styrets kommunikasjon på Vibbo

Forslag fremmet av:
A-H Skotnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

Styret innstiller derfor MOT forslaget.

Forslag til vedtak

Styret skal besvare alle kommentarer/spørsmål som kommer inn på saker de legger ut på Vibbo.

Sak 8

Årsberetning- og regnskap

Forslag fremmet av:
A-H Skotnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

7.mai*: Åpning av digitalt årsmøte.*

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

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

Forslag til vedtak

Årsberetning- og regnskap for foregående år skal sendes ut senest sammen med innkalling til beboermøte/ generalforsamling.

Sak 9

Utleie av garasjeplass

Forslag fremmet av:
A-H Skotnes

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se forslag.

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Garasjeplassene kan kun leies ut til beboere i borettslaget, slik at nøkler ikke kommer i hendene på uvedkommende (som gis adgang til garasje, trappeoppgang og kjellere).

Sak 10

Presentasjon av kandidater til styret

Forslag fremmet av:
A-H Skotnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se overskrift.

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Se overskrift.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Are Thobias Tysnes

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

- Bjørnar Dramstad

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

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

- Kristian Aas
- Liss Martinsen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Are Thobias Tysnes

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

- Bjørnar Dramstad

Til generalforsamlingen i Hoffsgrenda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hoffsgrenda Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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, 20. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

HOFFSGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 948367602, KLIENTNR. 516

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 259 899**	**5 269 733**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 964 027	3 076 958
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-65 397	0
Tilbakeføring av avskrivning	14	58 245	41 230
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-3 883 797	-3 644 013
Innsk. øremerk. bankkto		-528 857	-484 008
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-455 779**	**-1 009 833**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 804 120**	**4 259 899**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 419 467	7 079 373
Kortsiktig gjeld		-1 615 346	-2 819 474
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 804 120**	**4 259 899**

HOFFSGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 948367602, KLIENTNR. 516

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	20 384 341	17 919 102	19 732 000	21 316 262
Ladeinntekter elbil		0	303 502	0	0
Andre inntekter	3	5 800	6 904	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 390 141**	**18 229 507**	**19 732 000**	**21 316 262**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-66 834	-66 834	-67 000	-70 000
Styrehonorar	5	-474 000	-474 000	-474 000	-495 000
Avskrivninger	14	-58 245	-41 230	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-18 875	-21 325	-21 000	-23 500
Forretningsførerhonorar		-351 785	-338 255	-358 000	-367 000
Konsulenthonorar		-30 774	-121 436	-125 000	-200 000
Drift og vedlikehold	7	-4 135 997	-3 528 664	-3 059 000	-3 860 000
Forsikringer		-1 573 319	-1 378 961	-1 590 000	-1 771 800
Kommunale avgifter	8	-4 132 052	-3 192 469	-3 650 000	-3 626 000
Ladekostnader EL-bil		0	-36 850	0	0
Kostnader sameie	22	-218 630	-135 959	-1 200 000	-1 200 000
Energi/fyring	9	-500 663	-727 955	-760 000	-660 000
TV-anlegg/bredbånd		-601 020	-623 700	-668 000	-642 600
Andre driftskostnader	10	-1 543 995	-1 438 463	-1 575 000	-1 563 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 706 188**	**-12 126 101**	**-13 577 000**	**-14 509 100**
DRIFTSRESULTAT		**6 683 953**	**6 103 407**	**6 155 000**	**6 807 162**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	358 104	384 864	0	0
Finanskostnader	12	-3 078 030	-3 411 313	-3 201 000	-2 656 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 719 926**	**-3 026 449**	**-3 201 000**	**-2 656 000**
ÅRSRESULTAT		**3 964 027**	**3 076 958**	**2 954 000**	**4 151 162**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		3 964 027	3 076 958		

HOFFSGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 948367602, KLIENTNR. 516

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	122 333 336	122 333 336
Tomt		2 959 982	2 959 982
Andre varige driftsmidler	14	113 326	106 175
Øremerkede bankinnskudd		3 870 565	3 242 170
SUM ANLEGGSMIDLER		**129 277 208**	**128 641 661**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 598	1
Forskuddsbetalte kostnader		11 845	11 432
Andre kortsiktige fordringer	15	749 415	1 071 026
Driftskonto OBOS-banken		1 158 188	2 433 489
Sparekonto OBOS-banken		3 038 621	906 252
Sparekonto OBOS-banken II		0	2 059 312
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	22	442 799	597 861
SUM OMLØPSMIDLER		**5 419 467**	**7 079 373**
SUM EIENDELER		**134 696 675**	**135 721 034**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 316 * 100		31 600	31 600
Opptjent egenkapital		19 627 547	15 663 520
SUM EGENKAPITAL		**19 659 147**	**15 695 120**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	55 116 508	59 000 305
Borettsinnskudd	17	57 664 500	57 664 500
Annen langsiktig gjeld	18	641 173	541 635
SUM LANGSIKTIG GJELD		**113 422 181**	**117 206 440**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		647 634	1 590 866
Påløpte renter		15 069	18 022
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	22	442 799	597 861
Energiavregning	19	363 698	612 654
Annen kortsiktig gjeld	20	146 146	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 615 346**	**2 819 474**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**134 696 675**	**135 721 034**
Pantstillelse	21	143 314 500	143 314 500
Garantiansvar	22	1 460 218	1 971 428

Oslo, 16.04.2026
Styret i Hoffsgrenda Borettslag

Are Thobias Tysnes /s/ Per Gudbrand Norseng /s/ Mats Uchermann Larsson /s/

Bjørnar Dramstad /s/ Robin Ross /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 verdi-fallet 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 verdi-forringelse. 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

Ekstra leie eksterne barn	2 750
Eiendomsskatt	657 833
Motorvarmer	9 163
Felleskostnader	11 808 732
Barnehage	240 000
Open Net	568 500
Nedbetaling	6 718 150
Vedlikeholdsfond	379 213
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**20 384 341**

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Netinnbetalinger	5 000
Nøkler	800
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 800**

