

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Nils Lauritssøns vei 3, 0854 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 47, bnr. 215

Andelsnummer 315

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 01.09.2025

Rapportdato: 10.09.2025

Oppdragsnr.: 22387-1167

Referansenummer: HI1549

Foretak: HAUGANE TAKST AS

Takstingeniør: Jonas Haugane

Vår ref:



Haugane
Takst
AS

 NITO

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.



Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vurderingen er gjort utifra gjeldene forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Der det ikke er registrert feil, skader eller lignende er tilstandsgrad satt ut ifra bygningsdelens antatte gjenværende brukstid. Forventede brukstider er hentet fra byggforsk. Tilstandsrapporten er utført på en brukt bolig og normal bruksslitasje er ikke bemerket. Det anbefales å sette seg godt inn i rapporten, selgers egenerklæring og opplysninger gitt fra megler.

Byggemåte:

- Etasjeskiller i bjelkelag
- Yttervegger i pusset og malt mur
- Saltak tekket med takplater

Boligen er et bygg fra 1921 med moderniseringer utført i 2018. Den fremstår med normal slitasje for alder, men flere bygningsdeler har passert forventet brukstid og har avvik som bør følges opp.

Utvendig:

Vinduer, balkong- og ytterdører er av eldre dato, med redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering, slitasje og kondens.

Balkongens rekkverk er lavere enn dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring i eldre bygg.

Innvendig:

Etasjeskilleren har målte høydeforskjeller på 15–30 mm, noe som er normalt for eldre bygninger, men gir TG2.

Enkelte innvendige dører har behov for justering/utbedring.

Våtrom:

Badet er eldre (ca. 23 år) og har passert halvparten av forventet brukstid.

Det er påvist sprekker og bom i fliser, utilstrekkelig fall til sluk, og eldre membran som øker risiko for fuktskader.

Kun naturlig ventilasjon på bad, noe som ikke oppfyller dagens krav.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredninger både i 2. etasje og på hems er eldre og mangler moderne funksjoner.

Ventilasjonen er mangelfull – kjøkken mangler styrt tilluft/forsert avtrekk.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vann- og avløpsrør har passert halvparten av forventet levetid. Funksjonen er tilfredsstillende i dag, men det må påregnes utskifting på sikt.

Varmtvannsbereder (ca. 2015) er ikke dokumentert lekkasjesikret og tilkoblingsmåte er usikker.

Ventilasjonen i boligen er generelt mangelfull.

Elektrisk anlegg er kun visuelt kontrollert – anbefalt kontroll av autorisert installatør.

Boligen fremstår med flere avvik typiske for alder, særlig knyttet til vinduer/dører, våtrom, kjøkken og tekniske installasjoner. Det er ikke avdekket akutte skader, men flere bygningsdeler har redusert levetid og behov for vedlikehold eller fremtidig utskifting. Interessenter bør være oppmerksomme på avvik fra byggetegninger og at rom på hems ikke er godkjent som soverom

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Det er følgende avvik fra fremlagt byggemeldt tegning:

2. etasje:

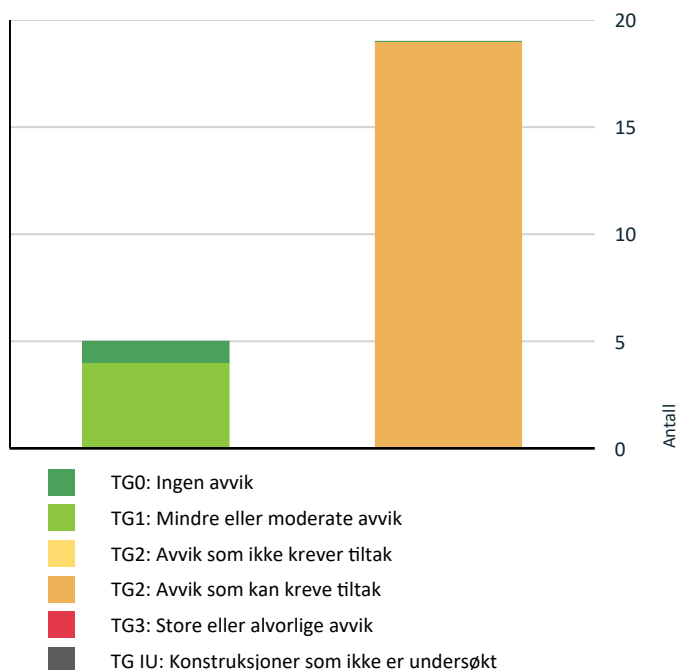
- Badet er revet til fordel for større gang.
- Lysåpning mellom stuen er utvidet

Hems:

Byggemeldt tegning mangler benevnelse av rom på hems. I dag er det etablert kjøkken, bad og et rom som brukes som soverom. Ut fra rommenes utforming og gjeldende krav kan ingen av disse anses som godkjente soverom. Dersom hems skal benyttes til soverom, må dette avklares med Plan- og bygningsetaten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist andre avvik:

Vinduer er av eldre dato og har passert forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, beslag og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne. Det kan også forekomme kondens mellom glasslagene ved punktering av isolerruter, som over tid kan redusere både funksjon og estetisk inntrykk.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist andre avvik:

Balkong- og ytterdører er av eldre dato og har passert forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne. Glassfelt kan få punktering med kondens mellom glasslagene, noe som påvirker både funksjon og estetikk. Overflaten kan få slitasje eller malingsavskalling, og bevegelige deler kan få redusert funksjon



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Målinger viser høydeforskjeller i etasjeskilleren på mellom 15-30 mm. Slike avvik oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser, setninger eller svikt i materialer over tid, og er normalt for bygninger av eldre dat



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørene fungerer som forutsatt på befaringstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ukjent om varmtvannsberederen er lekkasjesikret, det er også usikkert om den er koblet via stikkontakt eller fast tilkoblingspunkt.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist at gulvet har utilstrekkelig fall mot sluk. Når fallet er for svakt, vil vann kunne bli stående igjen på gulvoverflaten.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt ikke tilfredsstillende fall på gulv. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! Spesialrom > Hems > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

! Kjøkken > Hems > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

! Kjøkken > Hems > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1921

Tilbygg / modernisering

2018 Modernisering - Overflateoppusset 2. og 3. etasje, samt hemsen
- Montert ny benkeplate i kvarts

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med 1+1 glass

Alder: Ukjent

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er av eldre dato og har passert forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, beslag og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne. Det kan også forekomme kondens mellom glasslagene ved punktering av isolerruter, som over tid kan redusere både funksjon og estetisk inntrykk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Eldre vinduer krever jevnlig vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid. Det bør påregnes gradvis utskifting eller oppgradering på sikt for å oppnå bedre isolasjon, redusere varmetap og sikre god tetthet. Eventuelle skader, trekk eller kondens bør følges opp og utbedres fortløpende



TG 2 Dører

Type: Entréddør i tre. Balkongdør med isolerglass.

Alder: Ukjent

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Balkong- og ytterdører er av eldre dato og har passert forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne. Glassfelt kan få punktering med kondens mellom glasslagene, noe som påvirker både funksjon og estetikk. Overflaten kan få slitasje eller malingsavskalling, og bevegelige deler kan få redusert funksjon

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre balkong- og ytterdører krever jevnlig vedlikehold for å opprettholde funksjon, tetthet og levetid. Det bør påregnes gradvis utskifting eller oppgradering på sikt for å forbedre isolasjon, redusere varmetap og sikre god tetthet mot vær og vind. Eventuelle skader, trekk eller problemer med lukkemekanisme bør følges opp og utbedres fortløpende.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.

Adkomst fra: Stue

Himmelretning: Nordvest

Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av stål

Størrelse: ca. 2,5 m²

Rekkverk/fallsikring: Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,93 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Originalt tregulv

Vegger: Panel, strie, malt mur og parklet/pussede og malte overflater.

Himling: Panel og parklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbare svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

Tilstandsrapport

Det oppleves noe knirk og vibrasjoner i gulvet. Dette er normalt i eldre boliger og må forventes. Utbedring av etasjeskiller er ikke lønnsomt som et enkelte stående tiltak. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og selv vurdere om utbedring er nødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Målinger viser høydeforskjeller i etasjeskilleren på mellom 15–30 mm. Slike avvik oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser, setninger eller svikt i materialer over tid, og er normalt for bygninger av eldre dat

Konsekvens/tiltak

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

Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen på et senere tidspunkt, kan du vurdere utbedring.

Hvis du skal rette opp skjevhetene med avrettingsmasse eller lignende, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Konstadsestimater nedenfor gjelder bare for retting av gulvet, og tar ikke hensyn til:

- Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller
- Bytte av overflater
- Endringer knyttet til løfting av dører og åpning etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Det bemerkes at det er store forskjeller i pris hos de forskjellige aktørene i markedet. Prisen er derfor satt etter beste evne, og det må påregnes avvik i enten positiv eller negativ favør

TG 1 Pipe og ildsted

Ildsted: Peisovn

Pipeløp og ildsted er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert.



TG 1 Innvendige trapper

Type: Tretapp

Trappen kontrolleres visuelt og ved måling av rekkverk og håndløpere. Det er ikke foretatt vurderinger av dimensjonering eller lignende.

TG 2 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser, da utbedring av dette er en subjektiv vurdering.

Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde:

Oppvarming:

Peisovn

Panelovner

Varmekabler på badet

Romhøyde:

Det er målt 2,70 meter i stuen

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Ukjent, men det opplyses at badet er minimum 23 år gammelt.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene kan være svekket som følge av normal slitasje og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales jevnlig tilsyn for å oppdage tidlige tegn på skadeutvikling.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Panel

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Konsekvens:

Økt alder og bruksslitasje kan medføre at fliser, fuger og membran gradvis mister sin funksjon. Dette kan øke risikoen for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn, vedlikehold av fuger og overflater, samt å planlegge for oppgradering eller rehabilitering av badet på sikt. Nøyaktig når det vil bli behov for tiltak er vanskelig å fastslå, da dette avhenger av bruk, vedlikehold og eventuelle skjulte forhold.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist at gulvet har utilstrekkelig fall mot sluk. Når fallet er for svakt, vil vann kunne bli stående igjen på gulvoverflaten.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt ikke tilfredsstillende fall på gulv. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

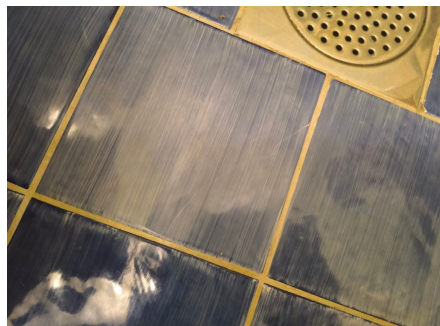
Konsekvens:

Økt alder og bruksslitasje kan medføre at fliser, fuger og membran gradvis mister sin funksjon. Dette kan øke risikoen for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn, vedlikehold av fuger og overflater, samt å planlegge for oppgradering eller rehabilitering av badet på sikt. Nøyaktig når det vil bli behov for tiltak er vanskelig å fastslå, da dette avhenger av bruk, vedlikehold og eventuelle skjulte forhold.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ukjent

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

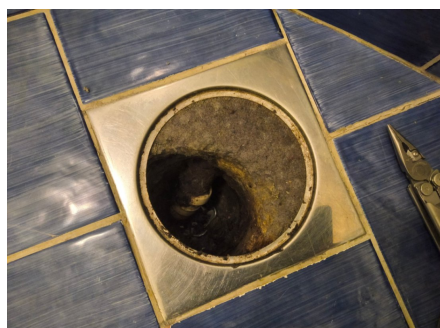
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvens:

- Eldre membraner kan over tid bli sprø og miste sin elastisitet, noe som øker risikoen for små sprekker og svekket vanntetthet. Dette kan resultere i at vann trenger gjennom gulv eller vegger og inn i underliggende konstruksjoner. Følgen kan bli skjulte fuktskader, råte eller muggvekst, som ofte er kostbart å utbedre.

Tiltak:

- Det anbefales jevnlig tilsyn og å planlegge for utskifting eller rehabilitering på sikt, da nøyaktig tidspunkt for når membranen svikter er vanskelig å fastslå



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med profilerte fronter og nedfelt servant

Sanitærutstyr: Vegghengt toalett, vaskemaskin og dusjhjørne

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk: Natulig

Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i kvarts

Alder på innredning: Ukjent, men selger har hatt samme kjøkken i 23 år.

Produsent innredning: Plassbygget kjøkken

Hvitevarer: Komfyr, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Et nyere kjøkken har funksjoner som waterguard og komfyrvakt. Oppgradering av kjøkkenet er en subjektiv avgjørelse og interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurderinger rundt oppgradering.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk: Til friluft

Tilluft: Ingen

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Mangelfull ventilasjon er normalt i eldre boliger. Før eventuell utbedring av ventilasjon må dette avklares med styret da det kan foreligge restriksjoner mot f. eks hulltagning i yttervegg.

HEMS > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i tre
Alder på innredning: Ukjent, men det opplyses om at det er over 23 år gammelt.
Produsent innredning: Plassbygget kjøkken
Integrerte hvitevarer: Kjøleskap, stekeovn og kokeplate

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Et nyere kjøkken har funksjoner som waterguard og komfyrvakt. Oppgradering av kjøkkenet er en subjektiv avgjørelse og interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurderinger rundt oppgradering.

HEMS > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

SPESIALROM

HEMS > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servant og kverntolett. I tilstøtende rom er det et dusjkabinett. Det gjøres oppmerksom på at dusjlabinettet er plassert utenfor rom med vannnett skikt og slukt. Dette gir økt risiko for vannskader ved en eventuell lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Det anbefales ikke å ha dusjkabinett i rom med sluk da risikoen for følgeskader ved vannlekkasjer er store.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av kobber
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten

Tilstandsrapport

å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørene fungerer som forutsatt på befaringsstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Konsekvens:

Eldre vannrør har økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og redusert vannkvalitet. Lekkasjer kan gi omfattende fuktskader i konstruksjoner, samt føre til driftsavbrudd og kostbare reparasjoner.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på eventuelle symptomer som misfarging av vann, trykkfall eller lekkasjemerker. Jevnlig kontroll av rør og koblinger er fornuftig, og det bør påregnes utskifting eller rehabilitering av rørsystemet på lengre sikt som en del av normalt vedlikehold.

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Type rør: Plast

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringsstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens:

Med økende alder vil risikoen for slitasje, tæring, lekkasjer og tilstopping øke. Skader på avløpsrør kan medføre fuktskader i bygningskonstruksjoner og i verste fall føre til følgeskader med kostbare utbedringer.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på eventuelle symptomer som lukt, misfarging, tilbakeslag eller fukt i tilstøtende konstruksjoner. Rørinspeksjon (f.eks. med kamera) kan gi bedre kunnskap om den faktiske tilstanden. På lengre sikt bør utskifting eller rehabilitering påregnes som en del av normalt vedlikehold.

Konsekvens:

Med økende alder vil risikoen for slitasje, tæring, lekkasjer og tilstopping øke. Skader på avløpsrør kan medføre fuktskader i bygningskonstruksjoner og i verste fall føre til følgeskader med kostbare utbedringer.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på eventuelle symptomer som lukt, misfarging, tilbakeslag eller fukt i tilstøtende konstruksjoner. Rørinspeksjon (f.eks. med kamera) kan gi bedre kunnskap om den faktiske tilstanden. På lengre sikt bør utskifting eller rehabilitering påregnes som en del av normalt vedlikehold.

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Type ventilasjon: Via åpningbare vinduer

Vurdering av luftutveksling:

Ikke tilfredsstillende.

Om vurderingen:

Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av ventiler, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av ventiler, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på mulig 200 liter.

Produksjonsdato: ca 2015

Strømtilførsel: Ukjent.

Lekkasjesikring: Ukjent

Plassering: Bak vegg over trapp

Understøttelse: Bjelkelag

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

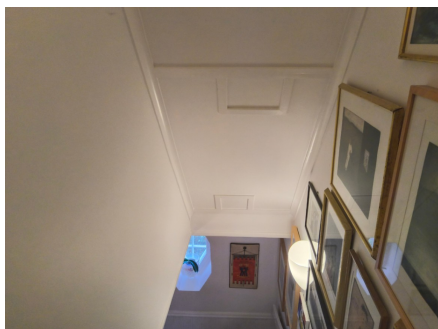
- Det er påvist andre avvik:

Det er ukjent om varmtvannsberederen er lekkasjesikret, det er også usikkert om den er koblet via stikkontakt eller fast tilkoblingspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Undersøkelsen er kun visuell og for å kontrollere forholdene må det rives lister. Interessenter anbefales å undersøke dette selv ved overtakelse. På generelt grunnlag anbefales det ikke å bygge inn varmtvannsberedere.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

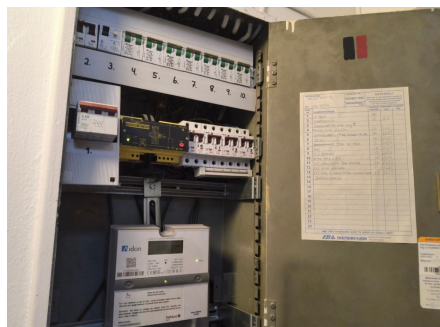
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektriker.



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

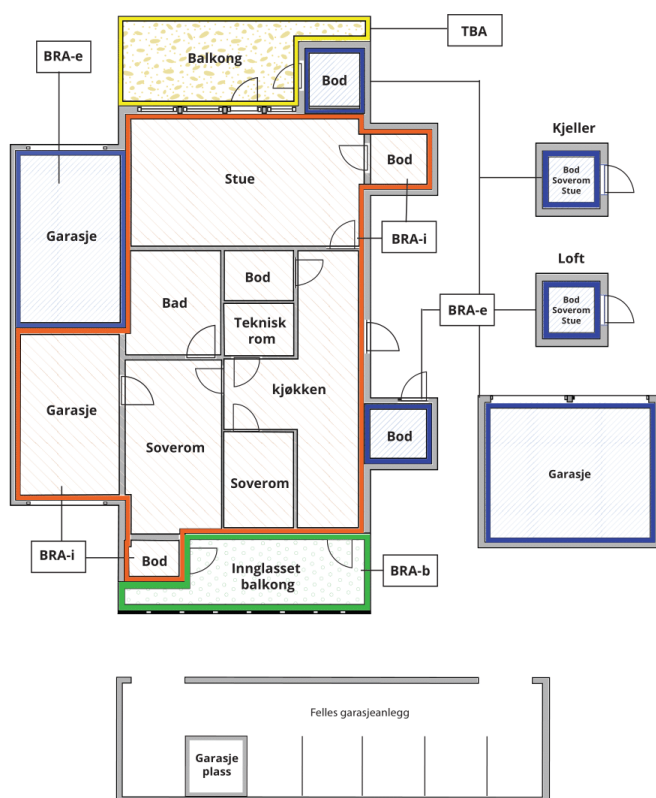
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	61			61	3
3. etasje	38	3		41	
Hems	16			16	
SUM	115	3			3
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, Stue, Spisestue, Kjøkken		
3. etasje	Bad, Gang, To soverom	Bod	
Hems	Toalettrom, Kjøkken, Innredet rom		

Kommentar

Takhøyden varierer gjennom hele 3. etasje på grunn av skråtak. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og 3. etasje har mye skråfelter. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Leiligheten disponerer et areal på ca 3 kvm i felles areal i 3.etg.
Leiligheten disponerer en bod på ca 4,4 kvm i hagen.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er følgende avvik fra fremlagt byggemeldt tegning:

2. etasje:

- Badet er revet til fordel for større gang.
- Lysåpning mellom stuen er utvidet

Hems:

Byggemeldt tegning mangler benevnelse av rom på hems. I dag er det etablert kjøkken, bad og et rom som brukes som soverom. Ut fra rommenes utforming og gjeldende krav kan ingen av disse anses som godkjente soverom. Dersom hems skal benyttes til soverom, må dette avklares med Plan- og bygningsetaten.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	113	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Inger Hannevig Magnus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	47	215		0	17695.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nils Lauritssøns vei 3

Hjemmelshaver

Oslo Havebyselskap Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/OSLO HAVEBYSELSKAP BORETTSLAG	948466856			Magnus Inger Hannevig

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

315

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.09.2025	
2	10.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimer kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

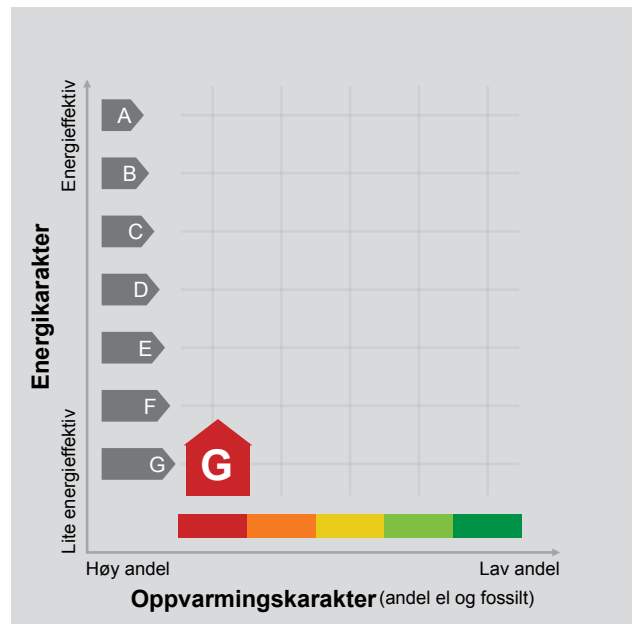
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden.

Forutsetninger

Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

ENERGIATTEST

Adresse	Nils Lauritssøns vei 3
Postnummer	0854
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	215
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80130384
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-58398
Dato	09.12.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Følg med på energibruken i boligen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.

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	1920
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	119
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

BORETTSLAGET
Oslo Havebyselskap
Foretaksnr. 948466856

Emera No1 AS
Francis Johansson-Merrick
Henrik Ibsens gate 40-42
0255 OSLO

Besøk/postadresse:
Damløsskogen 21, 0852 Oslo
Telefon: 22 96 09 90

E-post: adm@havebyselskapet.no
Internett: www.havebyselskapet.no

Deres ref.:

Vår ref.: /MSB

Oslo, tirsdag 26. august 2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Andelseier(e): **Magnus Inger**

Adresse: **Nils Lauritssøns vei 3, N-0854 OSLO**

Gnr.: 47, Bnr.: 215 | Kvartal nr.: 17 | Husnummer: H0202

Leilighetsnummer: **316**

Andelsnummer: **315** pålydende: **kr. 100,-** med kvittering for deponering.

1.partialobligasjon pålydende: **kr. 2.500,-** (deponering ved borettslagets kontor).

2.partialobligasjon pålydende: **kr. 22.500,-**

- Fellesgjeld/formue 2025: **kr. 50.849,-** (kan ikke innfris). Fellesformue = **kr. 3.450,-**
- Eiendomsskatt 2025: **kr. 4.210,-** (fakt. m felleskostn. m ¼ del i mai, juni, sept, nov)
- Totale felleskostnader: **kr. 5.744,- pr. mnd** (inkl. Telia TV og internett, samt støtte til Velet og Hagebybladet). Borettslaget er ikke sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Fellesutgifter avregnes mot følgende areal (opprinnelig og tillegg):

Opprinnelig areal: **61 m²**

Tilleggs-areal: **54 m² (*)** BRA-i = 115 m². BRA-e = 6 m²

- Fellesutgifter og ajourhold.: vennligst kontakt restanseforespørsel@obos.no
- Hvis boligen har tilleggsareal (* utbygget loft, hems og/eller kjeller) skal det foreligge ferdigattest. *Dersom ferdigattest fra PBE ikke foreligger vil kjøper stå ansvarlig for alle økonomiske kostnader i forbindelse med arbeider som må utføres for at ferdigattest kan utferdiges i henhold til borettslagets vedtak i byggesaken, borettslagets retningslinjer og Plan- og bygningsloven.*
- Tilleggsareal (*) faktureres med lavere sats for beregning av felleskostnader enn opprinnelig areal. Andelseier har ansvaret for vedlikehold av dette tilleggsareal inkl. ikke originale bygningsselementer i tilknytning til tilleggsarealet som rørapplegg, tak- og kjellervinduer, dører, kjellernedgang, hageutgang osv.

Borettslaget har 1.prioritets pant i henhold til borettslagsloven § 14 og lagets vedtekter.

Det er 20 dagers forkjøpsrett i borettslaget. Skal boligen parallellavklares må vi motta skriftlig beskjed, e-post, om dette. Ved parallellavklaring gjelder reglen om 5 virkedager etter salg for avklaring av forkjøpsrett.

Havebyselskapet skal ha oversendt kopi av tilstandsrapport så snart den foreligger. Eventuelle avvik i forhold til areal det betales felleskostnader for i dag kan bli korrigert.

Eventuelle uriktige eller ufullstendige opplysninger en selger gir om tillatelser, arealfordeling, pålegg o.a. – er et forhold mellom kjøper og selger, og forhold borettslaget ikke har et ansvar for.

Areal tilhørende boligen skal dokumenteres ved godkjent arealfordeling (gjelder ikke vertikaldelte boliger). Vedlagt er siste godkjente arealfordeling iht. vår informasjon. *Vær oppmerksom på at borettslaget ved avvik skal kontaktes og at borettslaget kan kreve at det søkes om revidert arealfordeling.*

Lån er gitt av Handelsbanken:

Restsaldo: 33.807.936,- **pt.**

Nominell rente pr. d.d.: 5,55 %. Avdrag og renter utgjør mindre enn 10 % av felleskostnadene. Det er ikke planlagt ytterligere låneopptak.

Forsikringsselskap:

Protector, polisenummer 1718283.

Årsberetning, husordensregler, regnskap med mer:

Årsberetning med husordensregler, vedtekter, regnskap, budsjett, planer for større vedlikehold inneværende år m.m. finnes i innkalling til Generalforsamling. Denne kan lastes ned fra vår hjemmeside,

www.havebyselskapet.no.

Byggeteknisk vedlikehold utført eller planlagt utført (vær oppmerksom på at planlagt ikke betyr vil bli utført. Vedlikeholdsplanen er «levende» og planlagt kan endres om styret finner det nødvendig.)

Yttertak og pipe over tak: 2007

Drenering: 2029

Utvendig maling av dører og vinduer: 2018

Alle piper ble videfilmet/kontrollert i 2012/13. Piperehabilitering utføres ved behov.

Alt vedlikehold borettslaget er ansvarlig for tas primært over felleskostnadene.

Hageparsell:

Hageparsell må påvises av andelseier. Det presiseres at vedlagte kopi av hageparsellkart er en skisse og ingen eksakt måltegning.

Biloppstillingsplass

Det følger ikke biloppstillingsplass med andelen. Andelen står automatisk på venteliste for biloppstillingsplass etter ansiennitet i kvartalet i de kvartal der det er etablert slike plasser. Se hjemmeside:

<https://havebyselskapet.no/parkering/>

Parkeringsbestemmelser

Det er forbudt å parkere på Oslo Havebyselskaps grunn, herunder også i andelshaver, på private gårdsplasser m.m., uten at det foreligger godkjenning fra selskapet. En andel kan kun disponere en biloppstillingsplass (p-plass og /eller garasje, gjelder både eie og leie). Med henvisning til:

<https://havebyselskapet.no/parkering/>

Leie av garasje eller parkeringsplass:

Evt. leie av garasje eller parkeringsplass som ikke følger boligen må sies opp av andelseier. Oppsigelse må sendes administrasjonen på e-post, adm@havebyselskapet.no. Borettslaget har 21 garasjer for utleie og 55 biloppstillingsplasser. Disse tilbys etter ansiennitet på påmelding på venteliste. Det må påregnes lang ventetid på garasje, noe kortere på leie av parkeringsplass.

Utleie

Utleie må godkjennes av borettslagets styre. Utleie er bare tillatt etter samtykke fra styret i borettslaget. Jfr bestemmelsene i lov om borettslag og borettslagets vedtekter. Ulovlig utleie kan anses som misligholdelse av husleiekontrakten og kan gi grunn til oppsigelse, se <https://havebyselskapet.no/regelverk/om-utleie/> for detaljer.

Husdyrhold:

Husdyrhold er tillatt, se <https://havebyselskapet.no/regelverk/retningslinjer-for-dyrehold/> for detaljer.

Telia, TV og bredbånd:

Avtalen borettslaget har med Telia er Kollektiv Flex Mini 100

Den enkelte husstand velger blant følgende 3 alternativer:

Alternativ 1: TV og internett:

- Bredbåndshastighet 100 Mbps
- Telia box med opptak.
- TV & Strømming med 5 poeng som du kan bruke til å velge TV-innhold

Eventuelt tillegg:

- ✓ 50 poeng til å velge mer TV-innhold koster kr 239,- pr mnd
- ✓ 110 poeng til å velge mer TV-innhold koster kr 388,- pr mnd

Alternativ 2: Kun internett:

- Bredbåndshastighet 250 Mbps

Alternativ 3: Kun TV:

- TV med 110 poeng som du kan bruke til å velge TV-innhold

Gebyrer:

- Megleropplysninger: **kr. 7.900,-** (faktura til megler)
- Forhånds-/parallellavklaringsgebyr: **kr. 4.750,-** (faktura til megler)
- Eierskiftegebyr: **kr. 4.200,-** (faktura til megler)
- Gebyr for bruk av forkjøpsrett: **kr. 4.200,-** (faktura direkte til andelseier)

Med vennlig hilsen

for Borettslaget Oslo Havebyselskap



Mette S. Berntzen
Eiendomsforvalter



RESULTAT AV AREALOPPMÅLINGEN

Navn/Adresse:

Magnus Inger

Leil.nr.:

316

Nils Lauritssøns vei 3

N-0854 OSLO

Hustype:

Leilighet (2.etg.)

Vår ref.: ADM

25. mai 2010

Bruksareal (BRA) m2				
Etasje:	TOTALT (BRA)	PRIMÆR-rom:	SEKUNDÆR-rom:	Anvendelse:
Kjeller	0			
1.etg.	0			
2.etg.	61	61	0	
3.etg.	0			
Loft	45	45	0	Søkt og godkjent OHS i styresak 130/92. Søkt PBE om samme
Hems:	9	9	0	Søkt og godkjent OHS styresak 83/96. Søkt PBE om samme
Annet:	0		6	6 kvm bod i kjeller
SUM:	115	115	6	

		Nytt oppmålt "opprinnelig"- areal:	61
		Nytt oppmålt "tilleggs"- areal:	54
Anmerkninger:	Ikke målbart areal på råloft pga. adgangst via løs stige: (sett kryss)	Ikke målbart areal i kjeller pga. uavklart arealfordeling: (sett kryss)	Foreligger det arealfordeling? JA

Dato for arealoppmålingen:

torsdag torsdag 27. mai 2010

Takstmann, (TAKSTHUSET AS):

Pål Rønning

Tilstede fra Havebysekslaget:

Johan Østvold

BORETTSLAGET
OSLO HAVEBYSELSKAP

DAMPLASSEN 21, 0852 OSLO
TELEFON 22 69 51 93
TELEFAX 22 56 74 17

ULLEVÅL HAGEBY
POSTBOKS 3826
ULLEVÅL HAGEBY
0805 OSLO

26. 10. 1993

Snefrid Halvorsen
Astri Klatran
Gry Woxholdt og Otto Jespersen
Jon Seip

Nils Lauritssøns vei 3
0852 Oslo

Sak 211/93 - Godkjenning av arealfordeling,
ref. sak. 176/92.

Det vises til tidligere godkjente arealfordeling for Nils Lauritssøns vei 3, møte på Havebyselskapets kontor, brev av 18. august 1993 fra Sidsel Klatran, på vegne av Astri Klatran og brev av 29. september fra Jon Seip.

Styret behandlet saken på nytt i sitt møte 25. oktober 1993 - sak 211/93 og vedlagt følger kopi av den delingen som ble godkjent.

Av planen fremgår at:

- Snefrid Halvorsen - skal ha bod på 6 m2 i kjeller.
- Woxholdt/Jespersen - skal ha bod på 6 m2 i kjeller.

- Astri Klatran - skal ha bod på 6 m2 på loftet.
- Jon Seip - skal ha bod på 6 m2 på loftet.

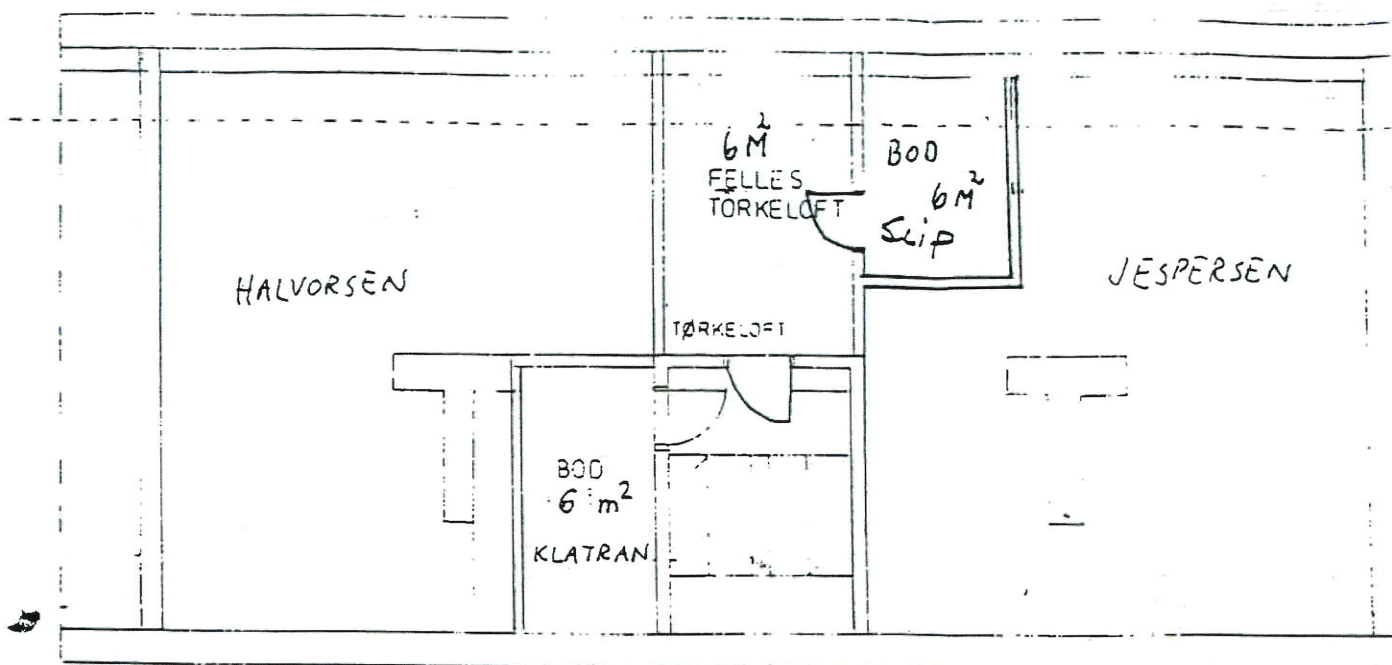
Det fremgår av planen at det er avsatt 6,7 m2 i kjeller til fellesrom m/sluk.

Likeledes er det avsatt 6 m2 til felles tørkeloft.

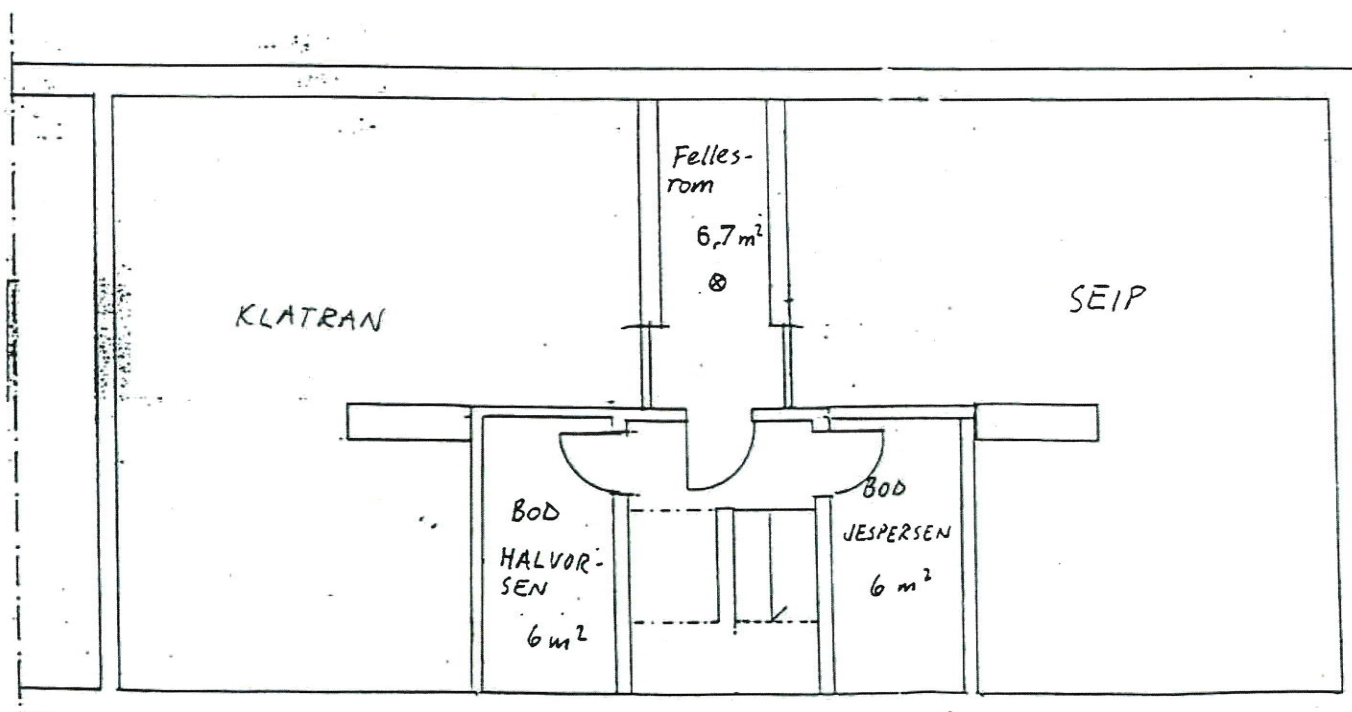
Internavtale om deling av kostnader er selskapet uvedkommende. Styret anser saken herved som avsluttet.

Vennlig hilsen
Borettslaget Oslo Havebyselskap


Berit Furu
forretningsfører



LOFT



KJELLER

GODKJENT STYRESAK 24/93
8/8-2014

RORETTSLAGET
OSLO HAVEBYSELSKAP
POSTBOKS 3826
ULLEVÅL HAGEBY
0805 OSLO

R K Hage parsell
m^o påvises

allu
areal

Nils Lauribons

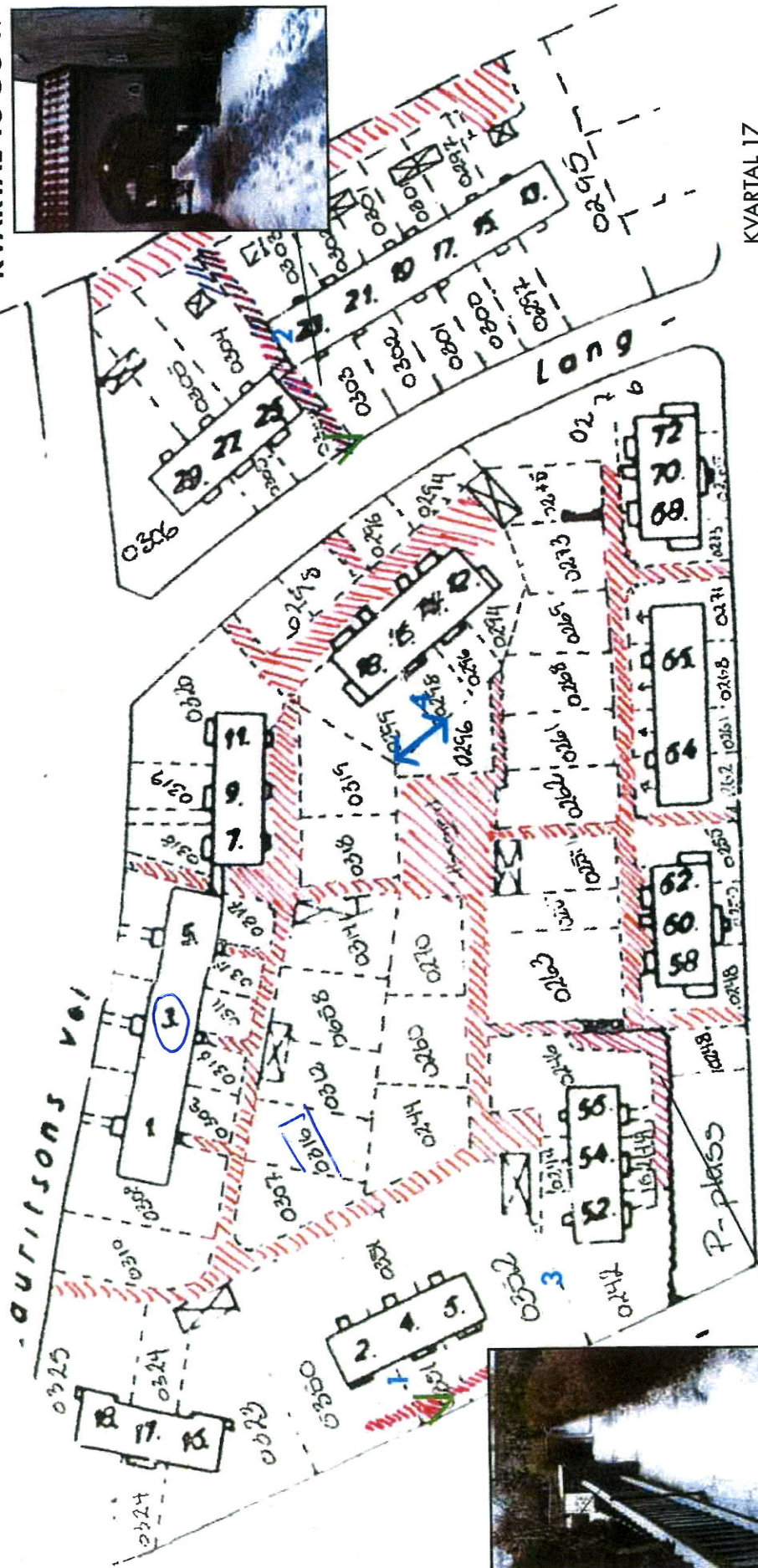
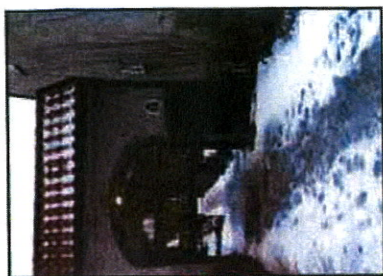
Fellesareal

P. P. Larsen

Jutul

Fellesareal

0306 0305 0304 0303 0302 0301 0300 0299
0306 0305 0304 0303 0302 0301 0300 0299
0298 0296 0294 0275
0320 0319 0318 0317 0315 0314 0313 0312 0311 0309 0308 0310 0325 0324 0323 0356 0357 0352 0350 0351
0248 0246 0244 0242 0240 0238 0236 0234 0232 0230 0228 0226 0224 0222 0220 0218 0216 0214 0212 0210 0208 0206 0204 0202 0200 0198 0196 0194 0192 0190 0188 0186 0184 0182 0180 0178 0176 0174 0172 0170 0168 0166 0164 0162 0160 0158 0156 0154 0152 0150 0148 0146 0144 0142 0140 0138 0136 0134 0132 0130 0128 0126 0124 0122 0120 0118 0116 0114 0112 0110 0108 0106 0104 0102 0100 0098 0096 0094 0092 0090 0088 0086 0084 0082 0080 0078 0076 0074 0072 0070 0068 0066 0064 0062 0060 0058 0056 0054 0052 0050 0048 0046 0044 0042 0040 0038 0036 0034 0032 0030 0028 0026 0024 0022 0020 0018 0016 0014 0012 0010 0008 0006 0004 0002 0000



Port

Port låst

Stengt

Forslag til nytt smett

1 Gangvei til hageinnganger for Jutulveien 2 til 6.

2 Halvprivatisert felles gangvei. Port med postkasse og nr. skilt. Gangveien er adskilt fra hage i 25 med hekk.

3 Smett mellom JCA 58 og Jutulvn 5, som er i ferd med å etablere seg gjennom "privat hage".

4 Parsell 298 har har kun adgang til hage via leiligheten

Side 11

prosjekt

SMETT OG SMUG I ULLEVÅL HAGEBY

Registrering av eksisterende situasjon

Foreslått framtidig situasjon

(kart ikke i målestokk)

Januar 2013 UHU v/Marianne Øverlie

Borettslaget
Oslo Havebyselskap

Generalforsamling 2025



- Innkalling til generalforsamling
- Styrets årsberetning
- Regnskap
- Innkomne forslag
- Valg

24. april 2025
kl. 18:30
Ullevaal stadion M4

ADGANGSKORT

GENERALFORSAMLING BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAP

Andelseiers navn:

Adresse:

Denne talongen må fylles ut og leveres ved inngangen til møtelokalet.

Alle andelseiere har ett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av andelseiers husstand har rett til å være til stede å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være tilstede å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. En andelseier kan ta med seg en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

----- O -----

FULLMAKT

Fullmakt må skrives dersom du ikke kommer på generalforsamlingen, men ønsker å gi annen person fullmakt til å stemme på dine vegne. Leveres ved inngangen til møtelokalet.

Jeg gir: fullmakt til å
(navn med blokkbokstaver)

møte for meg:
(navn og adresse med blokkbokstaver)

på generalforsamlingen i Borettslaget Oslo Havebyselskap

Oslo, den

.....
(andelseiers signatur)

NB! Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Borettslaget Oslo Havebyselskap

Til andelseierne

Ordinær generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i borettslaget Oslo Havebyselskap torsdag 24. april 2025 kl. 18.30 i Sognsveien 77 (Ullevaal stadion), M4 Ullevaal.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning for 2024
3. Årsregnskap 2024 og budsjett 2025
4. Kontrollnemndas årsrapport
5. Spørsmål om ansvarsfrihet for styret
6. Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor
7. Fastsettelse av kontingent for 2025 for andelseiere uten borett
8. Forslag om endring/tilbakeføring av generalforsamlingens vedtak på ordinær generalforsamling 25 april 2024
9. Innkomne forslag
10. Valg av medlemmer og varamedlemmer til styret
11. Valg av medlemmer til kontrollnemnda
12. Valg av medlemmer til valgkomiteen

Vedlegg 1: Vedtekter – Borettslaget Oslo Havebyselskap

Vedlegg 2: Ordensregler – Borettslaget Oslo Havebyselskap

1. KONSTITUERING

- a. Valg av møteleder
Styret foreslår at styrets leder Harald Assev velges til møteleder
- b. Opptak av navnefortegnelse
- c. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
- d. Godkjenning av fullmakter
- e. Valg av to personer til å undertegne protokollen

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

2.1 INFORMASJON OM SELSKAPET

Oslo Havebyselskap er et frittstående borettslag med 654 andelseiere med boret, 4 andelseiere med bruksrett til næringslokaler og 44 andelseiere uten boret. Borettslaget eier gnr. 47 bnr. 214-233, som består av 119 bygninger, 654 boliger samt forretningslokaler.