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-474 000
SUM STYREHONORAR	**-474 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 845

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-18 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-18 875**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 486 717
Drift/vedlikehold VVS	-378 787
Drift/vedlikehold elektro	-219 090
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-575 050
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 595
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-397 692
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-604
Egenandel forsikring	-38 000
Kostnader dugnader	-463
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 135 997**

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-659 754
Vann- og avløpsgebyr	-3 150 704
Renovasjonsgebyr	-321 594
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 132 052**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-478 101
Fjernvarme	-2 925
Andre fyringskostnader	-19 636
SUM ENERGI / FYRING	**-500 663**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 400
Container	-185 625
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-35 169
Diverse utstyr	-19 719
Annet driftsmateriale	-677
Vaktmestertjenester	-570 599
Renhold ved firmaer	-346 259
Snørydding	-200 214
Andre driftskostnader	-71 668
Trykksaker	-2 741
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 845
Andre kontorkostnader	-5 512
Telefon, annet	-1 217
Porto	-1 110
Drivstoff	-464
Kontingenter	-63 200
Bank- og kortgebyr	-2 992
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-30 585
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 543 995**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	141 114
Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 624
Renter av sparekonto i OBOS-banken	181 948
Renter bank	25 184
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 567
Andre renteinntekter	2 667
SUM FINANSINNTEKTER	**358 104**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-3 064 885
Renter på leverandørgjeld	-13 145
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 078 030**

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 4		
Tilgang 2020	23 999	
Avskrevet tidligere	-20 400	
Avskrevet i år	-3 598	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2006	83 051	
Avskrevet tidligere	-83 050	
		1
Sandsilo 2		
Tilgang 2015	82 500	
Avskrevet tidligere	-74 938	
Avskrevet i år	-7 561	
		1
Sykkelstativ		
Tilgang 2006	43 414	
Avskrevet tidligere	-43 413	
		1
Arbeidsmaskiner		
Tilgang 2017	433 560	
Avskrevet tidligere	-433 559	
		1
Gresklipper 3		
Tilgang 2017	125 000	
Avskrevet tidligere	-92 710	
Avskrevet i år	-12 915	
		19 375
3 st gjestladere		
Tilgang 2025	65 397	
Avskrevet i år	-18 490	
		46 907

avsafe fugleavvisingutstyr		
Tilgang 2023	78 400	
Avskrevet tidligere	-15 680	
Avskrevet i år	-15 680	
		47 040
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**113 326**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-58 245**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Skøyen Vest Søppelsug SE	732 646
Felleskostnader 2026	6 457
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**749 415**

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2023	-66 009 526	
Nedbetalt tidligere	7 009 221	
Nedbetalt i år	3 883 797	
		-55 116 508
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-55 116 508**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-641 173
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-641 173**

NOTE 19
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 696 885
SUM INNTEKTER	**-3 696 885**

KOSTNADER	
Techem	212 228
Fjernvarme	3 120 959
SUM KOSTNADER	**3 333 187**
SUM ENERGIAVREGNING	**-363 698**

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 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skadeoppgjør - S4912	- 133 334
Forskuddsbet. Felleskostnader	-12 812
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-146 146**

NOTE 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	57 664 500
Pantelån	55 116 508
TOTALT	**112 781 008**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

NOTE 22
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 1 460 218. 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.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Andre inntekter	2	613 279	345 104	3 000 000	3 000 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**613 279**	**345 104**	**3 000 000**	**3 000 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 510	-15 510	-16 000	-16 000
Styrehonorar	4	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	5	-26 656	-24 981	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-35 405	-33 625	-36 000	-38 000
Konsulenthonorar	6	-250 013	-4 125	-310 000	-310 000
Drift og vedlikehold	7	-112 904	-87 168	-2 000 000	-2 003 000
Forsikringer		-51 078	-45 298	-60 000	-72 000
Energi/fyring		-7 658	-23 890	-225 000	-225 000
Andre driftskostnader	8	-12 692	-7 326	-41 000	-41 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-621 917**	**-351 923**	**-2 818 000**	**-2 836 000**
DRIFTSRESULTAT		**-8 638**	**-6 819**	**182 000**	**164 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	8 638	6 819	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**8 638**	**6 819**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**0**	**0**	**182 000**	**164 000**

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		582 757	108 125
Forskuddsbetalte kostnader		0	244
Driftskonto OBOS-banken		1 388 281	1 704 113
Sparekonto OBOS-banken		390	376
SUM OMLØPSMIDLER		**1 971 428**	**1 812 859**
SUM EIENDELER		**1 971 428**	**1 812 859**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		**0**	**0**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		59 707	7 963
Annen kortsiktig gjeld	10	1 911 722	1 804 895
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 971 428**	**1 812 859**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 971 428**	**1 812 859**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

A. Som leder for 1 foreslås:

Navn: Are Thobias Tysnes Skøyen Terrasse 26

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:
Navn: Per Gudbrand Norseng
Navn: Robin Ross
Navn: Mats Uchermann Larsson

Som 1 styremedlem for 2 år foreslås:

Navn: Bjørnar Dramstad Skøyen Terrasse 29

C. **Som 3 varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Navn: Hanne Marie Myrvold Skøyen Terrasse 20

Navn: Svein Erik Styrmoe Oseid Skøyen Terrasse 13

Navn: Marta Maria Zamecznik Skøyen Terrasse 18

D. **Som delegert til OBOS generalforsamling for 1 år foreslås:**

Navn: Are Thobias Tysnes Skøyen Terrasse 26

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling for 1 år foreslås:

Navn: Bjørnar Dramstad Skøyen Terrasse 29

E. **Som valgkomité for 1 år foreslås:**
Navn: Liss Martinsen Skøyen Terrasse 21
Navn: Kristian Aas Skøyen Terrasse 20

Dato: 22.03.2026
I valgkomiteen for Hoffsgrenda Borettslag
Liss Martinsen
Kristian Aas

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 7.05.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 11.05.26
Selskapsnummer: 516 **Selskapsnavn:** HOFFSGRENDA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Det foreslås at styreleder Are Thobias Tysnes velges som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Det foreslås at Arne Erik Hennum og Trond Morten Thorjussen velges 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 kr 495 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Informasjon fra styret

Styret sender ut månedlige nyhetsbrev med oppdatering om pågående saker, planlagte hendelser. Alternativt kan referat fra styremøter legges ut på Vibbo.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Styrets kommunikasjon på Vibbo

Styret skal besvare alle kommentarer/spørsmål som kommer inn på saker de legger ut på Vibbo.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Årsberetning- og regnskap

Årsberetning- og regnskap for foregående år skal sendes ut senest sammen med innkalling til beboermøte/ generalforsamling.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Utleie av garasjeplass

Garasjeplassene kan kun leies ut til beboere i borettslaget, slik at nøkler ikke kommer i hendene på uvedkommende (som gis adgang til garasje, trappeoppgang og kjellere).

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Presentasjon av kandidater til styret

Se overskrift.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Are Thobias Tysnes

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Bjørnar Dramstad

Varamedlem (kun 3 skal velges)

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

Valgkomité (kun 2 skal velges)

- [ ] Kristian Aas
- [ ] Liss Martinsen

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Are Thobias Tysnes

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Bjørnar Dramstad

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for HOFFSGRENDA BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 169.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Det foreslås at styreleder Are Thobias Tysnes velges som møteleder.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Det foreslås at Arne Erik Hennum og Trond Morten Thorjussen velges som protokollvitner.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

6. Informasjon fra styret

Fremmet av: A-H Skotnes

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

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

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

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

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

Styret innstiller derfor MOT forslaget.

> **Forslag til vedtak:**

❌ **Forslaget falt**

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

7. Styrets kommunikasjon på Vibbo

Fremmet av: A-H Skotnes

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

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

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

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

Styret innstiller derfor MOT forslaget.

Forslag til vedtak:
❌ **Forslaget falt**

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

8. Årsberetning- og regnskap

Fremmet av: A-H Skotnes

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

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

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

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

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

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

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

7.mai*: Åpning av digitalt årsmøte.*

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

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

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

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

9. Utleie av garasjeplass

Fremmet av: A-H Skotnes

Se forslag.

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

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

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

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

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

10. Presentasjon av kandidater til styret

Fremmet av: A-H Skotnes

Se overskrift.

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

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

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

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

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Are Thobias Tysnes (118 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Are Thobias Tysnes

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørnar Dramstad (122 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørnar Dramstad

Varamedlem (1 år)

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

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

Valgkomité (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Liss Martinsen
Kristian Aas

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Are Thobias Tysnes (121 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Are Thobias Tysnes

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørnar Dramstad (126 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørnar Dramstad

Plan- og bygningsetaten

Dato: 13.08.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537876
Deres ref: 2293

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 3, BNR. 479.

Vi viser til bestilling av 13.08.2026 for eiendom gnr. 3, bnr. 479.

GNR. 3 BNR. 479

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.05.1981.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

31361 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

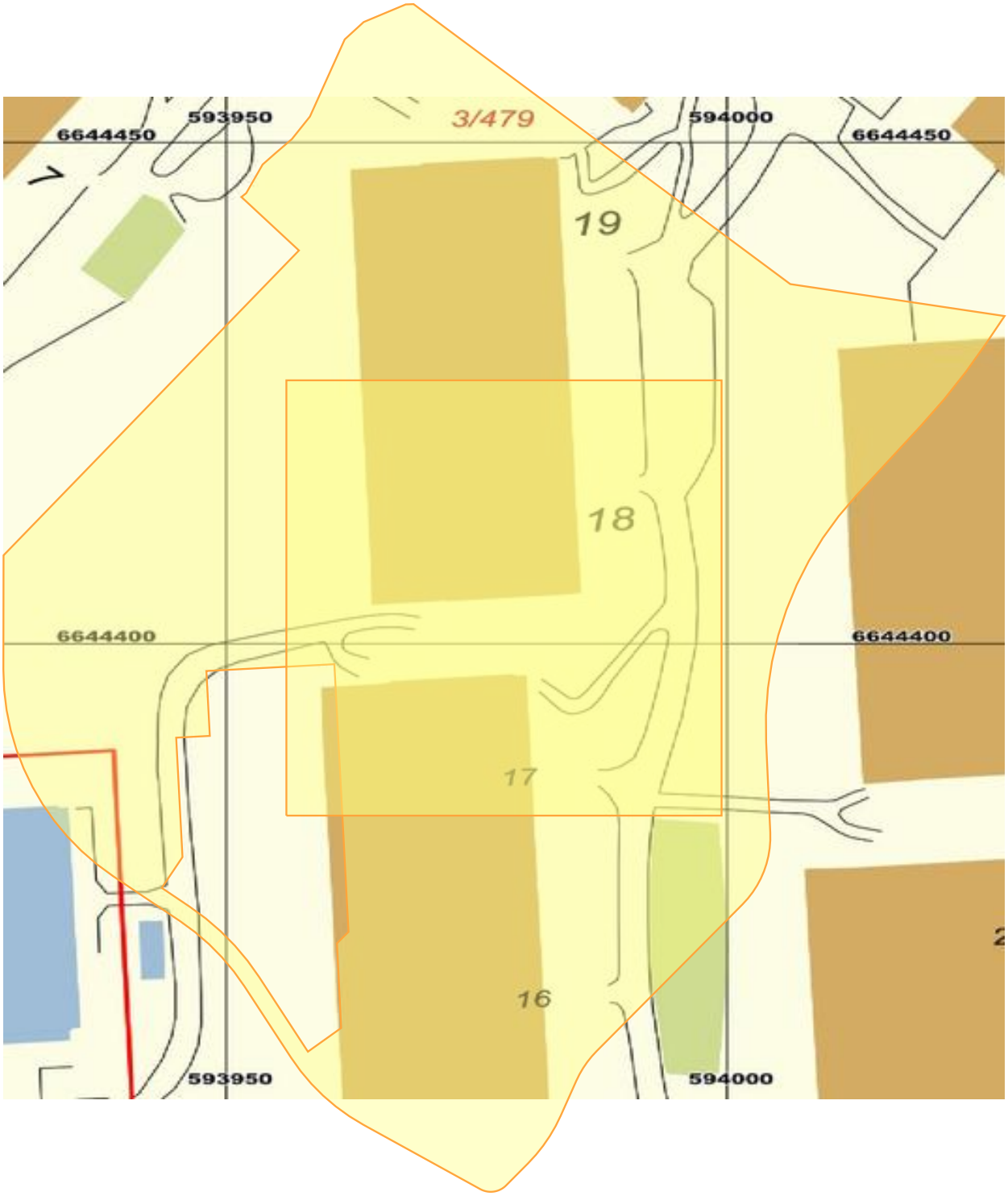
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