Borettslagets organisasjonsnummer er 948 466 856. Borettslaget har forretningsførsel i egen regi, med kontor på Damplassen 21. Åpningstiden er mandag-fredag kl. 09-15. Telefon 22 96 09 90, e-post adm@havebyselskapet.no

Daglig leder i Oslo Havebyselskap er forretningsfører. Regnskapet utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Høilund Revisjon AS er selskapets valgte revisor. Borettslaget er forsikret i Protector forsikring, polisenummer 1718283.

Selskapets nettsted www.havebyselskapet.no inneholder borettslagets vedtekter og øvrige regelverk, veiledere, rundskriv og annen informasjon om hagebyen.

En informasjonsmappe om borettslaget som inneholder vedtekter, ordensregler etc., gis til nye andelseiere ved overtagelse av bolig og kan også fås på selskapets kontor.

2.2 ORGANISASJON

Tillitsvalgte i borettslaget etter ordinær generalforsamling 25. april 2024:

2.2.1 STYRET

Harald Assev, leder	Per Gynts vei 1	2024-2026
Christian Schøyen, nestleder	Per Gynts vei 5	2023-2025
Raymond Svendsen, styremedlem	Sognsveien 50	2024-2026
Ingunn Marton, styremedlem	Moltke Moes vei 11	2024-2026
Gunnar Vatnar, styremedlem	Askeladdveien 28	2023-2025
Monica Krag Pettersen, vara	Askeladdveien 9	2024-2025
Carl Fredrik Tidemann, vara	Vålveien 5	2024-2025

2.2.2 KONTROLLNEMND

Vegard Torsnes, leder	John Colletts allé 39	2023-2025
Hanne Pentzen	Damplassen 22	2023-2025
Frode Rise	Eventyrveien 11	2023-2025
Per Torgersen	Per Gynts vei 5	2024-2026
Christian Erga	Jutulveien 9	2024-2026

2.2.3 VALGKOMITÉ

Pia Fjellner	Nils Lauritssøns vei 1	2024-2025
Cathrine Kaasen Conradi	Per Gynts vei 1	2024-2025
Trude Heber	Damplassen 14	2024-2025
Jo Waaler	Sognsveien 48	2024-2025

2.2.4 BYGGESAKSUTVALG (BSU)

Firmaet A-tract AS ved arkitekt Henrik Nömm utarbeider faglig innstilling til styret i alle byggesakene. I tillegg bistår han styret med internkontroll.

2.2.5 ANKEUTVALG FOR BYGGESAKER

Ankeutvalget utarbeider faglig innstilling til styret, dersom andelseier ønsker å anke avslag i en byggesak. Ankeutvalget består av følgende medlemmer:

Kristin Rustad Høiseth	Ullevålsalléen 38
Frode Mo	Damplassen 22
Marie FUSDahl Kerr	Bakkerudveien 15

2.2.6 UTMOMHUSUTVALG (UHU)

Utomhusutvalget utarbeider faglig innstilling til styret i alle utomhussaker og består av følgende medlemmer:

Håkon S. Bakken, leder	Langlia 4
Marianne Øverlie	Vålveien 2
Synøve Flobak	Ullevålsalléen 34

2.2.7 ANSATTE I 2024

Tor Langø	Daglig leder	Full stilling
Mette S. Berntzen	Eiendomsforvalter	Full stilling
Jakob Kirkeby	Vedlikeholdsleder	Full stilling
Arne Auestad	Snekker	Full stilling
Kjetil Jensen	Snekker/stillasmontør	Full stilling

2.3 GENERALFORSAMLING OG STYREMØTER I 2024

Den ordinære generalforsamlingen ble avviklet 25. april 2024 på Ullevaal stadion. 75 stemmeberettigede andelseiere var til stede og 26 fullmakter ble godkjent. Årsberetning og regnskap ble godkjent og valg foretatt. I tillegg til gjennomgang av lovpålagte oppgaver ble følgende saker behandlet:

- Forslag om endring av parkeringsbestemmelsene §§ 4 og 6 ble vedtatt.
- Forslag om aksjonspunkter for å bedre parkeringsforholdene i Hagebyen ble vedtatt.
- Forslag om reviderte regler om arealfordeling for Damplasshusene ble vedtatt.
- Forslag om justering av beboerstøtten til Hagebybladet ble vedtatt.
- Forslag om beredskapsplaner for ferskvann falt.
- Forslag om bevaring av plantejord i forbindelse med drenering ble vedtatt.

Styret har i 2024 holdt 11 styremøter. 180 saker er behandlet. Styrets leder og nestleder har hatt jevnlig kontakt med daglig leder. Representanter for styret eller daglig leder har også hatt mange møter med andelseiere om ulike saker.

2.4 OVERDRAGELSER, UMLEIE OG SØKNADER FRA ANDELSEIERE

Administrasjonen har etter fullmakt fra styret godkjent 43 overdragelser av andeler med tilknyttet boret i 2024. Andelseieres forkjøpsrett ble brukt ved 10 boligsalg i 2024.

Administrasjonen har godkjent 4 søknader om utleie av boligen i 2024.

År	Andeler solgt	Benyttet forkjøpsrett	Nye andelseiere
2024	43	10	33
2023	41	11	30
2022	31	10	21
2021	27	9	18
2020	37	6	31
2019	30	7	23

Styret har i 2024 behandlet 21 byggesaker og 38 utomhussaker.

Det er ingen som har brakt saker inn for Ankeutvalget for byggesaker i 2024.

2.5 STRATEGISK PLAN 2024-2028

Strategisk plan setter mål og definerer premisser for styrets arbeid og selskapets drift i perioden 2024-2028. Planen ligger på borettslagets nettside. Planen ble vedtatt av det foregående styret og senere justert av dagens styre. Planen rullerer i fem års perioder.

Følgende tiltak i planen er utført før 2025:

- Veileder for utomhusanlegget er utarbeidet.
- Forslag til lagrings- og overdekningsløsninger er utarbeidet.
- Ladestasjoner for elbiler er etablert.
- Rutiner for varsling av andelseiere ved vedlikeholdsarbeider er utarbeidet.
- Rutiner for informasjon av andelseiere er utarbeidet.
- Ti års vedlikeholdsplan 2019-2028 er utarbeidet.

Følgende tiltak er igangsatt, men ikke ferdigstilt:

- Byggesaker skal revideres.
- Kontrollrutiner for oppfølging av andelseiernes byggearbeider skal utarbeides.
- Innføring av nedgravde avfallsløsninger skal videreføres.
- Flere smug og smett skal gjenåpnes
- Flere sykkelkur skal oppføres.
- Kompetansebehovet i borettslaget skal kartlegges.
- Vedtektene skal gjennomgås for å vurdere behovet for endringer.
- Ordensreglene skal gjennomgås for å vurdere behovet for endringer.
- Utfordringer knyttet til parkering skal følges opp.

2.6 VERN OG VEDLIKEHOLD AV BYGNINGER OG UTEOMRÅDER

2.6.1 ET VERNEVERDIG KULTURMINNE

Verneverdien av Ullevål hageby er meget høy. Borettslaget står på Byantikvarens Gule liste over registrerte bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljøer i Oslo. Både bygninger og uteanlegg er vernet. Verneverdien begrenser andelseiernes og selskapets frihet og muligheter for utbygging og andre bygningsmessige endringer.

Verneverdien gir oss en betydelig forpliktelse til å ta vare på autentisiteten i miljø, utseende, materialer, utførelse og funksjon. Dette må gjøres samtidig som boligstandarden så langt det er mulig skal tilfredsstille dagens krav. Selskapets egne aktiviteter og regelverket som gjelder for andelseierne, skal ivareta denne balansen.

2.6.2 BYGGEVEILEDER OG BYGGESAKSARK

Veilederen for utbygging av bygninger i Ullevål hageby er fra 2015, med mindre endringer lagt inn de neste årene. Selskapet har også detaljerte byggesaksark til hvert søknadspliktig tiltak, med generell informasjon, krav og veiledning. Disse benyttes når andelseier søker om utbygging eller endringer av boligen. Styret arbeider med en mindre revisjon av byggesaksarkene, med sikte på å ferdigstille i 2025. Veileder og byggesaksark kan lastes ned fra borettslagets nettsted

2.6.3 BYGGESAKER

Styret har i 2024 behandlet 21 søknader om byggetillatelse.

Sakene forberedes av byggesaksutvalget, arkitektkontoret A-tract AS, som gir en faglig vurdering og anbefaling i alle byggesaker, sjekker at søknaden følger byggeveilederen og kontrollerer all dokumentasjon.

Styret gir ikke forhåndsvurdering av mulige løsninger og gir ikke innspill eller forslag i byggesaker. Andelseiere må selv, fortrinnsvis med innleid faglig hjelp, utarbeide fullstendig søknad med tegninger og annen dokumentasjon i henhold til reglene for byggesaker.

Styret vil understreke at byggeveilederen og byggesaksarkene skal følges. Tidligere uheldig praksis og fasadeendringer som har svekket bygningene arkitektonisk og bygningsfysisk, danner ikke presedens for senere byggesaker.

Søknader er avvist, fordi det ikke er samsvar mellom arealfordeling og tegning eller mellom byggetegning og beskrivelse av tiltaket. Tegninger er ofte ufullstendige. Tegninger skal nummereres og samtlige dokumenter dateres.

Selskapet har etter en søknadsrunde og vurdering av kvalifikasjoner valgt ut arkitekter som anbefales benyttet ved rehabilitering og utbygging. Det er snakk om arkitekter som kjenner borettslagets regelverk og har erfaring med søknadsprosesser der vernehensyn inngår.

Andelseierne står fritt til selv å velge arkitekter, men borettslaget anbefaler følgende:

- Cook Haffner Architecture Platform AS

- Reaktor AS

Borettslagets administrasjon avgjør mellom 200 og 250 mindre byggesaker hvert år. Det dreier seg om utskifting av vinduer og dører, innsetting av ventiler, utveksling og rive bærevegger, etterisolering, oppussing av bad, kjøkken og trappeoppganger, montering av varmpumper, elbilladere og markiser og mindre justeringer ved utbygging av loft og kjellere.

Det er tre godkjente leverandører av vinduer til hagebyen: Lunden Snekkerverksted AS, Vemundvik Snekkerfabrikk og Bykle Vinduer. Vinduene produseres som stilkopier og det benyttes kjerneved, dråpehengsler og hjørnejern.

Det oppdages ofte små og store feil når leiligheter skal selges. Da kan det mangle ferdigattest eller dokumentasjon på omsøkte tiltak og endringer som er gjort i andelseiers botid. Cirka 20 prosent av boligene som selges, mangler ferdigattest eller dokumentasjon på søknadspliktige tiltak som er utført. Noen feil oppdages også i forbindelse med innmeldte skader.

Hvis andelseier ikke får ordnet opp før boligen blir lagt ut for salg, legger administrasjonen inn heftelser på salget. Dette kan medføre store ekstrakostnader for selger eller vanskeligheter med å få gjennomført salget.

2.6.4 TRAPPEROM OG YTTERDØRER

Byantikvaren ønsker at borettslaget beholder alle de originale dørene i heltre. Byantikvaren mener utskifting til moderne isolerte dører vil ødelegge mye av det autentiske uttrykket som Ullevål hageby så fint har klart å bevare. Nye dører gir fasaden et flatt, livløst preg,

Borettslagets vedlikeholdsavdeling har verktøy og utstyr til å reparere og bygge om gamle dører. Avdelingen restaurerer systematisk felles inngangsdører. De mest trekkfulle tas først.

I 2024 ble 15 felles inngangsdører restaurert og 20 inngangsdører reparert. Andelseiere har i tillegg søkt og fått godkjent å erstatte 10 gamle dører med nye oppgraderte stilkopier for egen regning.

Styret har tidligere besluttet å beholde tradisjonelle lysarmaturer, ut fra bygningshistorisk verdi. Potensialet for energisparing er lite ved å investere i komplette LED-armaturer. Glødelamper erstattes med sparepærer/LED-pærer, utvendig gjerne med innebygd sensor.

2.6.5 VEILEDER FOR UTOMHUSANLEGGET

Ikke bare bygningsmassen, men hele anlegget er verneverdig – plasser og kvartalsveier, smug og smett, gjerder og portstolper, allétrær og trerekker, natursteinsmurer og parsellhager. Byantikvaren trekker frem endringer som anses som svært uheldige og ikke forenlige med verneverdiene. Blant disse er parkering inne i kvartalene, utvidelse av avkjørsler, høye hekker, vintergrønne hekker, større terrasser på terreng, andre markbelegg og materialer enn de opprinnelige og privatisering av smug og smett. Det er derfor utarbeidet en veileder for hva slags endringer av utearealene som kan godkjennes. Formålet med veilederen er å sikre at nye elementer samvirker med hagebyarkitekturen og styrker og utvikler helheten. Nå og i fremtiden møter vi nye behov og ønsker som utfordrer rammene.

Forståelsen for den historiske helheten er avgjørende for at arkitekturuttrykket videreføres og i beste fall styrkes. I 2024 er veilederen revidert. Veilederen kan lastes ned fra nettstedet.

2.6.6 UTOMHUSSAKER

Styret har i 2024 behandlet 26 utomhussaker, mot 21 foregående år.

Også havebyens uteareal er underlagt kulturminnevernet. Utomhuselementer skal ikke skjule fasader eller virke dominerende. Ønsker om flere oppbevaringsløsninger må balanseres mot Byantikvarens standpunkt om at hager og utearealer bevares mest mulig uendret. Oppføring av flere utomhuselementer krever godkjenning fra styret. Det gjelder boder, lekestue, veksthus, levegg, støyskjerm og hagelys samt forstøtningsmurer og terrengendringer over en viss størrelse. Andre elementer krever ikke godkjenning, men det er krav til utforming. Det gjelder blant annet fornyelse av espalier på vegg, frittstående espalier, plattinger, benkeboder og drivbenker. Hageboder tillates bare der de ikke virker dominerende eller påtrengende i forhold til fasader, naboer eller forbipasserende. Som hovedregel tillates ikke oppføring i de mest eksponerte områdene mot offentlig vei og plasser.

Utomhusutvalget (UHU) forbereder sakene i henhold til borettslagets regelverk. UHU vil i tillegg ha øye for å fremme gode, stedstilpassede helhetsløsninger. UHU utøver skjønn og har en rådgivende funksjon overfor styret og andelseierne. Det reviderte regelverket fra 2024 gir i noen tilfeller adgang til å plassere en frittstående luft til luft varmepumpe i hagen til boliger i 1. etasje. Styret har i 2024 mottatt søknader som har synliggjort et behov for videreutvikling av retningslinjene for frittstående varmepumper og vil justere disse retningslinjene i 2025.

2.7 PARKERING, ELBILLADING OG TRAFIKKSIKKERHET

2.7.1 NYE PARKERINGSTILLATELSER

Strategisk plan for Ullevål hageby har som et av sine premisser at styret skal sørge for at parkering så langt det er mulig imøtekommer alle beboeres behov. For å forvalte dette følges problemstillinger rundt parkering opp. Siden beboerparkering ble innført høsten 2018, har hagebyen mistet flere titalls plasser i John Colletts allé, Jutulveien, Nils Lauritssøns vei, Vålveien og Tyrihansveien. Kommunens begrunnelse har dels vært fremkommelighet for utrykningskjøretøyer, dels tilrettelegging for gående og syklende. Dessuten er flere plasser avsatt til elbil-lading. De siste årene har altså muligheten for gateparkering i Hagebyen blitt kraftig redusert og i 2024 vedtok bystyret en omregulering av Eventyrveien som vil føre til fjerning av ytterligere 40 parkeringsplasser. Når parkeringsmulighetene innskrenkes slik vi nå opplever, vil det for ulike grupper bli utfordrende å bli boende her.

På oppdrag fra generalforsamlingen i 2024 ba styret Bymiljøetaten om en konsekvensanalyse av de seneste årenes kraftige reduksjon i tilgangen på gateparkering i borettslagets kvartaler. Svaret fra kommunen forteller at prosjektene Bymiljøetaten jobber med i området vårt ikke utløser krav om eller behov for konsekvensutredning. Selv om tiltaket ikke konsekvens utredes opplyses det om at Bymiljøetaten jobber systematisk med å ivareta trafikk sikkerhet i arbeidet. Hvordan Bymiljøetaten jobber med

konsekvensutredninger, trafikksikkerhet og andre trafikale forhold ble svart ut i Bymiljøetatens svarbrev i forbindelse med innspillsrunden sommeren 2023. Styret arbeider med å identifisere mulige nye parkeringsplasser på borettslagets og kommunal grunn.

2.7.2 LADING AV ELBIL

Borettslaget har tidligere tilrettelagt for lading av elbiler på plasser som leies ut til andelseierne i John Colletts allé, og Ullevålsalléen og i borettslagets garasjer i John Colletts allé.

Kostnader knyttet til installasjon, drift og administrasjon av ladeløsninger blir betalt av brukerne, som forplikter seg ved innskudd å dekke løpende drift, vedlikehold og strømkostnader.

Styret har vedtatt at andelseiere som har elbil på godkjent parkeringsplass eller i egen garasje, kan søke om å få montere en såkalt smartboks til lading. Står bilen i garasje, skal ladeboksen være veggmontert inni garasjen. Er bilen parkert ute, må ladeboksen være frittstående. Ladeboks skal ikke monteres på fasade.

Mode 3-lading fra en vanlig, jordet kontakt uten strømbegrensning på 10A eller jordfeilbryter type B er ikke tillatt. Skjøteledninger og adaptere skal heller ikke benyttes.

Elbileiere som ikke har garasje eller godkjent parkeringsplass, kan benytte ladestasjonene i Vestgrensa, på Damplassen og i Nils Lauritssøns vei.

2.7.3 TRAFIKKSIKKERHET

Styret søkte i 2021 Bymiljøetaten om trafikkregulering i krysset Askeladdveien-Eventyrveien. Dette har nå resultert i et fotgjengerfelt i Eventyrveien mellom Åpent bakeri og Lofthus Samvirkelag. Styret er meget tilfreds med måten tiltaket fremmer trafikksikkerheten i området.

2.8 ANDRE SAKER

2.8.1 ENERGI-EFFEKTIVISERING

Strømprisene har vært høye i perioder i de siste to årene, og vi kan forvente at strømprisene i perioder også vil være høye. Siden boligene i hagebyen står på Byantikvarens gule liste, står vi ikke fritt til å gjøre hva vi vil med dem. Vi kan ikke endre fasaden uten tillatelse fra Byantikvaren. Derfor kan vi ikke få moderne og energieffektive boliger, og vi kan heller ikke montere solceller på tak eller fasade. Det er likevel mulig å energieffektivisere boligene uten å endre fasaden. På borettslagets nettsted er det beskrevet tiltak som vil gjøre hagebyleilighetene mer energieffektive, heve komforten eller redusere strømutgiftene. Blant tiltakene er smart strømstyring, bedre isolering innvendig, utskifting til innervinduer med isolerglassrute og – for enkelte leiligheter – installering av varmepumper.

2.8.2 OPPGRADERING AV KABELNETT

Telia ble i 2024 ferdig med å oppgradere hybridfibernetttet og vi har nå fått en ny og raskere tv- og bredbåndstjenester til omtrent samme pris. En grunnpakke er inkludert i felleskostnadene. Standardløsningen er fleksibel hvor andelseiere kan velge 100MB bredbånd og en mindre tv-pakke eller 250MB bredbånd og ingen TV.

I 2024-2025 vil alle gamle bokser bli faset ut og erstattet med nye og raskere bokser med moderne teknologi. Gamle bokser som utfases er modellene fra GET som heter HD PVR, HDi, Get Box Mikro og Get Box II.

Styret oppfordrer andelseiere til å følge med på rundskriv og Havebyselskapet nettsted for mer informasjon om TV og bredbånd.

2.9 TYNGRE VEDLIKEHOLD

Styret vedtok i 2019 en ny 10 års vedlikeholdsplan for perioden 2020 - 2029. Aktivitetene er planlagt i henhold til forventet levetid på hvert av tiltakene og de ulike deler av bygningene. Vedlikeholdsplanen har ca.1200 tiltak som skal gjennomføres.

Takomlegginger og moderne drenering nærmer seg fullføring i hele hagebyen. Omfanget av tyngre vedlikehold forventes likevel å fortsette på samme nivå som i dag i overskuelig framtid.

I de kommende år vil det blant annet bli økt aktivitet på piperehabilitering, fasaderehabilitering og veivedlikehold. Det gjenstår også til dels store investeringer i flere nedgravde avfallsbeholdere og sykkelskur.

Selskapet bruker Aase Byggeadministrasjon AS til faglig og administrativ støtte i forbindelse med større vedlikeholdsprosjekter. Daglig leder, tidvis assistert av fagkyndig styremedlem Christian Schøyen, gjennomfører byggemøter, kontroll- og ferdigbefaringer for de store byggeprosjektene.

Oversikt over tyngre vedlikehold 2024 og plan for 2025

Oppgaver	Aktivitet 2024	Kostnad 2024	Planlagt 2025
Omlegging og renovering av tak og piper over mønet	Damplassen 10-15 Damplassen 8 Gäbleins vei 4	13,1 mill. kr	Damplassen 20-21
Drenering og større gravearbeider	Jutulveien 2-6 Langlia 25-29 Ullevålsalléen 38 Sognsveien 32-34	4,8 mill. kr	Damplassen 21 John Colletts allé 53-59 Ullevålsalléen 18-20

For ordens skyld understrekes at planene kan bli endret.

Selskapet har rutiner for varsling av andelseiere av planlagte og akutte arbeider og større og mindre inngripende arbeider som utføres i regi av borettslaget. Disse rutinene ligger på nettstedet.

2.10 LØPENDE VEDLIKEHOLD

Selskapets vedlikeholdsavdeling med vedlikeholdsleder og to håndverkere utfører mye av det løpende vedlikeholdet og kontrollerer arbeid utført i andelseiers regi. I tillegg leier selskapet inn murere, snekkere, elektrikere, rørleggere og blikkenslagere til ulike oppdrag.

Det bygningsmessige vedlikeholdet omfatter utbedring og restaurering av vinduer og dører, akutte taklekkasjer, enklere reparasjoner av fasader, trapper osv.

Det ble i 2024 laget 352 arbeidsordre fra administrasjonen til vedlikeholdsavdelingen. 284 av disse ble utført. Arbeidsordre som ikke er utført, er sesongavhengige eller ikke prekære.

Vedlikeholdsavdelingen og innleide ressurser har reparert fasader og murt trapper, portstolper, støttmurer og balkonger der behovet har vært størst.

I forbindelse med åpning og stenging av hagevannet har en del kraner og rør blitt byttet.