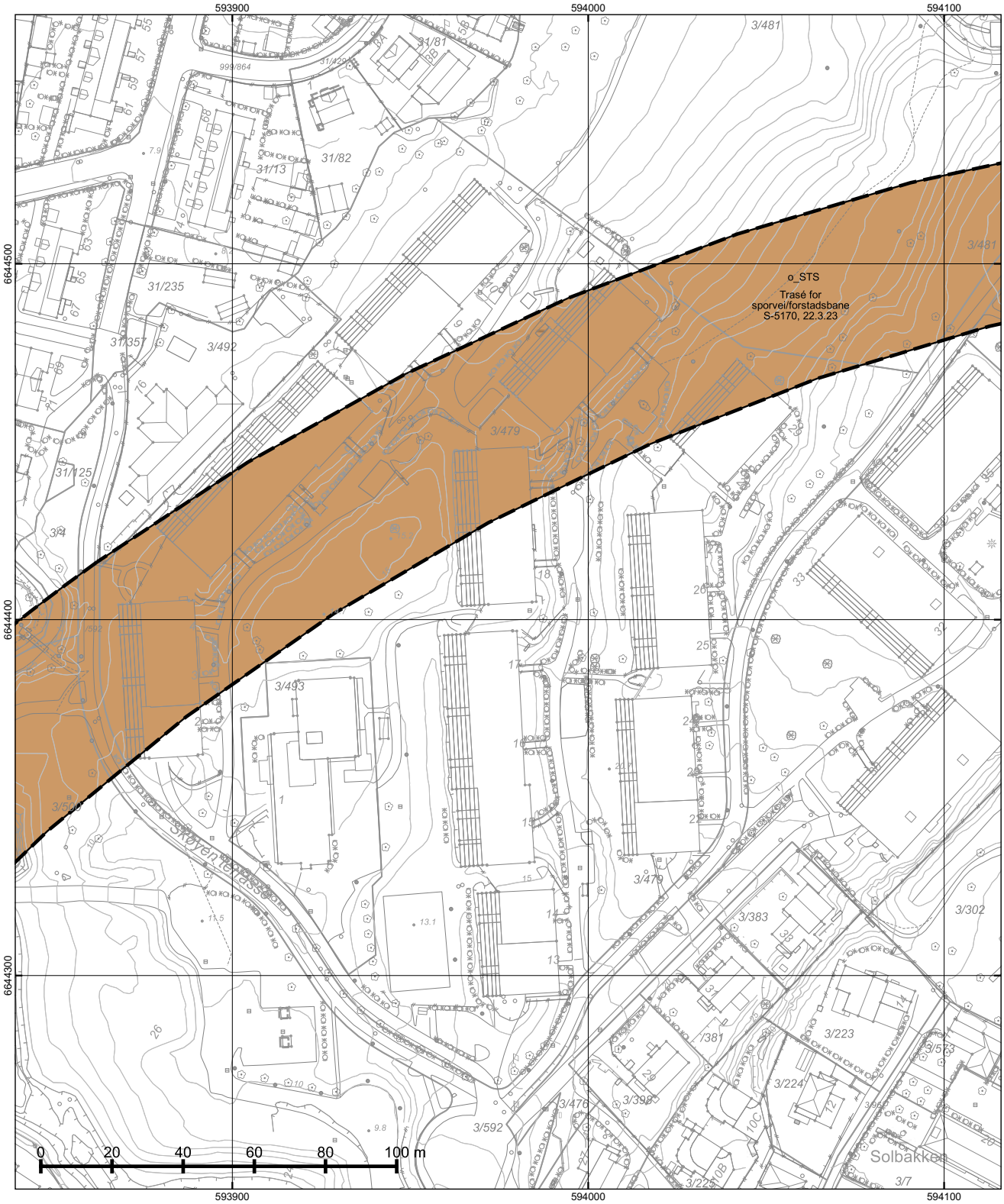
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