1500 løpemeter med tregjerder, tre inngangspartier og to tørkestativ ble beiset eller malt av sommervikarer. Vedlikeholdsavdelingen har reparert og bygget 100 meter nytt tregjerde og 250 meter nye nettinggjerder er satt opp.

Det er spekket eller murt opp nye piper over mønet på Damplassen 10-15 i forbindelse med takarbeidene.

Vedlikeholdsavdelingen har restaurert eller reparert til sammen 120 vinduer og dører. Alfa malerservice har malt samtlige dører og vinduer i Askeladdveien 1-3, 5, 7-9, Sognsveien 16, 18, 20-26 og 28, Vestgrensa 1 og 3 og Moltke Moes vei 2-6.

2.11 GRØNTAREALER OG UTEOMRÅDER

2.11.1 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hagebyen har store grøntarealer som skjøttes av selskapet. Dette gjelder blant annet plener og hekker rundt Damplassen, Eventyrplassen, fellesarealer i kvartalene og skråninger mot John Colletts allé og Sognsveien. Det er også 1200 allétrær og trær i rekker som beskjæres. Borettslaget leier inn arborister til pleie av trærne.

2.11.2 TREPLANTING OG BESKJÆRING

Styret vedtok i 2004 en plan for utskifting av kirsebær- og epletrerekkene langs offentlig vei, med trær som er mindre utsatt for sykdom og sopppangrep. Havebyselskapet har plantet ca. 850 nye trær siden 2007 og har i dag mer enn 1200 trerekker/allétrær.

Planen er i all hovedsak gjennomført, men det gjenstår nå utskifting av gamle trær som dør naturlig.

I 2024 ble det plantet 15 nye allétrær i Ullevålsalléen, Eventyrplassen, Langlia og i John Colletts allé. Trærne som ble plantet erstattet syke og døde trær på de respektive adressene.

Havebyselskapet har beskåret ca. 500 allétrær i 2024. Selskapet har felt mer enn 30 uønskede trær som ikke har spesiell verdi, etter anmodning fra andelseiere.

2.11.3 ANDELSEIERS PLIKTER I EGEN HAGE

Hver andelseier plikter å holde hagen ordentlig og sørge for at vegetasjon mellom eple- og kirsebærtrær i rekkene holdes nede. Videre hører det til andelseiers plikter å holde gjerder, grøftekanter og murer frie for høyt ugras og annen uønsket vegetasjon.

Retningslinjer for trær og vegetasjon og et hefte om hagestell ligger på nettstedet.

Om lag 40 andelseiere tok høsten 2024 imot borettslagets tilbud om profesjonell og rimelig beskjæring av hekker og fjerning av høye trær og tujaer. Styret mener flere hekker med fordel kan holdes lavere, slik at hagebyen fremstår som åpen og ikke gjengrodd.

2.11.4 BEVARING AV ARTSMANGFOLD

Havebyselskapet ønsker å bevare artsmangfold og tilrettelegger for pollinerende insekter.

Veikanter med blomstrende vekster blir klippet først på sensommeren.

Vi bruker ikke kjemiske plantevernmidler og oppfordrer også andelseiere til å unngå bruk av kjemiske plantevernmidler.

Oslos første urbane birøkterlag Bybi har siden 2013 hatt bikuber ved John Colletts plass. Biene bidrar til mer blomstring og mer frukt i hagebyen.

Med over 600 hageparseller og 1200 blomstrende allétrær har Ullevål hageby i mer enn hundre år vært en oase for pollinerende insekter i Oslo.

2.11.5 EVENTYRPLASSEN

Eventyrplassen vedlikeholdes av Havebyselskapet. Lekeapparatene ble oppgradert i 2019, og selskapet utfører månedlig kontroll av alle apparatene. Vannførerlaget sørger for skøyteis, og Vellet arrangerer eplefest. Havebyselskapet sørger for måking og lys om vinteren og vedlikehold av grøntarealene om sommeren.

2.11.6 SNØRYDDING OG SANDSTRØING

Snørydding og sandstrøing av kvartalsveier utføres med innleid hjelp. Selskapet har plassert ut 38 strøkasser som etterfylles hver sesong. Vedlikeholdsavdelingen håndmårer snø og strør rundt avfallsnedkast, i trapper, i gangveier, i smug og i smett og på Damplassen. Borettslaget har også hjulpet kommunen med å rydde bort snø der kommunen har sviktet, blant annet på Damplassen og nederst i Vålveien.

2.11.7 VÅRRYDDING, HAGEAVFALL

Kvartalsveiene ble i vår feiet ved egen og innleid hjelp. Komprimatorbiler fra Vaktmesterkompaniet har hentet blandet avfall i april og hageavfall på Damplassen og Eventyrplassen 1-2 ganger per måned fra mai fram til november, med opphold i juli.

2.11.8 SØPPELSTANDPLASSER

Det er hittil bygget 13 nedgravde avfallsstasjoner, som har erstattet ca. 220 søppelkasser. Det var opprinnelig ca. 530 søppelkasser i hagebyen. Antallet er redusert til ca. 300 i dag.

For å dekke hele hagebyen og samtidig ta hensyn til akseptabel gåavstand, er behovet ca. 30 nedgravde stasjoner. Det er utarbeidet en plan for plassering av disse.

I 2024 ble det ikke bygget nye avfallsnedkast, men borettslaget hadde en omfattende service på de allerede etablerte nedkastene.

2.11.9 ROTTEBEKJEMPELSE

Selskapet har i 2024 byttet ut Pelias og skrevet avtale med Antipest ved Øyvind Selnes.

Øyvind Selnes tar befaringer og setter ut feller og bokser med gift for å bli kvitt rotter der de oppdages.

For å redusere omfanget vil det være til stor hjelp om andelseiere fjerner nedfallsfrukt, benytter lukket kompost og lar være å spyle ned mat i vask eller toalett. Alle sluk skal være av metall og til enhver tid holdes forsvarlig lukket. Dette er spesielt viktig i ombygningsperioder.

2.12 LOKALMILJØ OG SOSIALE TILTAK

Borettslaget har vært involvert i eller gitt økonomisk støtte til følgende tiltak i nærmiljøet:

- Hagebybladet mottok 78.000 kr i støtte, i henhold til vedtak på generalforsamling 2016.
- Ullevål Hageby Vel har fått 39.000 kr i årlig støtte, i henhold til vedtak på generalforsamling 2020.
- Til julegrantenningen kjøpte selskapet juletre, og satte opp lys og stjerne. Dette koster 33.000 kr i 2024.
- Ullevål skoles musikkorps og Vannførerlaget ble etter søknad støttet med til sammen 17.000 kr i 2024.

2.13 ADMINISTRASJON OG VEDLIKEHOLDSAVDELING

Det har ikke vært alvorlige skader eller langtidssykmeldinger blant de ansatte i Havebyselskapet. Styret anser at arbeidsmiljøet er trygt og forsvarlig.

Kontoret har vært åpent alle ukedager fra 09-15 med unntak av 2 uker i fellesferien og på offentlige fridager hvor kontoret har vært stengt. Selskapet har tilrettelagt for at administrasjonen kan ha hjemmekontor

Selskapet følger likestillingsloven ved ansettelser. Det er vedtektsfestet at begge kjønn så langt mulig skal være likt representert i valgte verv.

Virksomheten belaster ikke det ytre miljø nevneverdig. Selskapet og innleide entreprenører kildesorterer bygningsavfall. Vårrydding komprimeres for å redusere transport og volum. Hageavfall leveres til kompost.

2.14 REGNSKAP OG FINANSIELLE FORHOLD

Driftsinntektene, i hovedsak innbetalte felleskostnader eller «husleie» fra andelseierne, var i 2024 på 56,0 millioner kr, som var 2,2 % høyere enn 2023 og 1,3 % under budsjett.

Innbetalte felleskostnader utenom eiendomsskatt ble fra 1. januar 2024 økt med 4 %, som var 1 % over økningen av konsumprisindeksen i referanseperioden september 2022 - september 2023. Innbetalingen ble noe lavere enn budsjettert fordi eiendomsskatten ble redusert mer enn budsjettert. Eiendomsskatten har tilsvarende utgift som inntekten med en liten differanse fordi borettslaget også betaler eiendomsskatt for kontoret og for næringslokalene vi leier ut. Husleie for næringsarealer reguleres i utleieavtalene. Eierskiftegebyrer økte også fordi vi har økt selve eierskiftegebyret og fordi flere leiligheter ble omsatt.

Driftskostnadene var i 2024 på 57,1 millioner kr, som var 2,9 millioner kr høyere enn i 2023 og 3,0 millioner kr over budsjett. Utgiftene til drift og vedlikehold i 2024 økte med 1,1 millioner kr fra 2023, og utgjorde 25,7 millioner kr; en budsjettoverskridelse på 2,7 millioner kr. Overskridelsen skyldes i hovedsak tilleggsarbeider i forbindelse med takomleggingen på Damplassen 10-15 hvor samtlige 48 damplassarker måtte rehabiliteres. Borettslaget ble også pålagt av Oslo kommune å reparere vann og avløpsrør i Pastor Fangens vei og Langlia etter at det ble oppdaget store lekkasjer i november 2024. Tyngre vedlikehold er utført i tråd med tiårs vedlikeholdsplan 2020-2029.

Personalkostnadene økte med 0,5 millioner kroner fra 2023, og var 0,15 millioner kr over budsjett for 2024. Kommunale avgifter – vann, avløp og renovasjon - steg også vesentlig, 1,9 millioner kr fra året før, og 1,1 millioner kr mer enn budsjettert. Kabel-TV/bredbånd var 0,1 millioner kr høyere enn i 2023 som budsjettert. Avskrivningene gjelder i hovedsak nedgravde avfallsanlegg, stillaser og sykkelkur. Netto finanskostnader økte med 0,4 millioner kr fra 2023 i samsvar med budsjett pga økt rentenivå.

Årsresultatet for 2024 viser et underskudd på 3,0 millioner kr, mot budsjettert overskudd på 0,8 millioner kr. Innkrevde felleskostnader utenom eiendomsskatt ble fra 1. januar 2024 økt med 4 % som er 1 % høyere enn konsumprisindeks-økningen i referanseperioden.

Justert for avskrivninger og investeringer på netto 0,6 millioner kr var endring i disponible midler en nedgang på 2,9 millioner kr, slik at selskapets disponible midler ved utgangen av året var negative med 3,0 millioner kr. Styret budsjetterer med en solid økning av disponible midler på 1,8 millioner kr i 2025.

Pante- og gjeldsbrevlånet ved årsslutt 2024 var 33,8 millioner kr, samme som året før. Det er ikke betalt avdrag i 2024, og ikke budsjettert avdrag i 2025. Hensikten med dette er å øke disponible midler. Planlagt avdragsprofil på selskapets gjeld er 14 år. Dette er kortere enn

levetiden på de anlegg som lånet finansierer, slik at en viss utsettelse av avdrag er forsvarlig. Borettslagets gjeld har flytende rente som per 31.12.2024 var 5,7 %, som er grunnlag for budsjettert rentekostnad i 2025, samtidig som det forventes en liten rentejustering.

Selskapet har regnskapsmessig negativ egenkapital på 21,6 millioner kr. Dette er et regnskapsteknisk forhold, fordi bygningene er balanseført til opprinnelig anskaffelsessum for om lag 100 år siden, 9,4 millioner kr, og alt vedlikehold og påkostning er løpende utgiftsført. Tomten er balanseført til anskaffelsessum i 1981, 15,5 millioner kr. Den faktiske verdien av bygninger og tomt er mange ganger høyere enn balanseført verdi, så selskapets reelle egenkapital er positiv.

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Det har ikke inntruffet forhold av vesentlig betydning for regnskapet etter 31.12.2024.

2.15 FRAMTIDSUTSIKTER

Hagebyen er et over hundre år gammelt kulturminne som har stor bevaringsverdi. Vedlikehold skjer planmessig for å unngå etterslep på de 100 år gamle bygningene. Borettslaget har etablerte retningslinjer for ombygginger og tiltak som gjennomføres av andelseierne, med mål om å ivareta de høye antikvariske verdiene.

Bevaringen av Hagebyen må balanseres med behovet for fornyelse. Vi ønsker å skape et godt bomiljø for både små og store, og ivareta andelseiernes behov og felles interesser som utvikler seg over tid. Styret jobber for å vurdere ønskene om forandringer opp mot kravene om kulturminnevern.

Fremover ser styret følgende utfordringer:

- Sørge for at byggarbeidene som utføres av andelseiere, holder høy kvalitet.
- Bedre dokumentasjon og kvalitetssikring av interne prosesser og beslutninger.
- Finne løsninger på parkeringsutfordringene.
- Tilrettelegge for energieffektivisering, samtidig som bygningsvernet ivaretas.
- Sørge for gode og funksjonelle felles utearealer med flere nedgravde avfallsløsninger, sykkelkur og smug og smett.

3. ÅRSREGNSKAP 2024 OG BUDSJETT 2025

BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAP

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 fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-97 059	307 255
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 007 757	-860 423
Tillegg salgssum anleggsmidler		0	1
Fradrag kjøpesum anleggsmidler		-426 625	-118 441
Tilbakeføring av avskrivning	15	556 298	558 549
Red. annen langs. gjeld		-17 500	16 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 895 584	-404 314
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-2 992 643	-97 060
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 285 563	4 864 416
Kortsiktig gjeld		-8 278 205	-4 961 476
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	22	-2 992 643	-97 060

BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAP
ORG.NR. 948 466 856, KUNDENR. 4042

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	50 452 202	48 445 909	50 383 840	51 780 000
Innkrevet eiendomsskatt		4 462 380	5 468 464	5 400 000	3 650 000
Ladeinntekter EL-bil		242 926	180 151	220 000	280 000
Gebyr eierskrifter		662 200	565 560	600 000	600 000
Andre inntekter	3	166 887	154 160	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		55 986 595	54 814 244	56 703 840	56 410 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 109 842	-4 634 518	-4 950 000	-5 150 000
Styrehonorar	5	-297 736	-347 864	-300 000	-310 000
Avskrivninger	15	-556 298	-558 549	-500 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-58 125	-50 625	-50 000	-60 000
Regnskapsførerhonorar		-440 484	-418 314	-440 000	-454 000
Konsulenthonorar	7	-574 319	-419 424	-400 000	-520 000
Drift og vedlikehold	8	-25 732 965	-24 622 045	-23 000 000	-21 000 000
Forsikringer		-2 411 594	-2 207 288	-2 400 000	-2 500 000
Kommunale avgifter	9	-12 630 102	-10 703 260	-11 500 000	-14 250 000
Eiendomsskatt		-4 559 212	-5 547 976	-5 468 000	-3 650 000
Energi/fyring		-614 993	-594 268	-800 000	-670 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 784 481	-2 706 035	-2 800 000	-2 868 000
Andre driftskostnader	10	-1 315 490	-1 371 012	-1 470 000	-1 450 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-57 085 641	-54 181 178	-54 078 000	-53 382 000
DRIFTSRESULTAT		-1 099 046	633 066	2 625 840	3 028 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	55 651	90 471	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-1 964 362	-1 583 961	-1 860 000	-1 810 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 908 711	-1 493 490	-1 850 000	-1 800 000
ÅRSRESULTAT		-3 007 757	-860 423	775 840	1 228 000
Overføringer:					
Udekket tap		-3 007 757	-860 423		

BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAP
ORG.NR. 948 466 856, KUNDENR. 4042

BALANSE

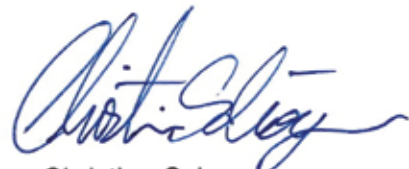
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 370 000	9 370 000
Tomt		15 300 000	15 300 000
Lokaler	14	842 000	842 000
Andre varige driftsmidler	15	1 910 923	2 040 597
SUM ANLEGGSMIDLER		27 422 923	27 552 597
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		395 188	142 341
Forskuddsbetalte kostnader		1 552 997	1 477 027
Andre kortsiktige fordringer		177	0
Driftskonto OBOS-banken		3 085 871	1 756 354
Driftskonto OBOS-banken II		375	14 578
Skattetrekkskonto OBOS-banken		219 107	176 636
Sparekonto OBOS-banken		31 848	1 297 481
SUM OMLØPSMIDLER		5 285 563	4 864 416
SUM EIENDELER		32 708 486	32 417 014
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		72 800	72 800
Udekket tap	16	-21 648 955	-18 641 198
SUM EGENKAPITAL		-21 576 155	-18 568 398
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	33 807 936	33 807 936
Borettsinnskudd		11 888 500	11 888 500
Annen langsiktig gjeld	18	310 000	327 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		46 006 436	46 023 936
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		625 116	666 770
Leverandørgjeld		6 761 215	3 567 413
Skyldige offentlige avgifter	19	414 501	277 700
Påløpte renter		10 298	10 282
Annen kortsiktig gjeld	20	467 075	439 310

SUM KORTSIKTIG GJELD				8 278 205	4 961 476
SUM EGENKAPITAL OG GJELD				32 708 486	32 417 014
Pantstillelse			21	53 500 000	53 500 000
Garantiansvar				0	0

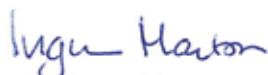
Oslo, 20. mars 2025
Styret i Oslo Havebyselskap



Harald Assev
Styreleder



Christian Schøyen
Nestleder



Ingunn Marton
Styremedlem



Gunnar Vatnar
Styremedlem



Raymond Svendsen
Styremedlem

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 verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

	2024	2023
Felleskostnader	34 006 298	32 693 638
Felleskostnader tilleggsarealer	11 329 688	10 843 096
Kabel-tv	2 839 928	2 793 327
Lokaler	1 339 284	1 287 768
Garasjer	406 320	426 636
Parkering	395 914	292 896
Hagebybladet	78 260	78 240
Ullevål Hageby Vel	39 010	39 000
Kontingent	17 500	19 500
Reduksjoner	0	-28 192
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	50 452 202	48 445 909

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

	2024	2023
Salg nøkler	5 380	6 960
Reparasjon vinduer	11 400	7 750
Hagearbeider, klipping hekker etc	52 470	51 130
Salg ventiler	4 320	4 050
Diverse salg bøker-beis etc	8 782	2 046
Søknadsgebyrer	74 000	57 000
Opprydding kundereskontro	85	224
Jord	10 452	0
Salg av plenetraktor	0	25 000
SUM ANDRE INNTEKTER	166 887	154 160

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

	2024	2023
Ordinær lønn, fast ansatte	-3 200 229	-3 045 588
Annen lønn, ikke feriepenger	-82 116	-82 116
Påløpte feriepenger	-428 906	-413 575
Fri telefon etc.	-8 784	-8 784
Naturalytelser speilkonto	8 784	8 784
Arbeidsgiveravgift	-659 697	-613 945
Pensjonskostnader	-636 916	-397 170
Gaver til ansatte	-11 314	-12 786
Kantinekostnader	-38 774	-24 289
Andre personalkostnader	-51 890	-45 049
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 109 842	-4 634 518

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 297 736.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 58 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

	2024	2023
Juridisk bistand	-113 594	-115 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-149 409	-121 549
Alv Skogstad Aamo AS	-47 938	0
Amble Konsult	-136 675	-100 625
A-Tract AS	-101 062	-75 219
Rønning Eiendomstaksering AS	-10 500	-3 500
Nettsoft AS	0	-2 719
Reaktor AS	-15 141	0
SUM KONSULENTHONORAR	-574 319	-419 425

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

	2024	2023
Konsulentonorar byggeleder	-807 300	-807 300
Takarbeid	-13 078 553	-12 578 540
Drenering	-4 064 918	-6 388 039
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-17 950 771	-19 773 879
Drift/vedlikehold bygninger	-2 047 254	-1 889 282
Drift/vedlikehold VVS	-1 206 042	-1 337 901
Drift/vedlikehold elektro	-202 219	-272 481
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 140 771	-1 038 082
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	0	-96 413
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-130 260	-198 006
Egenandel forsikring	-55 648	-16 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-25 732 965	-24 622 045

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

	2024	2023
Vann- og avløpsavgift	-8 836 520	-7 300 671
Feieavgift	-155 040	-73 313
Renovasjonsavgift	-3 638 542	-3 329 277
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-12 630 102	-10 703 260

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

	2024	2023
Lokalleie	-10 000	-32 500
Container	-138 643	-151 179
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 865	-90 946
Håndverktøy	-25 225	-30 949

Datautstyr	-4 043	0
Annet driftsmateriale	-154 541	-181 442
Renhold ved firmaer	-31 011	-29 645
Snørydding	-404 411	-402 941
Andre fremmede tjenester	-67 246	-36 996
Kontor- og datarekvisita	-4 690	-21 813
Trykksaker/årsmelding	-46 625	-42 200
Datalisenser, faglitteratur	-21 986	-21 986
Andre kostnader tillitsvalgte	-23 937	-18 852
Andre kontorkostnader	-34 621	-11 915
Telefon/bredbånd	-31 053	-31 810
Telefon	-3 880	-3 720
Porto	-300	-220
Drivstoff	-19 023	-16 265
Vedlikehold biler/maskiner	-70 566	-51 254
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-1 302	-10 766
Bompenger etc lastebil	-9 076	0
Kontingenter	-40 150	-40 150
Gave, Hagebybladet og Vellet	-99 330	-88 480
Bank- og kortgebyr	-12 735	-12 722
Velferdskostnader	-33 232	-42 259
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 315 490	-1 371 012

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

	2024	2023
Renter bankinnskudd	46 189	79 650
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 574	7 902
Andre renteinntekter	2 888	2 919
SUM FINANSINNTEKTER	55 651	90 471

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

	2024	2023
Pantegjeldsrenter	-1 954 551	-1 582 875
Renter på leverandørgjeld	-9 811	-1 086
SUM FINANSKOSTNADER	-1 964 362	-1 583 961

NOTE: 13**BYGNINGER**

Saldo 1.1. 1920	9 370 000
SUM BYGNINGER	9 370 000

Tomten ble kjøpt i 1975.

Gnr.47/bnr.214 m. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**LOKALER/LEILIGHETER**

Lokaler	842 000
SUM LOKALER/ LEILIGHETER	842 000

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****Avfallsbrønner**

Tilgang 2017	1 712 539	
Tilgang 2018	25 108	
Tilgang 2019	2 285 106	
Tilgang 2020	310 289	
Avskrevet tidligere	-2 474 036	
Avskrevet i år	-468 849	
		1 390 157

Fliskutter

Tilgang 2015	33 210	
Avskrevet tidligere	-33 209	
		1

Traktorhenger

Tilgang 2015	30 000	
Avskrevet tidligere	-29 999	
		1

Kopimaskin

Tilgang 2024	65 625	
Avskrevet i år	-21 875	
		43 750

Kopimaskin

Tilgang 2018	48 750	
Avskrevet tidligere	-48 749	
		1

Fliskutter

Tilgang 2014	40 900	
Avskrevet tidligere	-40 899	
		1

Ladestasjon

Tilgang 2020	72 379	
Avskrevet tidligere	-72 378	
		1

Lekeapparater

Tilgang 2023	31 237	
Avskrevet tidligere	-10 412	
Avskrevet i år	-10 412	
		10 413

Plentraktor John Deere

Tilgang 2023	47 990	
--------------	--------	--

Avskrevet tidligere	-15 996	
Avskrevet i år	-15 997	15 997
Stillas		
Tilgang 2006	81 119	
Avskrevet tidligere	-48 672	
Avskrevet i år	-2 703	29 744
Sykkelparkering		
Tilgang 2022	116 954	
Avskrevet tidligere	-46 779	
Avskrevet i år	-23 390	46 785
Bordtennisbord ute		
Tilgang 2023	39 214	
Avskrevet tidligere	-13 071	
Avskrevet i år	-13 071	13 072
Tilhenger		
Tilgang 2009	17 990	
Avskrevet tidligere	-17 989	1
Sykkelskur		
Tilgang 2024, under bygging		361 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 910 923
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-556 298

NOTE: 16**UDEKKET TAP**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,80 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019

-35 807 936

Nedbetalt tidligere

2 000 000

Nedbetalt i år

0

-33 807 936

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-33 807 936****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapets lån er avdragsfritt til 30.05.29.

Når den avdragsfrie perioden er slutt øker borettslagets kostnader, hvilket kan medføre

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

	2024	2023
Depositum	-228 000	-228 000
Andre innskudd, parkering	-82 000	-99 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-310 000	-327 500

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

	2024	2023
Forskuddstrekk	-219 107	-176 636
Skyldig arbeidsgiveravgift	-195 394	-101 064
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-414 501	-277 700

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

	2024	2023
Skyldig feriepenger	-428 906	-412 810
Gebyr og fakturaomkostninger	-147	0
Andelseiere uten borett	-16 500	-16 500
Øvrig kortsiktig gjeld	-21 522	-10 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-467 075	-439 310

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2024	2023
Borettsinnskudd	11 888 500	11 888 500
Pantelån	33 807 936	33 807 936
TOTALT	45 696 436	45 696 436

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

Bygninger	9 370 000	9 370 000
Tomt	15 300 000	15 300 000
TOTALT	24 670 000	24 670 000

NOTE: 22**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Felleskostnadene er økt fra 1.1.25 og omfanget av rehabilitering vurderes løpende.

Til generalforsamlingen i
Borettslaget Oslo Havebyselskap

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Oslo Havebyselskap som viser et underskudd på kr 3 007 757. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. 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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 26.03.2025

Høilund Revisjon AS



Randi Høilund
Statsautorisert revisor

4. KONTROLLNEMNDAS ÅRSRAPPORT

På møtene har vi i hovedsak gjennomgått styreprotokoller og møtt administrasjon og revisor for gjennomgang av regnskap.

Vi opplever dialogen med styret og administrasjonen som god, og erfarer at våre innspill blir tatt på alvor. Hovedinntrykket er at administrasjonen og styret arbeider profesjonelt, har gode rutiner og jobber for andelseiernes beste. Alle protokoller og sakspapirer har vært til disposisjon ved våre møter. I protokollene fra møtene våre har vi kommentert enkeltheter i vedtak og begrunnelser.

Kontrollnemnda har hatt merknader vedrørende saksbehandlingsrutiner i perioden. Vi har blant annet etterspurt dokumentasjon på enkelte styrevedtak og bedt om avklaringer rundt habilitetsspørsmål ved bruk av ekstern arkitekt. Vi merket også at HMS-rapporteringen kunne vært mer omfattende, og har stilt spørsmål ved om denne tilfredsstiller arbeidsmiljølovens krav. Tilfredsstillende svar har blitt mottatt.

Den 20. mars 2025 hadde Kontrollnemnda møte med revisor der vi gikk gjennom regnskapet for 2024. Vi fikk forklaringer på avvik i forhold til budsjett og hvordan dette skal håndteres. Selskapets økonomi framstår fortsatt som solid, og driften vurderes som sunn og veldokumentert.

Kontrollnemnda har også utarbeidet innstilling til godtgjørelser for tillitsvalgte og revisor, samt innstilling til valg av valgkomité.

På vegne av kontrollnemnda,

Vegard Torsnes

5. SPØRSMÅL OM ANSVARSFRIHET FOR STYRET

Generalforsamlingen bes om å behandle spørsmålet om ansvarsfrihet for styret.

Ordinært generalforsamlingsvedtak om ansvarsfrihet for styret gjelder de disposisjoner som er foretatt i året som er gått. Vedtak om ansvarsfrihet omfatter kun de forhold som det er gitt uttømmende og korrekte opplysninger om i regnskap, årsberetning eller på annen måte.

6. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE OG REVISOR

Kontrollnemnda innstiller til generalforsamling nedforstående godtgjørelser til tillitsvalgte og revisor. Godtgjørelse til tillitsvalgte reguleres opp med 3,6 % (KPI 2024).

Styret (fordelt på 7 medlemmer)	308 454,- kr
Kontrollnemndas leder	7 622,- kr
Kontrollnemndas medlemmer	6 750,- kr
Valgkomiteens medlemmer	4 296,- kr

Godtgjørelse til revisor etter regning.

7. FASTSETTELSE AV KONTINGENT FOR 2024 FOR ANDELSEIERE UTEN BORETT

I samsvar med vedtektenes § 15 skal generalforsamlingen fastsette årskontingenten for andelseiere som ikke er tildelt bolig i Oslo Havebyselskap. I 2018 ble kontingenten økt fra 300,- til 500,- pr år. Styret foreslår for generalforsamlingen at årskontingenten holdes uforandret på kr. 500,-

8. FORSLAG OM ENDRING/TILBAKEFØRING AV GENERALFORSAMLINGENS VEDTAK PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 25. APRIL 2024

Forslagsstiller: Styret i Oslo Havebyselskap

Parkeringsbestemmelser for Oslo Havebyselskap – Forslag om endring/tilbakeføring av generalforsamlingens vedtak på ordinær generalforsamling 25. april 2024

1. Bakgrunn for saken

På generalforsamlingen 2024 ble det fattet vedtak om en tilføyelse i § 4 og § 6 i borettslagets parkeringsbestemmelser. Tilføyelsene som ble vedtatt er i det nedenstående markert med rødt i de aktuelle bestemmelsene:

«§4. Parkering på fellesarealer i kvartalene

Borettslagets styre kan vedta å tillate parkering på nærmere angitte plasser på fellesarealer på selskapets grunn.

*Plassene tildeles kun til andelseiere som bor i det aktuelle kvartal og som står på venteliste. Borettslagets administrasjon fører venteliste. Plasser på gårds plass for ett hus, tildeles andelseiere som bor i dette huset. **Plasser på felles gårds plass for flere hus, tildeles andelseiere som bor i disse husene.***

§ 6. Parkering i egen hage/gårds plass

Parkeringsplasser og garasjer som er tillatt i andelshager og på gårds plasser som ikke er fellesareal, tilligger den husstand som til enhver tid disponerer hagen eller gårds plassen.

Parkeringsplasser som er tillatt på avgrensede gårds plasser med flere hus, eller der andelseiere har denne gårds plassen som eneste naturlige tilkomstvei til sine hageparseller, tilfaller andelseiere i disse husene.»

Styret har etter dette arbeidet videre med vedtaket, mht. forståelse, konsekvenser og evt. gjennomføring. Styret har bl.a. i den forbindelse nedsatt et arbeidsutvalg bestående av arkitekt Alv Skogstad Aamo, Havebyselskapets tidligere advokat og rådgiver Jan-Erik Nielsen og daglig leder Tor Langø.

Basert på dette arbeidet er det styrets oppfatning at konsekvenser av endringsvedtaket fra 2024 ikke ble tilstrekkelig belyst på generalforsamlingen og at gode grunner tilsier at

vedtaket bør reverseres slik at ovennevnte bestemmelser beholder ordlyden slik de lød før vedtaket fra 2024. Styret legger derfor saken frem for ny behandling på generalforsamlingen 2025.

2. Nærmere om saken – styrets innstilling

Det er særlig følgende forhold som etter styrets syn taler for å reversere generalforsamlingsvedtaket:

- Opprinnelige bestemmelser var utover de unntak som fremgikk basert på fordeling av parkeringsplasser på andelseiere som bor i de aktuelle kvartaler etter søkeransiennitet. Oppdelingen av borettslaget i kvartaler har ligget fast over lengre tid, er godt innarbeidet i Oslo Havebyselskap, og er gjennomgående kjent for andelseierne. Det gir en rimelig klar avgrensning av hvem og på hvilken måte parkeringsplassene på fellesareal i hvert kvartal skal fordeles.
- De tilføysene som ble vedtatt 2024 innfører en uklar avgrensning av hvilke plasser som omfattes av vedtaket og skal unntas fra fordeling blant andelseierne i kvartalet. Det må i så fall gjøres en ny oppdeling og kategorisering av hvilke plasser som omfattes av «felles gårdsplass for flere hus» og der «andelseiere har denne gårdsplassen som eneste naturlige tilkomstvei til sine hageparseller». Dette krever ytterligere ressursbruk for å avklare og sette slike grenser. Det må også forventes å avstedkomme nye diskusjoner og potensielle tvister mellom andelseiere med ulike interesser.
- Regelen om fordeling innenfor det enkelte kvartal ivaretar flere andelseieres interesse i og behov for parkeringsplass. Dette fordelingsprinsippet fremstår i så måte i god harmoni med det generelle likhetsprinsipp som gjelder for borettslag og legger til rette for at flere andelseiere kan ha nytte av fellesgoder på borettslagets felles eiendom.
- Konsekvenser, innhold, og realiteten av vedtaket ble i liten grad drøftet og avklart under generalforsamlingens behandling, noe som i seg selv også gir grunn til en ny behandling i forhold til at saken har relativt stor betydning for en rekke andelseieres muligheter for å få tildelt parkeringsplass på Havebyselskapets grunn.

Forslagstillernes argumenter for endringsvedtaket i 2024 var i første rekke følgende:

- At fordeling pr kvartal ville innebære en forringelse av gårdsplassmiljøet og nabofellesskapet.
- Økt trafikkbelastning
- Forringe oppvekstvilkårene for barn i det aktuelle kvartal

Det er styrets vurdering av ovennevnte argumenter/begrunnelse at opprinnelige regler muligens vil kunne føre til noe høyere trafikkbelastning enn den nye og vedtatte formulering. Det er imidlertid grunn til å tro at dette kun vil utgjøre en helt marginal

forskjell. Det er også vanskelig å se at opprinnelige regler er egnet til å ha noen vesentlig innvirkning i negativ retning på bomiljøet for øvrig.

Opprinnelig vedtak berører ikke andelseiere som i dag har parkeringsplass på felles gårdsplass. Styret må i denne forbindelse også bemerke at vedtaket fra 2024 vil innebære at andelseierne som iht. vedtaket i praksis får en parkeringsplass som er varig knyttet til vedkommende andel/bolig, vil få en økonomisk fordel ved evt. eierskifte uten at dette kommer borettslaget/øvrige andelseiere til gode. Vedtaket fra 2024 medfører også færre parkeringsplasser tilgjengelig for resterende andelseiere i kvartalet. Det er etter styrets oppfatning i liten grad i harmoni med det mindretallsvern og likhetsprinsipp som gjelder for borettslag og andelseierne imellom. Tvert imot tilsier hensynet til øvrige andelseieres samlede interesser at tildeling av de aktuelle plasser bør skje basert på tildeling innen kvartal slik ovennevnte bestemmelser opprinnelig la til grunn.

På denne bakgrunn er det styrets innstilling og forslag til generalforsamlingen å gjeninnføre tidligere bestemmelser i tråd med ovenstående.

Vedlagt følger kart med fargekategorier for de ulike kategoriene parkeringsplasser. Dette vil bli gjennomgått på generalforsamlingen.

3. Forslag til vedtak

§4 og §6 Borettslagets parkeringsbestemmelser tilbakestilles til følgende ordlyd:

§4. Parkering på fellesarealer i kvartalene

Borettslagets styre kan vedta å tillate parkering på nærmere angitte plasser på fellesarealer på selskapets grunn.

Plassene tildeles kun til andelseiere som bor i det aktuelle kvartal og som står på venteliste. Borettslagets administrasjon fører venteliste. Plasser på gårdsplass for ett hus, tildeles andelseiere som bor i dette huset.

§ 6. Parkering i egen hage/gårdsplass

Parkeringsplasser og garasjer som er tillatt i andelshager og på gårdsplasser som ikke er fellesareal, tilligger den husstand som til enhver tid disponerer hagen eller gårdsplassen.

9. INNKOMNE FORSLAG

9.1 ENDRING I VEDTEKTENE § 3.3.1(2) FORKJØPSRETT

Forslagsstiller: Guri Skavlan

Jeg ønsker å fremme forslag markert med rødt til endring av pkt. 3.3.1(2) i vedtektene på den ordinære generalforsamlingen slik at pkt. etter endring lyder slik:

Forslag til vedtak:

*«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, **barn av søsken** eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.*

Styrets innstilling:

Forslaget går ut på å utvide kretsen av personer som kan overta en borettslagsandel uten å utløse forkjøpsrett. Etter forslaget skal også barn av søsken få slik rett.

Borettslagsloven tar som utgangspunkt at alle overdragelser av andeler utløser forkjøpsrett. Dette er en sentral rettighet som følger av borettslagsloven, og som åpner opp for at andelseiere kan gjøre en intern «boligkarriere» ved at man både kan skaffe seg en større eller mindre bolig innenfor borettslaget uten å måtte delta i budrunder. Visse nærstående personer i forhold til selger kan likevel overta en borettslagsandel uten at øvrige andelseiere i borettslaget kan bruke forkjøpsretten. Hvilke nærstående personer som skulle få en slik rett ble grundig vurdert av lovgiver i forbindelse med utarbeidelse av loven. Borettslagsloven og Havebyselskapets vedtekter inneholder nøyaktig samme avgrensing av hvilke nærstående personer som kan overta en andel uten å utløse forkjøpsrett.

En eventuell utvidelse av kretsen som kan overta en borettslagsandel uten å utløse forkjøpsrett vil samtidig redusere verdien av forkjøpsretten for øvrige andelseiere. Etter styrets vurdering er det ikke fremkommet opplysninger som tilsier at Havebyselskapets vedtekter bør utvide den vernede kretsen av nærstående i forhold til det som følger borettslagsloven. Styret vil derfor fraråde forslaget til vedtektsendring.

Styrets forslag til vedtak:

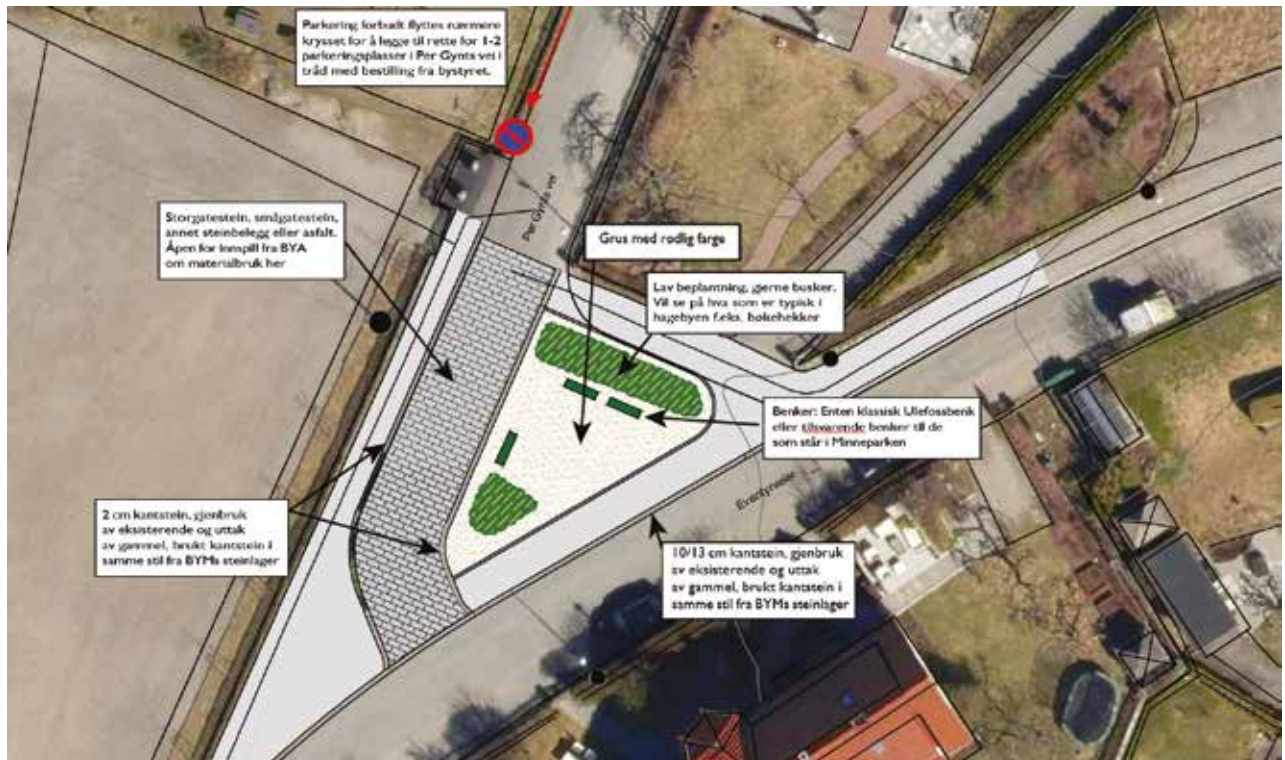
Forslaget til vedtektsendring tas ikke til følge.

9.2 BEHOLD KRYSSET EVENTYRVEIEN – PER GYNTS VEI

Forslagsstillere: Geir Knudsen, Eventyrveien 18. Eva Simonsen, Eventyrveien 20.

Bakgrunn:

Bymiljøetaten i Oslo har offentliggjort planer for ny utforming av krysset Eventyrveien - Per Gynts vei. Planen for krysset inngår i Bymiljøetatens tiltak for bedre tilrettelegging for syklister i området, og er begrunnet med bedring av trafikksikkerheten i krysset. Kostnadsrammen er beregnet til mellom 3-4 millioner kroner.



Begrunnelse:

Vi ser med dyp bekymring på hvordan dette tiltaket er planlagt gjennomført. Krysset er 1) unødvendig, 2) uønsket og 3) ødeleggende.

- 1) Vår lokalkunnskap tilsier at krysset fungerer utmerket slik det er i dag, og at det ikke eksisterer ikke noe behov for Bymiljøetatens tiltak. Bymiljøetatens begrunnelse om bedre sikt og økt sikkerhet i krysset ved hjelp av busker og hekker, er ikke holdbar.
- 2) Nyordning av krysset gjør at komprimatorbilene for blandet avfall og hageavfall blir borte. Muligheten for snødeponi forsvinner også.
- 3) I tillegg til å være både unødvendig og uønsket, griper planen for nytt kryss direkte inn vernet av Hagebyen som verneverdig kulturmiljø av høy verdi og av nasjonal interesse. Ifølge Byantikvaren er krysset Eventyrveien – Peer Gynts vei et såkalt y-kryss. Å ødelegge dette krysset, representerer et inngrep i den opprinnelige planen for Hagebyen, der gateløpene og siktlinjene, sammen med hagene og husene, er de sentrale elementene i den helhetlige arkitektoniske utformingen som til sammen utgjør Ullevål Hageby.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret arbeide for å hindre gjennomføring at Bymiljøetatens planer for nyordning av krysset Eventyrveien - Per Gynts vei.

Styrets innstilling:

Styret har allerede engasjert seg i tråd med forslagsstillernes oppfordring. I brev 8. november 2024 ba styret Bymiljøetaten om innsyn i forslaget til ny kryssløsning. Innsynsbejæringen ble avvist under henvisning til at «dokumentene er å regne som saksforberedende og unntatt offentlighet med hjemmel i offentleglova §14». I mars 2025 ble styret gjort oppmerksom på at Bymiljøetaten hadde vedtatt ny kryssløsning, og at etaten planla oppstart annet kvartal i 2025. I likhet med forslagsstillerne var styret kritisk til flere sider ved planen, og fattet vedtak om å protestere mot deler av forslaget.

På bakgrunn av herværende forslag til generalforsamlingen og oppfordring til handling fra flere andre andelseiere, inviterte styret forslagsstillerne og representanter for øvrige som hadde engasjert seg til et møte. Formålet med møtet var å lytte til innspillene. Umiddelbart etter dette endret styret standpunkt, og vedtok å protestere mot hele forslaget til kryssløsning. Av hensyn til kommunens fremdriftsplan for iverksetting valgte styret å handle før saken behandles på generalforsamlingen. Styret sendte 7. mars 2025 brev til byrådslederen og ansvarlig byråd med kopi til Bymiljøetaten hvor vi protesterte på Bymiljøetatens løsning. Brevet kan leses på Havebyselskapets nettside. Dette er status når årsmeldingen sendes til trykking.

Styrets forslag til oppfølging:

Styret jobber allerede i tråd med forslagsstillernes oppfordring, og ser ikke behov for noe eget vedtak om dette.

9.3 SAMBRUKSAREAL/GATETUN I HAGEBYEN.

Forslagsstiller: Ullevål Hageby vel, ved trafikktutvalget Ivar Frønes og Ketil Frøland

Ullevål Hageby Vel diskuterte på årsmøtet 5. februar trafikksituasjonen på Damplass og nærliggende veier etter et innlegg av Ivar Frønes. Det var oppslutning om å be generalforsamlingen i Hagebyselskapet om støtte til et forslag om tiltak til bymiljøetaten i Oslo kommune. Forslaget med begrunnelsen gis i det følgende.

Politiske dokumenter understreker betydning av levende gater og trygge skoleveier, men utviklingen forvandler lokale smågater til trafikkfarlige gjennomfartsårer, og kveler de levende gater og plasser alle ønsker seg. Den nederlandske byplanlegger Hans Monderman lanserte ideen om at man på enkelte områder kunne la trafikanter på to og fire hjul, spaserende, joggere, lekende og handlende, møtes på de ikke-kjørendes premisser. Shared zones, gatetun eller sambruk, er prøvd ut i ulike land og miljø, også mange steder i Norge. Området må ha en klar avgrensing, og utvikles med basis i lokale betingelser.

Hagebyen er utformet med lokale gater, plasser og parker. Kryssing av gjennomgangstrafikken i Sognsveien er trygt organisert med trafikkllys og fotgjengerfelt. De siste årene har tett gjennomgangstrafikk spredt seg ut i smågatene. Når barn er på vei til skolen er trafikken over Damplassen og nærliggende veier en uoversiktlig strøm. Det er et tidsspørsmål før det inntreffer en ulykke. Foreldre er engstelige for skoleveien, for at barnas baller skal rulle ut i gata, eldre for å krysse gata. Plasser, småveier, porter og hekker forvandles fra trivelige møtepunkt til risikosoner for beboere, levende gater blir borte i gjennomgangstrafikk.

Det foreslås en enkel løsning; deler av Hagebyen defineres som Gatetun, hvor biler, sykler, ladbare moped/sykler og butikkenes vareleveringer alle har en fartsgrense på 10 km i timen. Man kan krysse gatetunet med alle typer kjøretøy, og parkeringsplasser opprettholdes som nå. En slik løsning sikrer levende gater og plasser, begrenser ulykkesrisiko, samtidig som man opprettholder muligheten for gjennomgangstrafikk og kjøring til hagebyens butikker og næringsliv.

Gatetunet bør strekke seg ut fra Hagebyen hjerte, Damplassen, til Hagebyens plasser og parker, for å trygge plassene og øke bruken av dem. Gatetunet vil strekke seg fra Damplassen langs Eventyrplassen fram til Vestgrensa, Jutulveien ned til John Collets allé, Nils Lauritzens vei langs Halsparken og Barnehagen, samt et strekk på 200m mellom skolen og minneparken. I forhold til skoleveien dekker dette det som Trygg Trafikk omtaler som «hjertesonen». Investering er ytterst beskjedent; kun skilting. Området er allerede godt tilpasset sambruk.