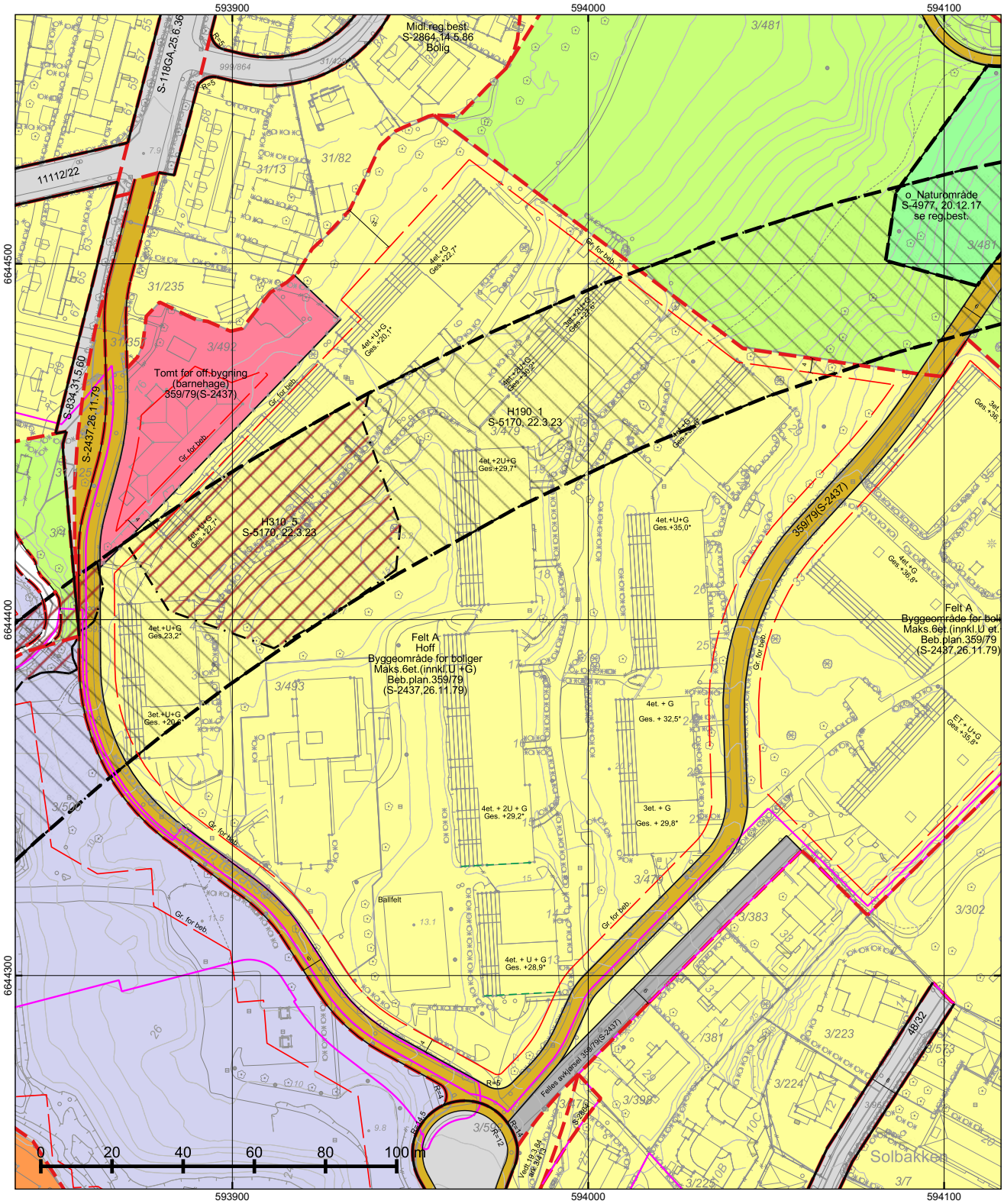
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161560/ 86537876
Adresse: SKØYEN TERRASSE 26
Gnr/Bnr: 3/479

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 161560/ 86537876
Adresse: SKØYEN TERRASSE 26
Gnr/Bnr: 3/479

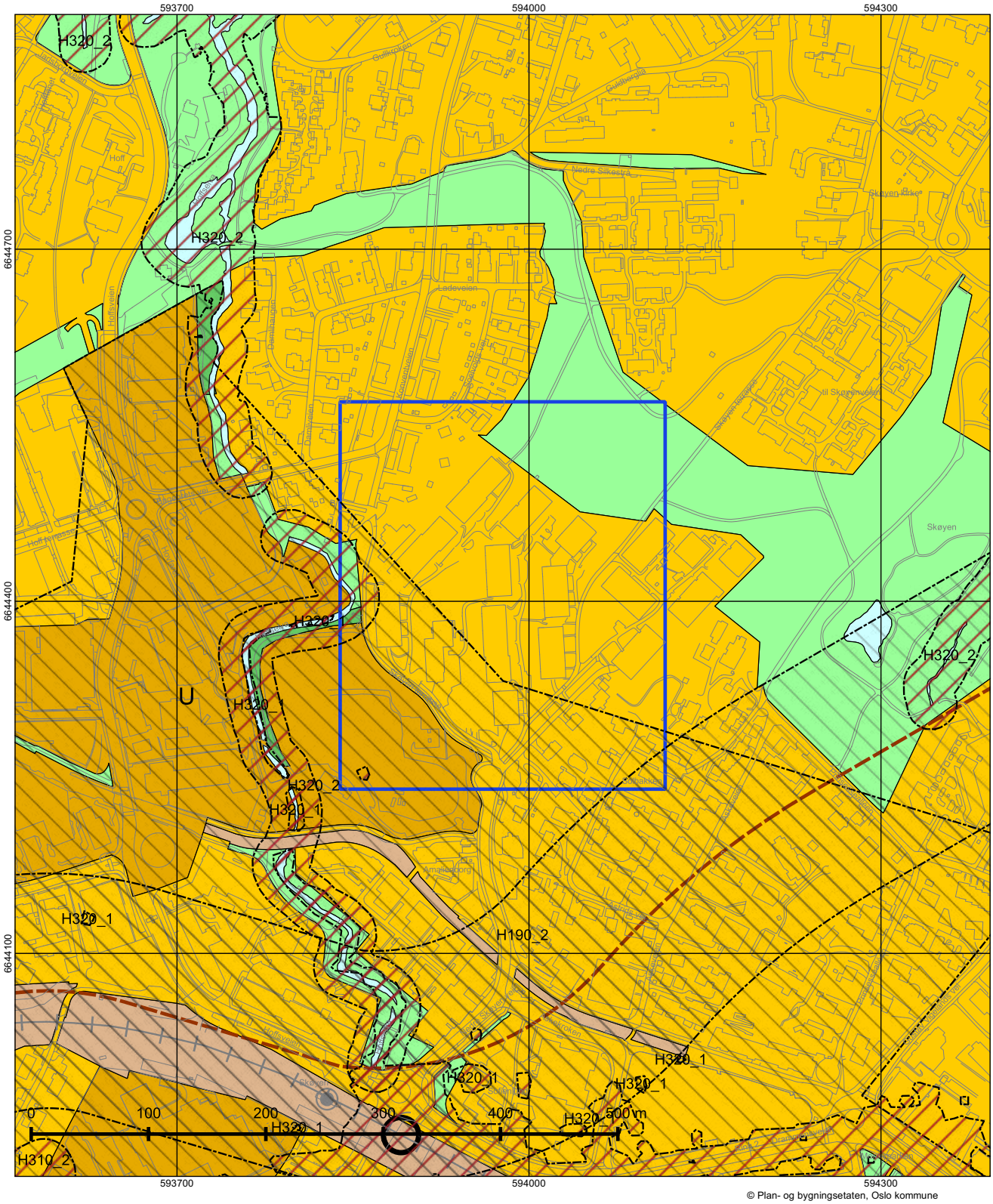
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 13.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161560/86537876
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2437

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 3, bnr.1 m.fl., Skøyen Vest - bebyggelse, offentlige bygg, spesial- område (bevaring), friområder (turveier), trafikkområder.