Adressaten for et slikt forslag er Bymiljøetaten, Oslo kommune. Når det foreslås at Borettslaget uttaler seg om dette, er det fordi det direkte angår Hagebyens beboere og næringsliv. Forslaget er også avgrenset til deler av Hagebyens område.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen slutter seg til forslaget om at det inngås dialog med Bymiljøetaten om å etablere sambruksområde/gatetun på Damplassen og i nærliggende gater med fartsgrense 10 km. Det legges til grunn at det ikke er nødvendig med tiltak ut over skilting.

Styrets innstilling:

Styret er positive til forslaget om å etablere et sambruksområde/gatetun, da dette vil bidra til et tryggere og mer trivelig bomiljø. Vi ser verdien av å begrense gjennomgangstrafikken og skape bedre vilkår for gående, syklist og nærmiljøet generelt.

Samtidig mener styret at omfanget av tiltaket bør begrenses til Damplassen. Dette vil ivareta intensjonen om tryggere skoleveier og levende gater, samtidig som det begrenser omfanget til det vi mener er det som er mest naturlig å behandle som et gatetun.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen støtter forslaget, men å avgrense dette til å gjelde Damplassen.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen slutter seg til forslaget om at det inngås dialog med Bymiljøetaten om å etablere sambruksområde/gatetun på Damplassen med fartsgrense 10 km. Det legges til grunn at det ikke er nødvendig med tiltak ut over skilting.

9.4 ØKNING AV MÅNEDLIG BEBOERSTØTTE TIL ULLEVÅL HAGEBY VEL FRA 5 TIL 20 KRONER

Forslagsstiller: Ullevål Hageby vel, ved Gro Idland, leder

Begrunnelse fra forslagsstiller: Ullevål Hageby vel er en medlemsforening for beboere i Ullevål Hageby hvor medlemmene i dag bidrar med 5 kroner per boenhet hver måned over husleien, dvs kr 60 i året, til sammen kr 39 000 i året til Vellet. Denne kontingenten har stått stille de siste årene, samtidig som det har vært en stor prisstigning. Velforeningen har også hatt en betydelig økning i aktivitet de siste årene med god oppslutning blant beboerne. Det er derfor behov for å øke beboerstøtten til vellet.

Velforeningen er aktiv i markeringen av 80 års jubileum for 8. mai, 17. mai feiring, eplefest, allsang i Halsparken, julegrantenning i tillegg til en rekke aktiviteter i regi av kultur- og hagegruppa. Arbeidet i Vellet, både i styret og i gjennomføringen av de ulike aktivitetene, er basert på frivillig arbeid. Det er imidlertid ikke mulig å gjennomføre de ulike aktivitetene uten at det koster noe – jo høyere aktivitetsnivå, jo større utgifter. Eksempler er utgifter til leie av telt på eplefesten, leie av høytaleranlegg på 17. mai, eplefest og julegrantenning og utgifter til honorar og annonsering av de ulike aktivitetene. Den støtten som Vellet pr i dag mottar fra medlemmene gjennom Ullevål Hagebyselskap er et meget verdifullt bidrag, men det er langt fra nok til det aktivitetsnivået som Vellet hadde i 2024 da utgiftene var på 188 000 kr. Uten støtten på kr 45 000 fra grønne midler i Bydel Nordre Aker og støtte fra stiftelsen Fritt Ord på kr 20 000, samt rekordsalg av pølser og kaker på eplefesten ville det ikke vært mulig å gjennomføre det høye aktivitetsnivået i 2024. Alle disse inntektskildene er imidlertid usikre. Dette understrekes ved at Vellet i år har fått avslag på søknad om grønne midler fra bydelen.

Prinsipielt bør velforeningen være selvfinansierende, dvs at grunnfinansieringen kommer fra kontingent fra beboerne og inntekter fra salg. Virksomheten kan ikke basere driften på mulige tilskudd fra eksterne kilder som Bydel Nordre Aker, Fritt ord og Sparebankstiftelsen. Det foreslås derfor å øke kontingenten fra kr 5 til kr 20 per boenhet per måned for å styrke

grunnfinansieringen av Ullevål Hageby vel. Dette vil til sammen utgjøre ca kr 156 000 pr år til Vellet.

Forslag til vedtak:

Beboerstøtten til Ullevål Hageby vel økes til 20 kroner per måned for hver husstand fra og med 1. januar 2025, dvs 240 kroner per husstand per år. Etter dette vil kontingenten prisjusteres i forhold til konsumprisindeksen hvert annet år.

Styrets innstilling:

Styret synes det er flott at Ullevål Hageby Vel på vegne av beboerne i Hagebyen og omegn engasjerer seg i saker og tiltak av betydning for oss som bor her. Vi må likevel ha respekt for at ikke alle andelseierne i Hagebyen nødvendigvis er enig i de sakene som vellet fronter, og av den grunn heller ikke ønsker å støtte vellet økonomisk. Styret kan derfor ikke støtte en ordning der samtlige andelseiere obligatorisk skal dekke alle vellets kostnader. Styret viser videre til at vellet jobber til beste for flere enn andelseierne i Havebyselskapet og at det trolig er mulig for vellet å søke om støtte fra andre som f.eks. bydelen og Berg Lions. Styret deler vellets prinsipale vurdering av at velforeningen burde være selvfinansierende. Styret har likevel forståelse for at vellet jobber frivillig, og at det kan være behov for en oppjustering av borettslagets grunnfinansiering. Styret foreslår etter dette å øke den obligatoriske beboerstøtten til 10 kr per måned for hver andelseier fra og med 1. januar 2025.

Styrets forslag til vedtak:

Beboerstøtten til Ullevål Hageby vel økes fra 5 til 10 kroner per måned for hver andelseier fra og med 1. januar 2025.

10. VALG AV MEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 24. april 2025 er som følger:

Styremedlemmer (for to år)

Elin Schenken Halvorsen, John Colletts allé 64	2025 – 2027 (Ny)
Gunnar Vatnar, Askeladdveien 28	2025 – 2027 (G)

Varamedlemmer (for ett år)

Monica Krag Pettersen, Askeladdveien 9	2025 – 2026 (G)
Anne Ebbing, Askeladdveien 7	2025 – 2026 (Ny)

Kandidater som innstilles til gjenvalg er merket med (G) og nye kandidater er merket (Ny).

11. VALG AV LEDER OG MEDLEMMER TIL KONTROLLNEMNDA

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 24. april 2025 er som følger:

Leder (for to år)

Vegard Torsnes, John Colletts allé 39	2025 - 2027 (G)
---------------------------------------	-----------------

Komiteemedlemmer (for to år)

Frode Rise, Eventyrveien 11	2025 - 2027 (G)
Eva Torill Jacobsen, Sognsveien 46	2025 - 2027 (Ny)

12. VALG AV MEDLEMMER OG VARA TIL VALGKOMITEEN

Kontrollnemndas innstilling til generalforsamlingen 24. april 2025 er som følger:

Komiteemedlemmer (for ett år)

Jo Waaler, Sognsveien 48	2025-2026 (G)
Cathrine Kaasen Conradi, Per Gynts vei 1	2025-2026 (G)
Trude Heber, Damplassen 14	2025-2026 (G)

Varamedlem (for ett år)

Pia Fjellner, Nils Lauritssøns vei 1	2025-2026 (G)
--------------------------------------	---------------

Kandidater som innstilles til gjenvalg er merket med (G) og nye kandidater er merket (Ny).

VEDTEKTER

FOR BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAP

Ingen endringer **2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011**

Endringer vedtatt på generalforsamling 26.april: **2012**, §3.3.3 (3) Parallellavklaring
(§10.4, §11-12, §12.5 og §12.6 Endret styringsmodell, Representantskapet avskaffet)

Ingen endringer i **2013**

Endringer vedtatt på generalforsamling 29.april **2014** §12.2 og §12.3 Kontrollnemnd

Ingen endringer i **2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021**

Endringer vedtatt på Generalforsamling 28. april **2022** §5 Andelseiers vedlikeholdsplikt
og §6 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR.....	3
2. ANDELER OG ANDELSEIERE.....	3
3. OVERFØRING AV ANDEL, GODKJENNING AV NY ANDELSEIER, FORKJØPSRETT.....	4
4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK/UTLEIE.....	6
5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT.....	7
6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT.....	8
7. ADGANG TIL BOLIGEN.....	9
8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE.....	9
9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN.....	10
10. STYRET OG DETS VEDTAK.....	10
11. KONTROLLNEMNDA.....	12
12. GENERALFORSAMLINGEN.....	13
13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN.....	15
14. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE.....	16
15. SÆRLIGE BESTEMMELSER.....	16

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1.1 Formål

Borettslaget Oslo Havebyselskap (i det etterfølgende kalt "borettslaget") er et samvirkeforetak og har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler

Borettslaget består av 654 andeler, herunder 2 andeler knyttet til forretningslokaler. Hver andel lyder på ett hundre kroner. Andelseierne er ikke personlig ansvarlig for selskapets forpliktelser, jfr. borettslagslovens § 1-2.

Vedtektene gjelder også for andeler knyttet til forretningslokaler så langt de passer, selv om vedtektene bl.a. refererer til borett og bolig, og så fremt vedtektene ikke inneholder særskilte unntak.

2.2 Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Dog kan andeler knyttet til forretningslokaler eies av juridiske personer. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn en andel i borettslaget.

2.3 Unntak for visse juridiske personer

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2.4 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i en andel i borettslaget. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf pkt 4.3.

3. OVERFØRING AV ANDEL, GODKJENNING AV NY ANDELSEIER, FORKJØPSRETT

3.1 Rett til overdragelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

3.2 Godkjenning

Borettslaget kan nekte godkjenning hvis det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må skriftlig melding om dette komme fram til erververen senest tjue – 20 - dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall regnes erververen som godkjent.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3.3 Forkjøpsrett

3.3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne med boret og dernest andre andelseiere i borettslaget forkjøpsrett. Andelseiere har ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andel med

tilhørende bruksrett til næringslokale. Andelseiere med tilhørende bruksrett til næringslokale har ikke forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3.3.2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3.3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3.3.3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den foran med lengst samlet ansiennitet i borettslaget.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Når borettslaget har fått melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å kunne bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Oppfordringen skal kunngjøres på borettslagets hjemmeside og ved rundskriv. Fristen for å melde seg skal være minst fem hverdager fra kunngjøringen. Den som ikke melder seg innen fristen, kan ikke bruke forkjøpsretten ved dette eierskiftet.

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK/UTLEIE

4.1 Borett

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

4.2 Bruk

Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke benytte boligen til annet enn boligformål. Forretningslokalene kan kun benyttes til forretninger.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet uteareal på en forsvarlig måte. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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.

4.3 Ordensregler

Styret kan fastsette ordensregler for eiendommen.

4.4 Bruksoverlating/utleie av hele boligen

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen eller forretningslokalene til andre.

Som utleie regnes alle tilfeller der andelseieren overlater bruken av boligen til andre, med eller uten vederlag.

Nedenstående pkt 4.4 a og b gjelder kun for andeler knyttet til bolig.

(a) Utleie i inntil tre – 3 - år

Med styrets godkjenning kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil tre – 3- år. Vilkåret er at andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, først har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Skal andelseieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punktum være oppfylt.

(b) Utleie i andre tilfeller

Med styrets samtykke kan andelseieren også leie ut boligen til andre hvor:

- I. andelseieren er en juridisk person
- II. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- III. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- IV. det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Andelseier som bor i boligen, kan leie ut deler av boligen uten samtykke.

4.5 Samtykke

Samtykke kan bare nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det.

Samtykke kan nektes dersom leieren ikke kunne blitt andelseier.

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av leieren innen en -1- måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal leieren regnes som godkjent.

Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

5.1 Forsvarlig stand

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, vannrør innenfor leiligheten, sikringsskap fra og med leilighetens hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker samt avløpsrør innenfor leiligheten, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av eventuelle skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utomhusarealer inkludert boder m.v. som andelseieren disponerer eksklusivt. Arealene skal vedlikeholdes på en forsvarlig måte, og på en måte som ivaretar eiendommens omdømme. Gjerdet skal holdes fristilt.

5.2 Våtrom

Våtrom inkludert vannrør og avløp må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

5.3 Reparasjoner og utskifting

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør innenfor leiligheten, sikringsskap fra og med leilighetens hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, og utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker samt avløpsrør innenfor leiligheten, apparater, røykvarslere, brannslukkere tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

Andelseiers vedlikehold, reparasjoner og utskifting skal gjennomføres håndverksmessig forsvarlig og i tråd med gjeldende regler og retningslinjer i borettslaget.

5.4 Ombygging/påbygging

Inngrep i bygningskonstruksjonen i boligene, utbygging i fellesarealer eller andre byggearbeider utenom vanlig innvendig oppussing, kan ikke iverksettes uten forutgående godkjenning av borettslaget, eventuelt også offentlige myndigheter. Søknad stiles til styret og sendes til selskapet. Borettslaget har egne regler og vilkår for ombygging/påbygging.

Andelseiere som ønsker å iverksette ombyggings-/påbyggingstiltak plikter å sette seg inn og følge gjeldende regler og retningslinjer for ombygging og påbygging, samt gjeldende offentlige regler og pålegg.

Andelseiers ansvar i forbindelse med ombygging/påbygging er knyttet til andelen/boligen og følger denne ved overføring til ny andelseier(eierskifte).etter denne bestemmelsen er knyttet til andelen/boligen og følger denne ved overføring til ny andelseier (eierskifte).

6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Borettslaget skal vedlikeholde felles utearealer, samt gjerder mot offentlig vei, mot kvartalsvei og mellom hageparseller der borettslaget har satt opp gjerde.

6.2 Felles installasjoner

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget vedlikeholde holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

6.3 Reparasjoner og utskifting

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold, reparasjon og evt utskifting av vinduer og ytterdører til boligen samt reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

6.4 Erstatningsansvar

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

7. ADGANG TIL BOLIGEN

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 unødvendig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

Andelseiers brudd på 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.

8.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

8.3 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf borettslagslovens § 5-23.

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Som skriftlig varsel regnes oppslag på Borettslagets hjemmeside, rundskriv, mail, og/eller oppslag på sentralt plasserte oppslagstavler.

For felleskostnader som ikke bli betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

10. STYRET OG DETS VEDTAK

10.1 Styrets sammensetning

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Kvinner og menn bør være mest mulig likt representert.

10.2 Funksjonstiden

Funksjonstiden for medlemmene er to år, dog slik at 2 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styreleder kan velges for ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

10.3 Valg av styremedlemmer

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

10.4 Styrets oppgaver

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.

Styret ansetter, sier opp eller avskjediger selskapets funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret skal både i årsmeldingen og på annen måte sørge for god informasjon om viktige beslutninger og begivenheter for borettslaget og for den enkelte andelseier.

10.5 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet ledes av styreleder eller i dennes fravær nestleder. Er disse ikke til stede velger styret en nestleder.

10.6 Protokoll

Styret skal føre protokoll over styrets saker. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

10.7 Styrets vedtak

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.

10.8 Krav om samtykke fra generalforsamlingen

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

(a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

(b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

- (c) salg eller kjøp av fast eiendom,
- (d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- (e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- (f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10.9 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

Styret kan gi prokura.

11. KONTROLLNEMNDA

11.1 Kontrollnemndas sammensetning

Borettslaget skal ha en kontrollnemnd som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Kontrollnemndas medlemmer må være andelseiere. Kvinner og menn bør være mest mulig likt representert.

11.2 Funksjonstiden

Funksjonstiden er to år, likevel slik at to av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår.

Kontrollnemndas medlemmer er valgbare som styreleder, medlemmer og varamedlemmer til styret, men trer i så fall ut av kontrollnemnda.

11.3 Valg av kontrollnemndas medlemmer

Kontrollnemnda velges av generalforsamlingen. Kontrollnemndas leder velges ved særskilt valg. Kontrollnemnda velger selv sin nestleder og sekretær blant sine medlemmer. Kontrollnemndas medlemmer kan gjenvelges.

11.4 Kontrollnemndas oppgaver

Kontrollnemnda skal føre tilsyn med at selskapets formål fremmes i samsvar med lovgivningen, vedtektene, og generalforsamlingens beslutninger. Kontrollnemnda skal alltid kreve seg forelagt selskapets dokumenter. Revisor kan innkalles til nemndas møter.

Kontrollnemnda innstiller overfor generalforsamlingen på valg av valgkomité med tre medlemmer og ett varamedlem.

Kontrollnemnda innstiller overfor generalforsamlingen på valg av revisor – som skal være statsautorisert – samt på godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor.

11.5 Kontrollnemndas møter

Kontrollnemndsmøtene holdes når kontrollnemndas leder, ett styremedlem eller daglig leder finner det nødvendig eller når minst to av kontrollnemndas medlemmer fremsetter skriftlig anmodning om dette. Møtet holdes minst tre ganger om året. Møtet sammenkalles av lederen.

11.6 Protokoll og årsrapport

Det føres protokoll fra kontrollnemndas møter. Protokollen skal underskrives av alle som deltok på møtet.

Kontrollnemnda utarbeider egen rapport til generalforsamlingen som oppsummerer årets arbeid. Rapporten presenteres på generalforsamlingen.

11.7 Kontrollnemndas vedtak

Kontrollnemnda er vedtaksfør når minst tre medlemmer er til stede på møtet. Alle vedtak gjøres med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han/hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

12. GENERALFORSAMLINGEN

12.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

(a) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(b) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller kontrollnemnda, eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(a) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen.

(b) 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.

12.4 Krav til innkallingens innhold

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

12.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- (a) Årsberetning fra styret
- (b) Godkjenning av årsregnskap og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- (c) Kontrollnemnsdas årsrapport
- (d) Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer til styret
- (e) Valg av leder av kontrollnemnda og medlemmer til kontrollnemnda
- (f) Valg av valgkomité med tre medlemmer og ett varamedlem
- (g) Eventuelt valg av revisor etter forslag fra kontrollnemnda
- (h) Fastsetting av godtgjørelse til styret og andre tillitsvalgte
- (i) Andre saker som er nevnt i innkallingen

12.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

12.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller noen av de fremmøtte andelseiere krever det.

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i punkt 12.5 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene 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.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

13.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

13.3 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 andre andelseiere eller laget.

14. VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

14.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

14.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

15. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Bestemmelsene i lov om borettslag og vedtektenes pkt 4 om at det bare må være så mange andeler som det er boliger i borettsborettslaget, får ikke anvendelse for andelseiere uten bolig i borettslaget som har tegnet seg som andelseiere før 1963. Disse andelseierne har i likhet med andelseiere som har bolig i borettslaget forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i henhold til vedtektenes pkt. 3.3.

Andelseiere som ikke er tildelt bolig i borettslaget betaler en årlig kontingent til selskapet. Kontingentens størrelse fastsettes av generalforsamlingen.

Etter hvert som andelseierne uten bolig i borettslaget blir tildelt bolig i lagets eiendommer, skal styret sørge for å innløse de overtallige andeler.

Bestemmelsene i lov om borettslag og vedtektenes pkt 2 om at bare enkeltpersoner kan være andelseiere, får ikke anvendelse for andeler med tilknyttet bruksrett til forretningslokaler, eller til boliger som disponeres av Nasjonalforeningen for folkehelsen, Oslo fylkeshelselag.

Borettslaget Oslo Havebyselskap

ORDENSREGLER

Revidert 24.april 2012 (§1, §4, §7, §8, §9, §10, §11, §12, §13, §14 og §15)

Endret 26. november 2013 (§12), Endret GF 2016 (§12)

Ajour pr. 15. mars 2023

§ 1. Behandling av eiendommen

Borettslaget Oslo Havebyselskap er et borettslag, hvor andelseiere felles er ansvarlig for at selskapets eiendommer holdes i god hevd.

Disse bestemmelsene er ikke til hinder for at berørte andelseiere blir enige om en annen innbyrdes fordeling av vedlikeholdsansvaret enn det som følger av disse ordensreglene. En slik avtale kan når som helst endres i tråd med normalfordelingen etter ordensreglene dersom en av andelseierne krever det.

§ 2. Renhold

Andelseierne i oppgangen har turvis ansvar for vask av trappeoppganger og fellesrom i bygningen. Inngangspartier og trappeoppganger rengjøres minst en gang pr. uke. Arealene skal sammen med øvrige fellesrom i bygningen hovedrengjøres minst en gang om året.

Andelseierne som deler gårdsplass, tørkeplasser, kvartalsveier og andre felles utearealer, har turvis ansvar for rydding og renhold av utearealene.

§ 3. Snørydding og sandstrøing

Andelseierne som deler inngang, gårdsplass, gangstier og kvartalsveier har turvis ansvar for snørydding og sandstrøing i den utstrekning oppgaven ikke utføres av selskapet.

§4. Avfall

Avfall som legges i søppelkassene skal være innpakket. Det er kun husholdningsavfall som kan legges i søppelkassene. Søppelkassene må ikke fylles med mer enn at lokket slutter tett til. Søppelkasser uten lokk må ikke fylles slik at det blir en topp som går over veggene på beholderne.

Annet avfall (bygningmaterialer, hageavfall og lignende) må andelseierne fjerne på annen måte. Slikt avfall må fjernes fra fellesarealer og hager innen rimelig tid.

§ 5. Belysning

Andelseierne i oppgangen har turvis ansvar for å påse at lamper utenfor inngangsdør er tent så lenge det er mørkt ute. De har tilsvarende ansvar for å skifte og bekoste lyspærer til utebelysningen samt fellesrom i oppgangen.

Den som oppdager at en lampe er defekt må gi selskapet melding.

§6. Stenging av dører og vinduer

Andelseierne i oppgangen har turvis ansvar for å påse at inngangs- og kjellerdører er låst etter kl. 22.00

Loftsvinduer og takluker skal være lukket i regn og snøvær. Kjellervinduer skal i kalde årstider være lukket og forsynt med lemmer og ekstra isolasjon, der det er nødvendig for å forebygge frostskafer. Andelseier har ansvaret for å etterfølge disse påleggene innen egen bolig og andre arealer som vedkommende disponerer alene.

Andelseierne i oppgangen har turvis ansvar for å påse at pålegget følges for vinduer og luker i fellesarealer.

§ 7. Våtrom

Andelseier plikter å holde rom, hvor det går vannledninger igjennom, oppvarmet når det er fare for frost. Hagekraner skal da være tømt og stengt i samsvar med særskilte regler. Andelseier må sørge for tilfredsstillende ventilasjon i våtrom, slik at kondens på vegger og tak unngås. I klosett må det ikke kastes avisepapir, bleier, bind, gulvkluter eller annet som kan føre til fortetting av rør.

§ 8. Ro og fred

Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten, hager og på fellesarealer fra kl. 22.00 til kl. 07.00 på hverdager og til kl. 13.00 på søndager, høytids og særskilte helligdager.

Musikkøving/undervisning, bruk av musikkanlegg og lignende må ikke foregå i et slikt omfang at det kan sies å være til vesentlig sjenanse for naboene. Tvistesaker avgjøres av styret.

§ 9. Orden

Oppsetting av utvendige markiser, lamper, kontakter, brevkasser, levegger, skilt og lignende, skal ikke skje uten nødvendige samtykker, se egne regler om dette på selskapets hjemmeside og § 12 siste avsnitt.

Felles trappeoppganger og andre fellesrom skal ikke brukes til hensetting av private eiendeler eller dekoreres med bilder e.l., med mindre alle andelseierne i oppgangen er enige om dette. Barnevogner kan imidlertid plasseres på slike arealer, forutsatt at dette ikke vanskeliggjør ferdselen vesentlig. Arealene må ikke under noen omstendighet brukes på en slik måte at det hindrer fri ferdsel i alle rømningsveier, også fra kjeller og loft.

Knuste glassruter skal straks fornyes.

Eksplorative, flyktige eller illeluktende gjenstander, væsker eller gasser tillates ikke oppbevart i leilighet, kjeller eller loft eller annet fellesrom. Oljefat må oppbevares utendørs og slik at de ikke sjenierer naboer.

§ 10. Lufting og tørking av tøy

Lufting og tørking av tøy er bare tillatt på de oppsatte tørkestativene, i vaskerom og på tørkeloft. Tørking av tøy på utestativene er ikke tillatt 17. mai.

§11. Motorkjøretøy

Motorkjøretøy må ikke plasseres slik at de hindrer ferdselen eller er til ulempe eller sjenerer naboene.

Det er ikke adgang til å plassere motorkjøretøyer i selve kvartalsveiene, selv om disse ikke nyttes til gjennomkjøring.

Gårdsplassene må ikke nyttes som reparasjonsverksted.

Parkering i hagen og på tørkeplasser er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

All parkering på andre deler av selskapets eiendom utover eksisterende fast parkering, krever styrets godkjenning.

Inntil en parkeringsplan for kvartalet er vedtatt, er all parkering i det enkelte kvartal kun midlertidig tillatt.

Kjøring på kvartalsveiene skal skje i gangfart.

§ 12. Hage

De andelseiere som har hage, plikter å holde denne opparbeidet, beplantet og i pen stand.

Andelseiere plikter videre å holde gjerdelinjer, grøftekanter og murer fri for høyt ugras.

Beplantning som virker skjemmende eller sjenerer naboene kan pålegges fjernet.

Alle allétrær og trerekker tilhører selskapet, og tillates ikke fjernet av andelseiere. Andre trær skal ikke plantes mellom allétrær/ trerekker. Det skal ikke plasseres kompost eller annet langs gjerder mellom allétrærne.

Maksimum høyde på trær er 5-6 meter. Dette gjelder ikke allétrær/ trerekker og frukttrær. Fjernes frukttrær bør disse erstattes med nye. Viltvoksende trær, samt hekker av tuja eller andre kraftigvoksende vintergrønne arter, skal ikke plantes i hagene.

Store træs biologiske verdi for det lokale økologiske miljø samt betydning for å opprettholde plante-, mikroorganisme- og dyremangfold skal tillegges avgjørende betydning under saksbehandling i UHU og styret i borettslaget.

Det tillates ikke terrengendringer høyere eller lavere enn 50 cm uten styrets tillatelse. Plattinger på flatt terreng skal ligge i terrenghøyde. Harde flater i form av plattinger og gangarealer kan ikke utgjøre hovedtyngden i hagen, med unntak av de små bakhagene mellom kvartalsveier og bygninger.

Hagen skal ikke brukes til permanent lagerplass for bygningsmaterialer eller lignende.

Bråtebrenning og hagevanning må bare skje i samsvar med gjeldende bestemmelser for Oslo kommune. Andelseiere plikter å forholde seg til kommunens svarteliste over uønsket flora og fauna og sette inn tiltak for å minimere spredning av disse.

I selskapets regler for utforming, plassering og saksbehandling av utomhuselementer, er det gitt utfyllende bestemmelser om søknadspliktige tiltak i andelshager. Det vises også til borettslagets retningslinjer for vegetasjon.

§ 13. Dyr

Vanlig dyrehold, som hund og katt, tillates, såfremt det ikke er til alvorlig sjenanse eller plage for andre. I motsatt fall kan styret kreve dyrene fjernet.

§ 14. Utøy og skadedyr

Den enkelte andelseier plikter straks å gi melding til selskapet samt utrydde uttøy (veggedyr, kakerlakker mv), og likeledes rotter, mus og eventuelle andre skadedyr, jf. vedtektene punkt 5.4.

§ 15. Utbygging av kjeller og loft

Alle bygningsmessige endringer (utbygging av loft, kjeller samt endringer av leiligheten) skal godkjennes av selskapet før arbeidet påbegynnes.

Før endringsarbeidet tar til, skal naboene i oppgangen orienteres.

Arbeidets varighet må begrenses mest mulig.

Siste endringer:

*«kun hekker eller annen vegetasjon med maksimal høyde 150 cm tillates. Langs Sognsveien tillates dog vegetasjon opp til 180cm» **Fjernet fra § 12, Vedtatt GF 2016***

*«Store trørs biologiske verdi for det lokale økologiske miljø samt betydning for å opprettholde plante-, mikroorganisme- og dyremangfold skal tillegges avgjørende betydning under saksbehandling i UHU og styret i borettslaget.» **Lagt til § 12, Vedtatt GF 2016***

www.havebyselskapet.no



Bryn Trykkservice apr. 25
Tlf. 22 65 22 00
www.bryntrykkservice.no

PROTOKOLL GENERALFORSAMLING

Oslo Havebyselskap 24. april 2025

Ordinær generalforsamling

Det ble avholdt generalforsamling i Borettslaget Oslo Havebyselskap torsdag 24. april kl.18.30 på Ullevål stadion konferansesenter.

Styrets leder Harald Assev åpnet generalforsamlingen.

1. Konstituering

a) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått styrets leder Harald Assev.

Vedtak:

Harald Assev ble valgt som møteleder.

b) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Det ble foreslått å godkjenne måten generalforsamlingen var innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

c) Opptak av navnefortegnelse.

Antall andelseiere til stede:	
Stemmeberettiget andelseiere m / borett:	78
Stemmeberettiget andelseiere u / borett:	0
Stemmeberettiget andelseiere m/fullmakt	30
Samlet antall stemmeberettigete	108

Tellekorps: Raymond Svendsen og Mette S. Berntzen

Vedtak:

Det ble vedtatt at de innleverte navnesedlene er å anse som bevis for at andelseierne er til stede.

d) Godkjenning av fullmakter

Fullmaktene ble telt opp av tellekorps.

Vedtak:

Opptelte fullmakter ble registrert og godkjent.

e) **Valg av to personer til å underskrive protokollen**

Til å underskrive protokollen ble Frode Rise og Per Torgersen foreslått.

Vedtak:

Frode Rise og Per Torgersen ble valgt til å underskrive protokollen.

2. **Styrets årsberetning.**

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak:

Styrets årsberetning ble godkjent ved akklamasjon.

3. **Årsregnskap for 2024 og budsjett for 2025**

Årsregnskap for 2024 og budsjett for 2025 ble gjennomgått av daglig leder Tor Langø. Årsregnskapet ble foreslått godkjent, og budsjettet for 2025 ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble godkjent, og resultatet blir overført til neste års balanse. Budsjett for 2024 ble tatt til orientering.

4. **Kontrollnemndas årsrapport**

Rapporten ble gjennomgått av Kontrollnemndas leder Vegard Torsnes.

Vedtak:

Rapporten ble tatt til orientering.

5. **Spørsmål om ansvarsfrihet for styret.**

Vedtak:

Det ble vedtatt ansvarsfrihet for styret.

6. **Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor.**

Kontrollnemnda innstilte til Generalforsamlingen godtgjørelse til de tillitsvalgte reguleres opp med 3,6% (KPI).

Styret	Kr. 308.454,-
Kontrollnemndas leder	Kr. 7.622,-
Kontrollnemndas medlemmer	Kr. 6.750,-
Valgkomiteens medlemmer	Kr. 4.296,-
Godtgjøring til revisor	Etter regning

Vedtak:

Kontrollnemndas innstilling ble godkjent.

7. Fastsettelse av kontingent for 2025 for andelseiere uten boret.

I samsvar med vedtektenes § 15, 2. ledd, skal generalforsamlingen fastsette årskontingenten for andelseiere som ikke er tildelt bolig i Oslo Havebyselskap. Styret foreslår for generalforsamlingen at kontingenten holdes uforandret.

Forslag:

Kontingent for 2025 for andelseiere uten boret, holdes uforandret på kr. 500,-.

Vedtak:

Forslaget ble godkjent.

8. Forslag om endring/tilbakeføring av generalforsamlingens vedtak på ordinær generalforsamling 25. april 2024:

Forslagsstiller: Styret i Oslo Havebyselskap

Forslag:

§4 og §6 Borettslagets parkeringsbestemmelser tilbakeføres til følgende ordlyd:

§4. Parkering på fellesarealer i kvartalene

Borettslagets styre kan vedta å tillate parkering på nærmere angitte plasser på fellesarealer på selskapets grunn. Plassene tildeles kun til andelseiere som bor i det aktuelle kvartal og som står på venteliste. Borettslagets administrasjon fører venteliste. Plasser på gårdsplass for ett hus, tildeles andelseiere som bor i dette huset.

§ 6. Parkering i egen hage/gårdsplass Parkeringsplasser og garasjer som er tillatt i andelshager og på gårdsplasser som ikke er fellesareal, tilligger den husstand som til enhver tid disponerer hagen eller gårdsplassen.

Vedtak:

Antall stemmer for forslaget: 43

Antall stemmer mot forslaget: 60

Forslaget ble nedstemt med 60 mot 43 stemmer.

9. Innkomne forslag
9.1 Endring i vedtektene § 3.3.1(2) forkjøpsrett

Forslagsstiller: Guri Skavlan

Jeg ønsker å fremme forslag markert med rødt til endring av pkt. 3.3.1(2) i vedtektene på den ordinære generalforsamlingen slik at pkt. etter endring lyder slik:

Forslag til vedtak:

«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, **barn av søsken** eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

Vedtak:

Antall stemmer for forslaget: 32

Forslaget ble nedstemt da det kreves 2/3 flertall for endring av vedtekter.

9.2 Behold krysset Eventyrveien – Per Gynts vei

Forslagsstillere: Geir Knudsen, Eventyrveien 18. Eva Simonsen, Eventyrveien 20.

Bakgrunn:

Bymiljøetaten i Oslo har offentligjort planer for ny utforming av krysset Eventyrveien - Per Gynts vei. Planen for krysset inngår i Bymiljøetatens tiltak for bedre tilrettelegging for syklister i området, og er begrunnet med bedring av trafikksikkerheten i krysset. Kostnadsrammen er beregnet til mellom 3-4 millioner kroner.

Begrunnelse:

Vi ser med dyp bekymring på hvordan dette tiltaket er planlagt gjennomført. Krysset er

1) unødvendig, 2) uønsket og 3) ødeleggende.

1) Vår lokalkunnskap tilsier at krysset fungerer utmerket slik det er i dag, og at det ikke eksisterer ikke noe behov for Bymiljøetatens tiltak. Bymiljøetatens begrunnelse om bedre sikt og økt sikkerhet i krysset ved hjelp av busker og hekker, er ikke holdbar.

2) Nyordning av krysset gjør at komprimatorbilene for blandet avfall og hageavfall blir borte. Muligheten for snødeponi forsvinner også.

3) I tillegg til å være både unødvendig og uønsket, griper planen for nytt kryss direkte inn i vernet av Hagebyen som verneverdig kulturmiljø av høy verdi og av nasjonal interesse. Ifølge Byantikvaren er krysset Eventyrveien – Per Gynts vei et såkalt y-kryss. Å ødelegge dette krysset, representerer et inngrep i den opprinnelige planen for

Hagebyen, der gateløpene og siktlinjene, sammen med hagene og husene, er de sentrale elementene i den helhetlige arkitektoniske utformingen som til sammen utgjør Ullevål Hageby.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret arbeide for å hindre gjennomføring at Bymiljøetatens planer for nyordning av krysset Eventyrveien - Per Gynts vei.

Styrets innstilling: Styret har allerede engasjert seg i tråd med forslagsstillernes oppfordring. I brev 8. november 2024 ba styret Bymiljøetaten om innsyn i forslaget til ny kryssløsning. Innsynsbegjæringen ble avvist under henvisning til at «dokumentene er å regne som saksforberedende og unntatt offentlighet med hjemmel i offentleglova §14». I mars 2025 ble styret gjort oppmerksom på at Bymiljøetaten hadde vedtatt ny kryssløsning, og at etaten planla oppstart annet kvartal i 2025. I likhet med forslagsstillerne var styret kritisk til flere sider ved planen, og fattet vedtak om å protestere mot deler av forslaget.

På bakgrunn av herværende forslag til generalforsamlingen og oppfordring til handling fra flere andre andelseiere, inviterte styret forslagsstillerne og representanter for øvrige som hadde engasjert seg til et møte. Formålet med møtet var å lytte til innspillene. Umiddelbart etter dette endret styret standpunkt og vedtok å protestere mot hele forslaget til kryssløsning. Av hensyn til kommunens fremdriftsplan for iverksetting valgte styret å handle før saken behandles på generalforsamlingen. Styret sendte 7. mars 2025 brev til byrådslederen og ansvarlig byråd med kopi til Bymiljøetaten hvor vi protesterte på Bymiljøetatens løsning. Brevet kan leses på Havebyselskapets nettside. Dette er status når årsmeldingen sendes til trykking.

Styrets forslag til oppfølging:

Styret jobber allerede i tråd med forslagsstillernes oppfordring, og ser ikke behov for noe eget vedtak om dette.

Vedtak:

Generalforsamlingen slutter seg til forslaget om å arbeide mot Bymiljøetatens planer for krysset Eventyrveien – Per Gynts vei. Forslagsstillerne og styret er omforent i saken. Generalforsamlingen stiller seg bak dette vedtaket ved akklamasjon.

9.3 Sambruksareal/gatetun i hagebyen.

Forslagsstiller: Ullevål Hageby vel, ved trafikkutvalget Ivar Frønes og Ketil Frøland

Ullevål Hageby Vel diskuterte på årsmøtet 5. februar trafikksituasjonen på Damplass og nærliggende veier etter et innlegg av Ivar Frønes. Det var oppslutning om å be generalforsamlingen i Hagebyselskapet om støtte til et forslag om tiltak til bymiljøetaten i Oslo kommune. Forslaget med begrunnelsen gis i det følgende. Politiske dokumenter understreker betydning av levende gater og trygge skoleveier, men utviklingen forvandler lokale smågater til trafikkfarlige gjennomfartsårer, og

kveler de levende gater og plasser alle ønsker seg. Den nederlandske byplanlegger Hans Monderman lanserte ideen om at man på enkelte områder kunne la trafikanter på to og fire hjul, spaserende, joggere, lekende og handlende, møtes på de ikke-kjørendes premisser. Shared zones, gatetun eller sambruk, er prøvd ut i ulike land og miljø, også mange steder i Norge. Området må ha en klar avgrensing, og utvikles med basis i lokale betingelser.

Hagebyen er utformet med lokale gater, plasser og parker. Kryssing av gjennomgangstrafikken i Sognsveien er trygt organisert med trafikklys og fotgjengerfelt. De siste årene har tett gjennomgangstrafikk spredt seg ut i smågatene. Når barn er på vei til skolen er trafikken over Damplassen og nærliggende veier en uoversiktlig strøm. Det er et tidsspørsmål før det inntreffer en ulykke. Foreldre er engstelige for skoleveien, for at barnas baller skal rulle ut i gata, eldre for å krysse gata. Plasser, småveier, porter og hekker forvandles fra trivelige møtepunkt til risikosoner for beboere, levende gater blir borte i gjennomgangstrafikk.

Det foreslås en enkel løsning; deler av Hagebyen defineres som Gatetun, hvor biler, sykler, ladbare moped/sykler og butikkenes vareleveringer alle har en fartsgrense på 10 km i timen. Man kan krysse gatetunet med alle typer kjøretøy, og parkeringsplasser opprettholdes som nå. En slik løsning sikrer levende gater og plasser, begrenser ulykkesrisiko, samtidig som man opprettholder muligheten for gjennomgangstrafikk og kjøring til hagebyens butikker og næringsliv.

Gatetunet bør strekke seg ut fra Hagebyen hjerte, Damplassen, til Hagebyens plasser og parker, for å trygge plassene og øke bruken av dem. Gatetunet vil strekke seg fra Damplassen langs Eventyrplassen fram til Vestgrensa, Jutulveien ned til John Collets allé, Nils Lauritzens vei langs Halsparken og Barnehagen, samt et strekk på 200m mellom skolen og minneparken. I forhold til skoleveien dekker dette det som Trygg Trafikk omtaler som «hjertesonen». Investering er ytterst beskjeden; kun skilting. Området er allerede godt tilpasset sambruk.

Adressaten for et slikt forslag er Bymiljøetaten, Oslo kommune. Når det foreslås at Borettslaget uttaler seg om dette, er det fordi det direkte angår Hagebyens beboere og næringsliv. Forslaget er også avgrenset til deler av Hagebyens område.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen slutter seg til forslaget om at det inngås dialog med Bymiljøetaten om å etablere sambruksområde/gatetun på Damplassen og i nærliggende gater med fartsgrense 10 km. Det legges til grunn at det ikke er nødvendig med tiltak ut over skilting.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen slutter seg til forslaget om at det inngås dialog med Bymiljøetaten om å etablere sambruksområde/gatetun på Damplassen med fartsgrense 10 km. Det legges til grunn at det ikke er nødvendig med tiltak ut over skilting.

Vedtak:

Forslagstiller trakk forslaget og stilte seg bak styrets forslag. Styrets forslag ble vedtatt med overveldende flertall.

9.4 Økning av månedlig beboerstøtte til Ullevål Hageby vel fra 5 til 20 kroner

Forslagsstiller: Ullevål Hageby vel, ved Gro Idland, leder

Forslag til vedtak:

Beboerstøtten til Ullevål Hageby vel økes til 20 kroner per måned for hver husstand fra og med 1. januar 2025, dvs 240 kroner per husstand per år. Etter dette vil kontingenten prisjusteres i forhold til konsumprisindeksen hvert annet år.

Styrets forslag til vedtak:

Beboerstøtten til Ullevål Hageby vel økes fra 5 til 10 kroner per måned for hver andelseier fra og med 1. januar 2025.

Benkeforslag fra Filippo Gazzola:

Beboerstøtten til Ullevål Hageby vel økes fra 5 til 30 kroner per måned for hver andelseier fra og med 1. januar 2025.

Vedtak:

Generalforsamlingen stemte først på benkeforslaget fra Filippo Gazzola som falt med overveldende flertall.

Deretter ble det stemt på forslaget til Ullevål Hageby vel, og dette forslaget ble vedtatt med overveldende flertall. Det innebærer at beboerstøtten til Ullevål Hageby vel økes til 20 kroner per måned for hver husstand fra og med 1. januar 2025, dvs 240 kroner per husstand per år. Etter dette vil kontingenten prisjusteres i forhold til konsumprisindeksen hvert annet år.

10. Valg av medlemmer til styret.

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2025:

Styremedlemmer (for to år)

Elin Schenken Halvorsen, John Colletts allé 64	2025 – 2026 (N)
Gunnar Vatnar, Askeladdveien 28	2024 – 2026 (G)

Vedtak:

Elin Schenken Halvorsen, og Gunnar Vatnar ble valgt ved akklamasjon.

Valg av varamedlemmer til styret.

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2025:

Varamedlemmer (for ett år)

Anne Ebbing, Askeladdveien 7

2025 – 2026 (N)

Christian Schøyen, Per Gynts vei 5

2025 – 2026 (N)

Vedtak:

Anne Ebbing, og Christian Schøyen ble valgt ved akklamasjon.

11. Valg av leder og medlemmer til kontrollnemnda.

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2025:

Leder (for to år)

Vegard Torsnes, John Colletts allé 39

2025 - 2027 (G)

Vedtak:

Vegard Torsnes ble valgt ved akklamasjon.

Komiteemedlemmer (for to år)

Frode Rise, Eventyrveien 11

2025 - 2027 (G)

Eva Torill Jacobsen, Sognsveien 46

2025 - 2027 (Ny)

Vedtak:

Frode Rise og Eva Torill Jacobsen ble valgt ved akklamasjon.

12. Valg av medlemmer og varamedlem til valgkomiteen:

Kontrollnemndas innstilling til generalforsamlingen 2025:

Medlemmer (for ett år)

Cathrine Kaasen Conradi, Per Gynts vei 1	2024-2025 (G)
Jo Waaler, Sognsveien 48	2024-2025 (G)
Trude Heber, Damplassen 14	2024-2025 (G)

Varamedlem (for ett år)

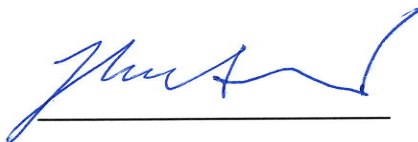
Pia Fjellner, Nils Lauritssønsvei 1 (vara)	2024-2025 (G)
--	---------------

Vedtak:

De foreslåtte kandidatene ble valgt ved akklamasjon.

Generalforsamling ble avsluttet kl. 21:10

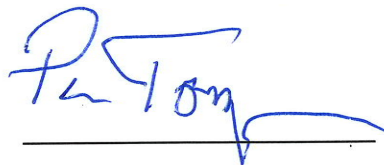
Møteleder Harald Assev



Protokollvitne Frode Rise



Protokollvitne Per Torgersen



Sekretær Tor Langø



BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-nr. 343. 1919

Bilag 1

Ekspeditions-Dokument

angaaende *Vaaning skuis (Kvartal XIV byggn. 6)*

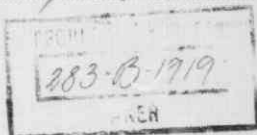
paa gr.-nr. *47* br.nr. *1*

tomt nr. til gate nr. *Ullevaal*

Eier: *Kristiania Kommune*
Byggn. 6 i kvartal XIV. Store Ullevaal

Ansvarshavende: *M. M. Petrichsen*

Indlevert *25 april 1919* Attestert *21. 8/6-1920*
E. alt. 13 mars 1924



Oversendes hr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den *26 april 1919*
Ullevaal

Sak 9308, 283. B. 19.

Bygn. 6 i kvartal XIV. Store Ullevaal
Tilbakesender hr. Bygnings-

chefen med bemærkning at reguleringskommissionen i møde 208 ds. godkjendte bygningens leediggenhet som angitt paa situationplanen.

Skakbestemmelser og forskrifter for gateparbøideke vedlagges.