Vedtaksdato: 26.11.1979
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197901662
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 33980, 36079, 35979, V190384, V220780, 11582, V300485, V140481, V220289, V250989, V200290, V190684, V291082, 24279, V290609N2, V060204

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

se endret § 7 i vedtak 30.01.06,(V300206.doc).

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 3, BNR. 1 M. FL. SKØYEN VEST, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder for boliger med tilhørende anlegg (feltene A, C og F).
- Byggeområde for industri
- Tomter for offentlige bygninger, herunder barnehager, lekesenter/ungdomsklubb, skole samt kirketomt
- Spesialområde (anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk og kulturell verdi, bør søkes bevart)
- Friområde (park, lek/idrett og turvei)
- Trafikkområder (veier, snuplasser, gang-/sykkelveier)
- Felles avkjørsler

§ 2.

A. Innenfor byggeområdet for boliger i felt A kan oppføres blokker maks. 51 200 m2 gulv (totalt/brutto) og U -maks. 0,97. Bebyggelsen skal ikke overstige 6 etasjer (inkl. "underetasje")+ garasjeetasje. Evt. bygning for trygdeboliger tillates oppført i inntil 7 etasjer.
B. Innenfor byggeområde for boliger i felt F kan det oppføres blokker med maks. 31 200 m2 gulv (totalt/brutto) og U - maks.0,54. Bebyggelsen skal ikke overstige 4 etasjer (inkl. "underetasje") + garasjeetasje. Innenfor området tillates innpasset lokaler for nærservice og dagligvareforretning.
C. Innenfor byggeområde for boliger i felt C kan det oppføres blokker med maks. 34 000 m2 gulv (totalt/brutto) og U - maks. 0,68. Bebyggelsens maksimale etasjeantall er angitt på plankartet. Innenfor området tillates innpasset et 32-sengers sykehjem integrert i boligbebyggelsen.

§ 3. For boligområdene skal det opparbeides biloppstillingsplasser.(Total parkeringsdekning: 1,4 plasser pr. leilighet), derav:
Egenparkering: 1,0 plasser pr. leilighet som garasjeplasser i underjordiske anlegg.
Besøksparkering: 0,2 plasser pr. leilighet.
Reserveparkering: 0,2 plasser pr. leilighet som senere kan opparbeides.

Innenfor boligområdene skal leilighetsfordelingen være:
15% - 2-roms leiligheter
25% - 3-roms leiligheter
50% - 4-roms leiligheter
10% - 5-roms leiligheter

Innenfor boligområdene skal det videre innpasses:
1 sandlekeplass à 150- 200 m2 pr. 25 leiligheter
1 kvartalslekeplass à 1 500 -2 000 m2 pr. 200 leiligheter
1 ballplass à 3 000 - 4 000 m2 gress-slette (evt. 1 000 m2 grus eller asfalt pr. 600 leilighet).

§ 4. Innenfor byggeområde for industri kan oppføres bebyggelse som ikke må overstige 27 000 m2 gulv. Hovedtyngden av bebyggelsen skal ikke overstige cote + 21, avgrensede deler av bebyggelsen tillates likevel oppført til maks. cote + 27.

Det skal innenfor området avsettes biloppstillingsplasser etter følgende norm:
6 parkeringsplasser pr. 1 000 m2 gulv for ansatte.
3 parkeringsplasser pr. 1 000 m2 gulv for besøk.

Antall nødvendige plasser for av- og pålessing fastsettes etter bygningsrådets skjønn. De

ubebygde deler av industriområdet tillates ikke brukt som lagerplass. Det skal langs grensesonen mot boligområdene anlegges vegetasjon som skal tjene som støy- og visuell avskjerming.

§ 5. Tomt for offentlig bygning "Amalienborg" tillates bebygget med maks. U - grad = 1,0 inklusive eksisterende bygning.
Følgende funksjoner tillates innpasset:
- Lokaler for primærhelsetjenesten
- Lokaler for psykiatritjenesten
- Lokaler for bibliotek
- Lokaler for bydelen
- Dagligvareforretning.

§ 6.
a) Tomt for offentlig bygning (skoletomt) kan bebygges med maks. 7 000m2 inklusive idrettshall. Ved bebyggelsens utforming, materialvalg og dimensjonering må skoleanlegget i størst mulig grad tilpasses estetisk sett det tilliggende bevaringsverdige gårdsanlegg. Bebyggelsen må ikke overstige 2 etasjer over eksisterende terreng.
b) Skolens ubebygde arealer må ikke inngjerdes, herfra unntas skole hageareal. Inngjerding av spesielle arealer kan kun tillates ettergodkjenning av bygningsrådet.
c) Det skal innenfor skolens område avsettes parkeringsarealer dimensjonert etter normen 0,4 bilplasser pr. ansatt.

§ 7. Tomt for offentlig bygning (lekesenter/ungdomsklubb) "Bull-tomta" kan bygges med maks. 600 m2 i maks. 2 etasjer. Mot friområdet skal det ikke settes opp gjerder.

§ 8. Før søknad om byggetillatelse behandles skal bygningsrådet ha godkjent detaljerte bebyggelsesplaner for byggefeltene A, F, C, industrifeltene og skoleanlegget.

§ 9. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for god- kjennelse plan i mål 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene (utenomhusplan) i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Eksisterende terreng og vegetasjon må i størst mulig grad bevares og beskyttes mot skader.

§ 10. På både offentlige og private gang-/sykkelveier kan det bare tillates strengt nødvendig kjøring (utrykningskjøretøyer, flyttetransport m.v.)

§ 11. "Den engelske park" skal bevare sitt nåværende preg. Eventuell belysning og/eller anlegg, eller inngrep av enhver art, kan kun etableres etter spesiell godkjennelse fra bygningsrådet.

§ 12. Felles avkjørsel i Gulbergs veis forlengelse for gnr. 4, bnr. 27, 72, 140, 129 og 71 samt gnr. 3, bnr. 268.
Felles avkjørsel i Gamle Madserud allé for gnr. 3, bnr. 277, 9, 19, 26 og 117. Felles avkjørsel fra nedre Skøyenveien for gnr. 3, bnr. 383, 381, 398 samt østre areal av felt A. Felles avkjørsel fra nedre Skøyenveien for gnr. 3, bnr. 413, 409, 40 og 321. Felles avkjørsel til felt F og gårdsanlegg.

Oslo

S-5170

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

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

Dokumentet består av 12 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Fornebubanen (Skøyen) - Strekningen Madserud til Bestum

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

Planens hensikt

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

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Generelle bestemmelser

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

1.2 Sykkelparkering

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

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

1.3 Energibrønner og brønner for vannforsyning

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

1.4 Plan for miljøoppfølging

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

1.5 Overvannshåndtering

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

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

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

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

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

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

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

Planen skal vise:

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

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

1.7 Anleggsfasen

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

Grunnvannstand og vibrasjoner skal overvåkes i anleggsperioden.

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

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

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

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

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

~~**1.8 Fossilfri anleggsgjennomføring**~~

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

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

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

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

1.9 Støy og vibrasjoner med videre

1.9.1 Støy og vibrasjoner i anleggsfasen

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

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

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

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

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

1.9.2 Støy og vibrasjoner i driftsfasen

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

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

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

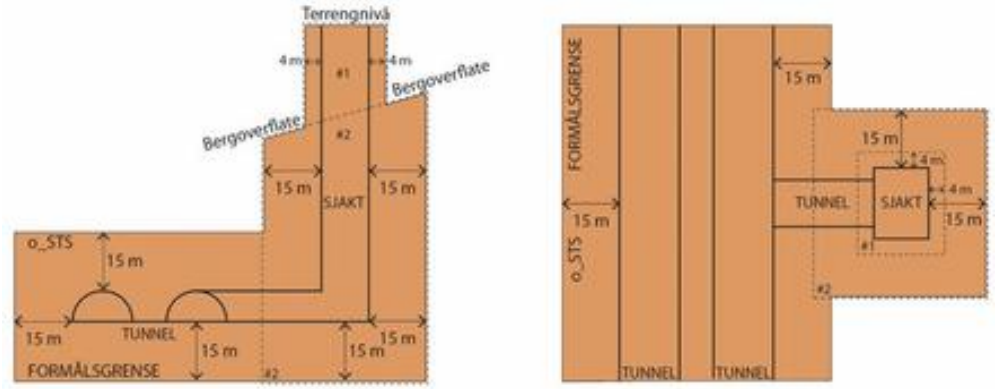
Dokumentasjon og etterkontroll: Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at T-baneanlegget er satt i drift. Det skal utarbeides et bindende program for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

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

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

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

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



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

2.2 Trasé for sporveg/forstadsbane, felt STS

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

Atkomstene må utformes med tilstrekkelig kapasitet og egnethet.

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

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

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

2.3 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt SBT1-2

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

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

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

3.1 Fellesbestemmelser for felt ST1 og SST1

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

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

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

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

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

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

3.3 Torg, felt ST1-2

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

Overdekkende takkonstruksjoner og anlegg for overvannshåndtering tillates på torgene.

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

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

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

3.4 Trasé for jernbane, felt STJ

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

3.5 Stasjons-/terminalbygg, felt SST1

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

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

3.6 Tekniske bygg/konstruksjoner, felt STB1

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

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

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

Sykkelparkering tillates på terreng og med overdekkende takkonstruksjoner.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.9 Veg, felt V

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

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

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

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

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

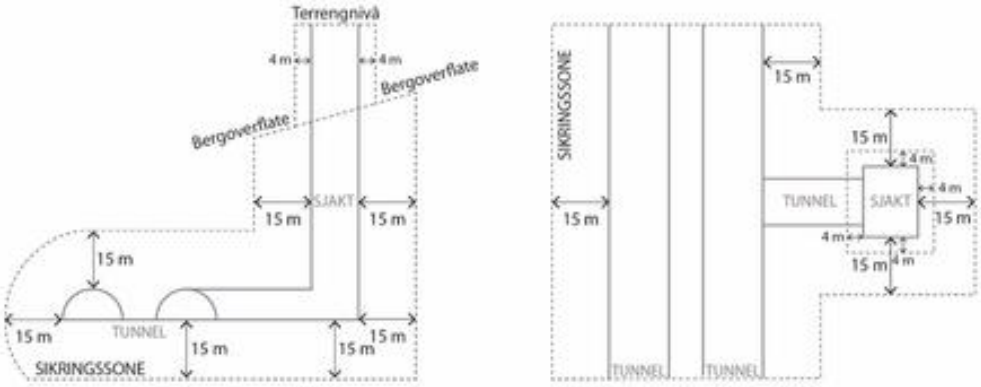
4.1 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen – Fornebubanen) H190_1_3

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

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

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

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



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

4.2 Ras- og skredfare H310_1-5

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

4.3 Flomfare H320_1-4

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

Bestemmelsesområder vertikalnivå 2

5 Gang-/sykkelforbindelse, felt #3

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

6 Midlertidig bygge- og anleggsområde, felt #4

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

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

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

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

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

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7 Før anlegget tas i bruk

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

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

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 24.03.2023.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
OV/LO

KOPI

Oslo, den
29. august 1984

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider)