Akers overingeniørkontor, den *29. april 1919.*

1/5-1919

Omryg

E. L. Loffen



☐ **Søknad om byggetillatelse**
for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid

etter plan- og bygningsloven

- ☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
- ☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
- ☒ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

Stempel

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

JOURNALNR. 96/35641

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

JOURNALNR. 960035641

Søknaden/meldingen gjelder				
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	47 215			
Adresse NILS LAURITSSØNS 3, 08511 OSLO				
Arbeidets art	☐ Nybygg	☐ Endring	☒ Annet	- beskriv
	☐ Påbygg/ tilbygg	☐ Riving	☐ Masseuttak/ fylling	
Byggets art	☐ Bolig	☐ Bygg med arbeids- plasser	☒ Annet	- beskriv
	☐ Garasje	☐ Fritidsbolig	☐ Drifts- bygning	
REDSKAPSBOD				

Dispensasjonssøknad				
pbl § 7 (§ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelserne i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)	☐ Plan- og bygningslov	☐ Plan	Dispensasjonen gjelder
AML		☐ Byggeforskr.	☐ Forskrifter til AML	
		☐ Vedtekter		

Vedlegg til bygningsrådet		Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)	
pbl § 94.3 BF 87 kap. 14	☐ Gjenpart av nabovarsel	F. best nr 324	☐ Situasjonsplan
	☒ Situasjonsplan påført nabovers/gjenboeres navn		☐ Etasjeplan m. romfunksjon
	☒ Fasadetegninger		☐ Snitt
	☐ Etasjeplan m. romfunksjon		☐ Fasader
	☒ Snitt		☐ Dokumentasjon klima
	☐ Konstruksjonstegninger		☐ Dokumentasjon støy
☐ Statistiske beregninger			Uttalelse fra AMU/verneombud
☐ Rapport om grunnundersøkelser			
☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter			
Andre vedlegg GODKJENNELSE FRA OSLO HAVERBYSELSKAP		Andre vedlegg BYGNINGSENHETS nr 81121141977	

Underskrift			
Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.			
Byggherre		Søker/melder	
Navn GREY WOXHOLTH		Navn Oslo Haverbyselskap	
Adresse NILS LAURITSSØNS 3		Adresse Postboks 3826 U.H.	
Postnr. 0854	Poststed OSLO	Tlf. 22609223	
☒ Enkeltperson	☐ Offentlig virksomhet	Postnr. 0805	Poststed Oslo
☐ Selskap/lag/sameie		Tlf. 22695193	
Dato 20/5-96	Underskrift [Signature]	Dato 27/4-96	Underskrift [Signature]



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Woxholth, Gry
Damplassen 14
0852 OSLO

Dato: 20 AUG. 2002

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199202116-20
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: H. A. Rasch-Olsen

Arkivkode: 531

Byggeplass: Nils Lauritssøns vei 3

Eiendom: 47/215/0/7

Tiltakshaver: Woxholth, Gry

Adresse: Nils Lauritssøns vei 3, 0854

Søker: Woxholth, Gry

Adresse: Nils Lauritssøns vei 3, 0854

Tiltakstype: Loftutbygging

Tiltaksart: Utvidelse / endring.

FERDIGATTEST

Attest på at arbeidet er ferdig utført,- jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis på grunnlag av etatens stedsbefaring og egenerklæring fra ansvarshavende av 26.3.1996.

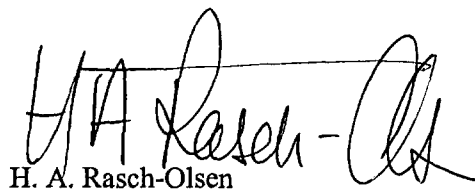
Ferdigattesten gjelder arbeidet slik det beskrives i approbasjon av 15.3.1993 og tilleggsapprobasjon av 30.7.1996.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Byggestart

Tilsynsprosjektet


Terje Moe
Avd. ing.


H. A. Rasch-Olsen
Overing.

Kopi til: Jan Erik Hansen, Wilh.Wilh. vei 120, 1347 Hosle.



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

BORETTSLAGET
OSLO HAVEBYSELSKAP

DAMPLASSEN 21, 0852 OSLO
TELEFON 22 69 51 93
TELEFAX 22 56 74 17

ULLEVÅL HAGEBY
POSTBOKS 3826
ULLEVÅL HAGEBY
0805 OSLO

Gry Woxholth (Otto Jespersen)
Nils Lauritssøns vei 3

0852 Oslo

26. APRIL 1996

OSLO KOMMUNE		
26. APRIL 1996		
JOURNALNR.	MOTTATT	
92/29448	13.180003	
AVD.	SAKS.	NØKKEL
ABB	GFL	331
MAPPENR.	MERK	
92032	6534	

Sak 83/96 - Bygging av hems.

Vi viser til Plan- og Bygningsetatens brev av 9. februar 1996 vedrørende bygging av hems og Deres brev av 26. mars 1996 med søknad om godkjenning av denne.

Styret behandlet saken i møte 22. april 1996 og godkjente bygging av hems under forutsetning av at det sendes inn to sett korrigerte plantegninger i samsvar med det utførte arbeidet. Dette gjelder for 2. etg. og loft der alle bygningsmessige avvik fra godkjente tegninger skal fremgå.

Det er videre en forutsetning at øvrige vilkår som er stilt av Plan- og Bygningsetaten etterkommes.

Vennlig hilsen
Borettslaget Oslo Havebyselskap

Berit Furu
forretningsfører

Kopi: Plan- og Bygningsetaten v/Stein Engeseth

BORETTSLAGET
OSLO HAVEBYSELSKAP

DAMPLASSEN 21, 0852 OSLO
TELEFON 22 69 51 93
TELEFAX 22 56 74 17

ULLEVÅL HAGEBY
POSTBOKS 3826
ULLEVÅL HAGEBY
0805 OSLO

96/14256
YBB
920326534
29. februar 1996

Otto Jespersen
Nils Lauritssøns vei 3

0852 Oslo

Nøkkel 531.43. Vår ref/mappenr. 920326534.
96/6362.

44/215

Brev fra Plan- og Bygningsetaten vedrørende loftsutbygging i
Nils Lauritssøns vei 3.

Sak 41/96 - 26. februar 1996.

Vi viser til brev fra Plan- og Bygningsetaten vedrørende
Brukstillatelse - melding om gjenstående arbeider.

Styret behandlet saken i sitt møte 26. februar 1996 og fattet
følgende vedtak:

"Styret ber om å få tilsendt tegningsmateriale og en
beskrivelse over arbeidet som er utført på hems".

Vennlig hilsen
Borettslaget Oslo Havebyselskap

Berit Furu
forretningsfører

Kopi: Plan- og Bygningsetaten.

Satt 14.3
SBE



Oslo kommune

4/1/96



PLAN-og
BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Jespersen, Otto
Nils Lauritssøns vei 3

0854 OSLO

Jan-Erik Hansen
Wilh. Wilh. vei 120

1347 HOSLE

Arkivnøkkel
531.43

Vår ref/mappenr.
920326534

Journr.
96/6362

Deres ref.

Vår saksbeh.
Stein Engeseth

Dato
09. februar 1996

Arbeidssted : 047/0215 Nils Lauritssøns vei 3
Byggherre : Jespersen, Otto, Nils Lauritssøns vei 3, 0854 OSLO
Arbeidets art: LOFTSUTBYGGING

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse for innredet loftsplan som ønskt.

Brukstillatelsen gjelder ikke for innredet hems.

Det er bygget hems over det omsøkte loftsplan, der det er innredet soveavsnitt og tekjøkken med innlagt vann og avløp. Hemsen bærer preg av hybel uten eget bad/wc.

Da hems ikke fremgår av den approberte byggesaken, må denne vurderes for tilleggsapprobasjon. Brukstillatelse for hems kan ikke gis før tilleggsapprobasjon av hems er vurdert og gitt.

Det er en forutsetning at det innhentes skriftlig tillatelse til hems fra Oslo Hagebyselskap.

Det må videre innsendes to sett korrigerte plantegninger i samsvar med det utførte arbeidet. Dette gjelder også for 2.etg. og loft der alle bygningsmessige avvik fra godkjente tegninger skal fremgå.

For omsøkte loftsplans vedkommende ble det ved ferdigkontroll av byggearbeidet påv følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.05.95. Ansvarshavende må sende skriftlig melding til Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er ret

1. Det skal være dører i kvalitet B30-S eller eksisterende dører opprustet til tilnærmet B30 kvalitet, selvlukkende, mellom trapperom og bruksenheter i begge eta samt mellom trapperom og kjeller.
2. Bygningsdeler som fungerer som skille mellom trapperom og kjeller skal tilfredsstillende brannmotstand B30. Dette gjelder underside av trapp opp mot 2. etg. veggskille mellom trapperommet og kjellertrapperomdelen.
3. Det skal være nettilsluttede, seriekoblede røykvarslere med detektorer på begg

PLAN-06 BYGNINGSETATEN		
JOURNALNR.	MOTTATT	
96/22124	01. APR 96	
AVD.	SAKSB.	NØKKEL
9.80		321
MAPPENR.	MERK	
92032,65	34	

Oslo, 26. mars 1996

ATT: Stein Engeseth
Plan og Bygningsetaten
Avdeling Indre by

FRA: Jan-Erik Hansen
Wilh. Wilhelmsensvei 120
1347 Hosle

Arkivnøkkel: 531.43 Vår ref./mappenr.: 920326534 Journr: 96/6362
Vår saksbehandler: Stein Engeseth

Arbeidssted: 047/0215 Nils Lauritssønsvei 3, 0854 Oslo
Byggherre: Woxholth, Gry, Nils Lauritssønsvei 3, 0854 Oslo
Arbeidets art: Loftsutbygging

Tilsvar "brukstillatelse" melding om gjenstående arbeider skrevet 09. februar 1996.

BRUKSTILLATELSE HEMS

I samtaler med byggherren har jeg fått bekreftet at det er søkt om brukstillatelse for hems i Oslo Havebyselskap. Søknaden blir behandlet på styremøtet 15. april. Svaret blir oversendt Dem så snart det foreligger skriftlig, slik at tilleggsapprobasjon kan bli vurdert/gitt.

GJENSTÅENDE ARBEIDER

- 1 og 2.: Arbeid utført torsdag 21. mars 1996 av undertegnede. Dør mellom bod og leilighet har nå B30 kvalitet. Alle vegger på loftet og hems har B-30 standard. Vegg ut mot trapperom er bærevegg av mur.
3. Byggherren har vært i kontakt med Oslo Brannvesen (Adr: Arne Garborgs plass 1), som uttaler at det er tilstrekkelig med en godkjent røykvarsler for hver etasje av leiligheten. Montert 21. mars 1996.
4. Det er anskaffet nok ett brannslukningsapparat til leiligheten. Det vil si at både hems og grunnplan har lett synlig monterte slukningsapparater.
5. Dør mellom bod og leilighet har B30-kvalitet. Arbeid utført 21. mars 1996.
6. Redegjørelse over B30 konstruksjonens utførelse: UTVENDIG: Kledd med plastbelagte stålplater, vindtetning med papp 10 cm isolasjon. INNVENDIG: 13 mm gipsplater i buer og vegger.
7. Utbyggingen er utført etter statiske beregninger som ligger ved byggesaken som er godkjent av Plan- og Bygningsetaten i Oslo kommune. Papirene er levert personlig av ansvarshavende og befinner seg i etatens arkiver.
8. Redegjørelse: Vaktleder i Ullevål Hageby var til stede på befaring under byggeperioden.. Arbeidet er utført (luftet takkonstruksjon) nøyaktig etter Hagebyens forskrifter. Etaten kan ta kontakt med arbeidsleder i Hagebyselskapet (Einar Larsen) for å få dette bekreftet.
9. Det er ikke påbudt med rekkverk (i følge byggeforskriftene) de første 50 cm i bunnen av en trapp. I dette tilfellet er det bare to trinn nederst som ikke har rekkverk. Høydeforskjellen er under 50 cm.
10. Barnesikring er montert 21. mars 1996.
11. Kontakt opprettet 26. mars 1996. Ferdigmelding blir oversendt.

Ansvarshavende
Jan-Erik Hansen

Kopi: Oslo Havebyselskap v/Einar Larsen, 3826 Ullevål Hageby.
Kopi: Byggherre Gry Woxholth, Nils Lauritssønsvei nr. 3, 0854 Oslo.

VEDLEGG : To sett korrigerte plantegninger.

Oslo 5. mars 1996

Til: Saksbehandler Stein B. Engeseth
Arkivnøkkel: 531. Vår ref/mappenr: 920326534. Journr.
96/12194

Fra: Jan Otto Jespersen
Arb. sted: 047/0215 Nils Lauritssønsvei nr. 3, 0854 Oslo
Byggherre: Otto Jespersen
Arbeidets art: Loftutbygging

Skifte av byggherre:
Byggesaken har skiftet byggherre. Otto Jespersen frasier
seg ansvaret. Det overlates til Gry Woxholth, som bor på
ovenstående adresse.

Jan Otto Jespersen



Oslo, 5. mars 1996

Til: Saksbehandler Stein B. Engeseth

Arkivnøkkel: 531. Vår ref/mappenr: 920326534. Journr:
96/12194.

Fra: Gry Woxholth

Arbeidssted: 047/0215 Nils Lauritssønsvei nr. 3, 0854 Oslo

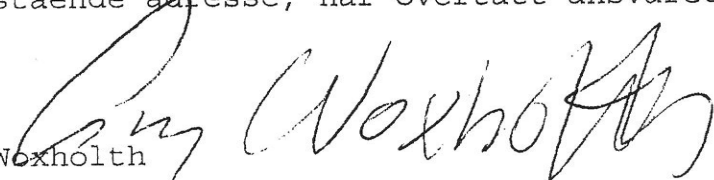
Byggherre: Otto Jespersen samme adr. som over

Arbeidets art: Loftsutbygging

Skifte av byggherre:

Byggesaken har skiftet byggherre. Gry Woxholth, med
ovenstående adresse, har overtatt ansvaret.

Gry Woxholth



AH: Rasch-Olsen

Oslo, 26. mars 1996

ATT: Stein Engeseth
Plan og Bygningsetaten
Avdeling Indre byFRA: Jan-Erik Hansen
Wilh. Wilhelmsensvei 120
1347 HosleArkivnøkkel: 531.43 Vår ref./mappenr.: 920326534 Journr: 96/6362
Vår saksbehandler: Stein EngesethArbeidssted: 047/0215 Nils Lauritssønsvei 3, 0854 Oslo
Byggherre: Woxholth, Gry, Nils Lauritssønsvei 3, 0854 Oslo
Arbeidets art: Loftsutbygging

Tilsvaer "brukstillatelse" melding om gjenstaende arbeider skrevet 09. februar 1996.

BRUKSTILLATELSE HEMS

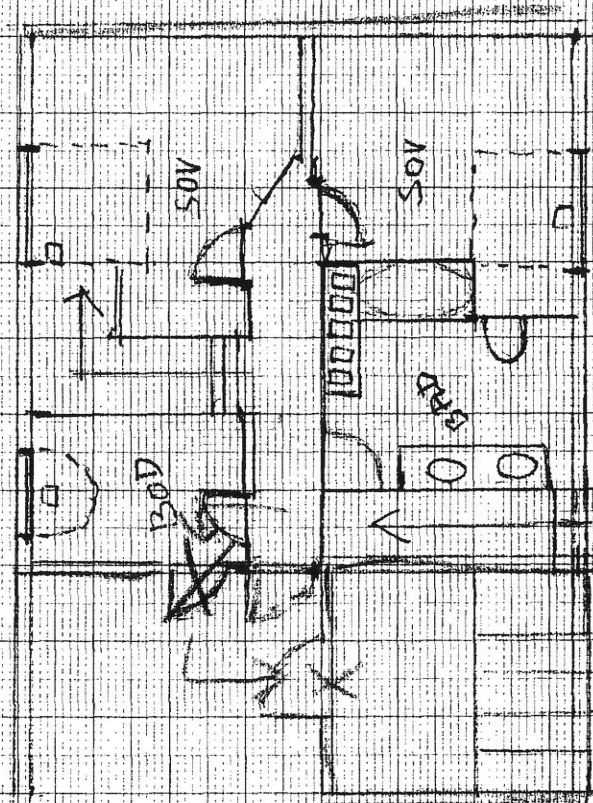
I samtaler med byggherren har jeg faatt bekreftet at det er soekt om brukstillatelse for hemsene i Oslo Havebyselskap. Soeknaden blir behandlet pa styremotet 15. april. Svaret blir oversendt Dem sa snart det foreligger skriftlig, slik at tilleggsapprobasjon kan bli vurdert/gitt.

GJENSTAENDE ARBEIDER

- 1 og 2.: Arbeid utført torsdag 21. mars 1996 av undertegnede. Dør mellom bod og leilighet har nå B30 kvalitet. Alle vegger på loftet og hemsene har B-30 standard. Veggene ut mot trapperom er bærevegg av mur.
3. Byggherren har vært i kontakt med Oslo Brannvesen (Adr: Arne Garborgs plass 1), som uttaler at det er tilstrekkelig med en godkjent røykvarsler for hver etasje av leiligheten. Montert 21. mars 1996.
4. Det er anskaffet nok ett brannslukningsapparat til leiligheten. Det vil si at både hems og grunnplan har lett synlig monterte slukningsapparater.
5. Dør mellom bod og leilighet har B30-kvalitet. Arbeid utført 21. mars 1996.
6. Redegjørelse over B30 konstruksjonens utførelse: **UTVENDIG:** Kledd med plastbelagte stålplater, vindtetning med papp 10 cm isolasjon. **INNENDIG:** 13 mm gipsplater i buer og vegger.
7. Utbyggingen er utført etter statiske beregninger som ligger ved byggesaken som er godkjent av Plan- og Bygningsetaten i Oslo kommune. Papirene er levert personlig av ansvarshavende og befinner seg i etatens arkiver.
8. Redegjørelse: Vaktleder i Ullevål Hageby var til stede på befaring under byggeperioden.. Arbeidet er utført (luftet takkonstruksjon) nøyaktig etter Hagebyens forskrifter. Etaten kan ta kontakt med arbeidsleder i Hagebyselskapet (Einar Larsen) for å få dette bekreftet.
9. Det er ikke påbudt med rekkverk (i følge byggeforskriftene) de første 50 cm i bunnen av en trapp. I dette tilfellet er det bare to trinn nederst som ikke har rekkverk. Høydeforskjellen er under 50 cm.
10. Barnesikring er monteret 21. mars 1996.
11. Kontakt opprettet 26. mars 1996. Ferdigmelding blir oversendt.

Ansvarshavende
Jan-Erik HansenKopi: Oslo Havebyselskap v/Einar Larsen, 3826 Ullevål Hageby.
Kopi: Byggherre Gry Woxholth, Nils Lauritssønsvei nr. 3, 0854 Oslo.

MOTTATT
01. APR. 98
PLAN-06 BYGNINGSSETIEN

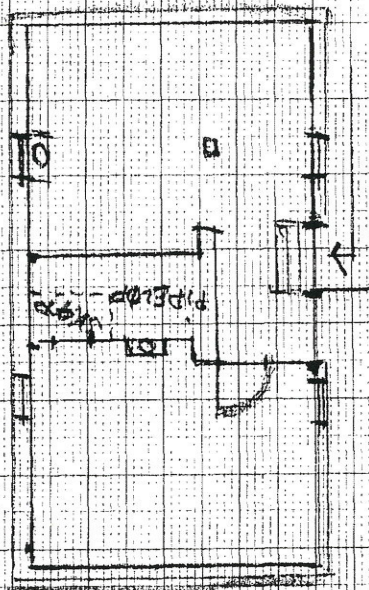


NY PLAN LOFT

MÅLEST.: 1:200

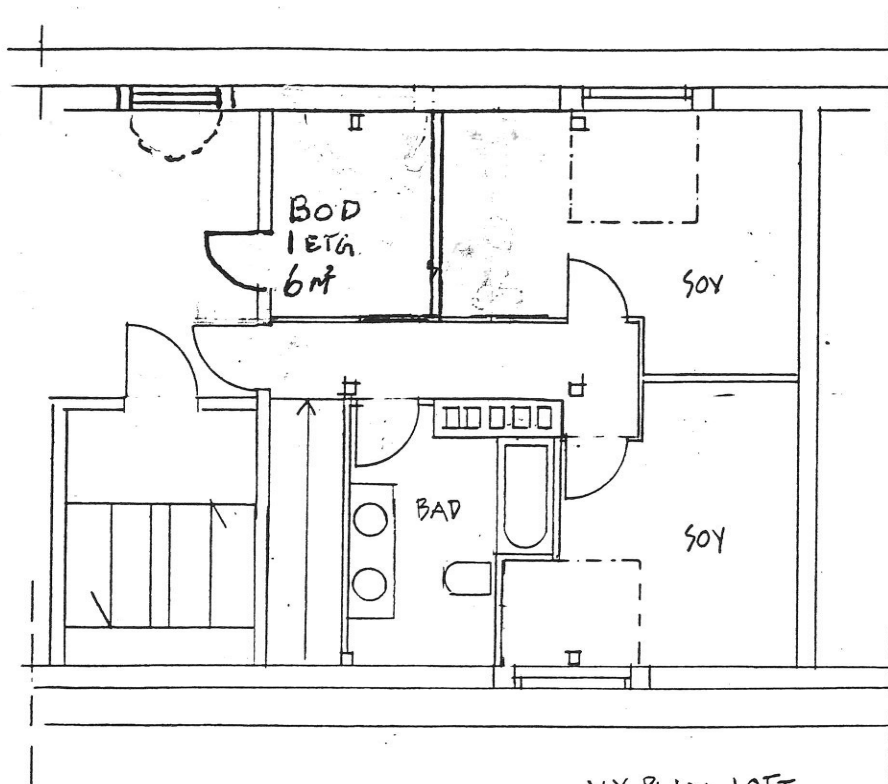
ULLEVAL HAVEBY
NILS LAURITSSON SV. 3
HEMS
LEILIGHET 316
G.NR. 47
B.NR. 215
MÅLEST.: 1:100

4 stk. V-LUX VINDUER
BELIGGENDE I SKRÅTAK
HØYDE FRA GULV TIL
TAK: 2,70 m.



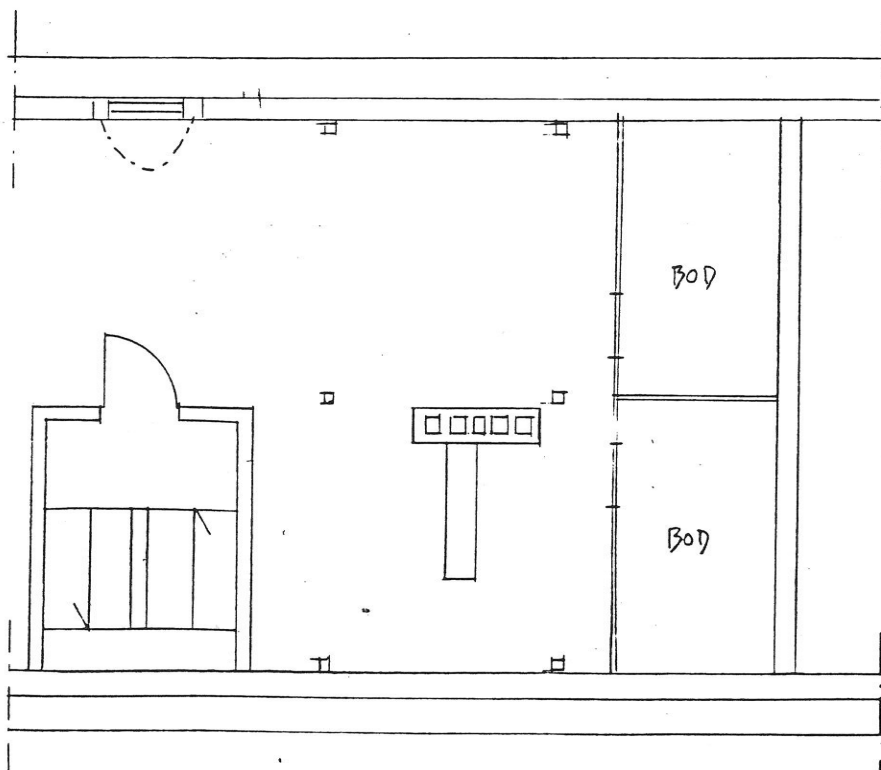
MOTTATT
01. APR 96
PLAN-OG BYGNINGSSETATEN

9