Arbeidssted
Gnr.3/bnr.479, Skøyen Vest blokk 12

Journalnr.
80/1728

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
22.8.84

Bygningens art
Boligblokk m/garasje

Byggherre
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Ansvarshavende
O.ing. Harald Buhs, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

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

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

For bygningssjefen

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at [illegible]gsloven § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innen[illegible]s byggemelding og foreligge tillatelse for bygning el[illegible]del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygning[illegible] endr. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

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): 200707956-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKØYEN TERRASSE 25-26-27	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 25-26-27

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

Kopi til: Hoffsgrenda borettslag, Skøyen terrasse 21, 0276 OSLO, styret@hoffsgrenda.no

Skøyen terrasse 26

Nabolaget Skøyen - vurdert av 186 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	13 min 1.2 km
Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	15 min 1.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	8 min 3.1 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl... 79 elever, 18 klasser	7 min 3.6 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	8 min 4.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	21 min 1.7 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	7 min 3 km

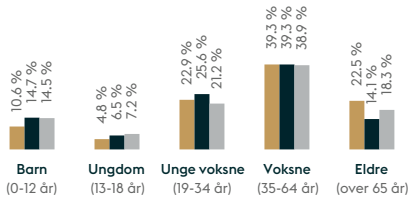
Offentlig transport

Skøyen Linje 13	4 min 0.4 km
Skøyen Linje 130, 140	5 min 0.4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min 0.6 km
Borgen Linje 1, 2, 3, 5	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 6.6 km

Barnehager

Hoffsgrenda barnehage (1-5 år) 17 barn	4 min 0.3 km
Skøyen Terrasse barnehage (1-5... 40 barn	5 min 0.4 km
Askeveien barnehage (1-5 år) 85 barn	6 min 0.5 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 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Øvre silkestrå	4 min
Casinetto balløkke	10 min
SATS Hoff	8 min
SATS Sjølyst	12 min

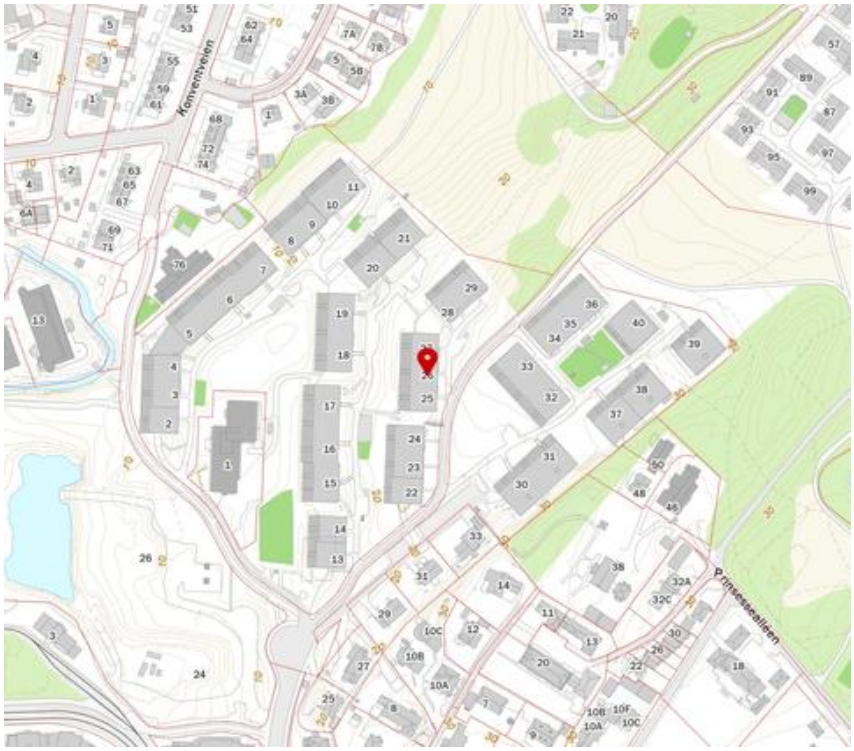
«Skøyen ligger sentralt samtidig som det er kort vei til parker og grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100



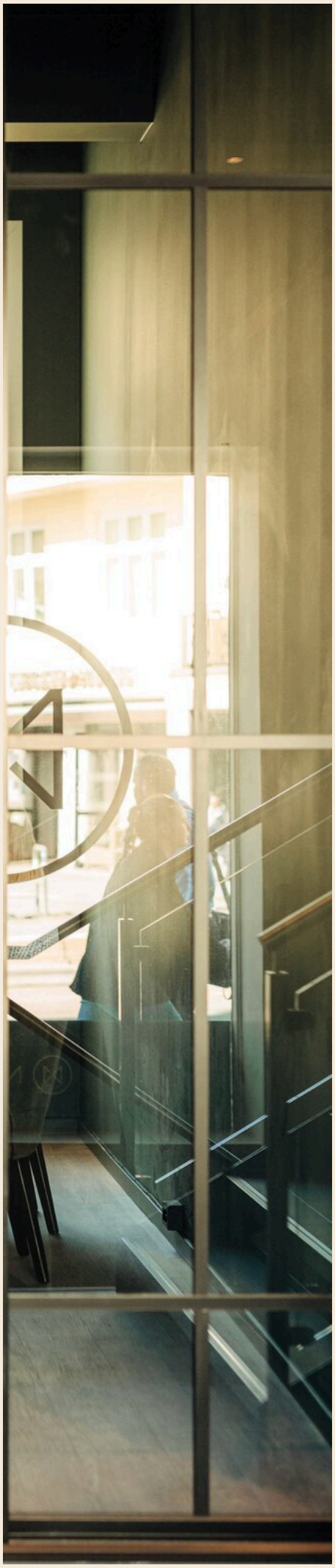
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0323/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skøyen terrasse 26 0276 OSLO
Matrikkel: 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Julie Johansen Holen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Majorstuen
j.holen@nordvikbolig.no
467 61 619



Ida Basilier
Sjef for backoffice/ Kvalitet
/Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Majorstuen
i.basilier@nordvikbolig.no
412 27 415

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: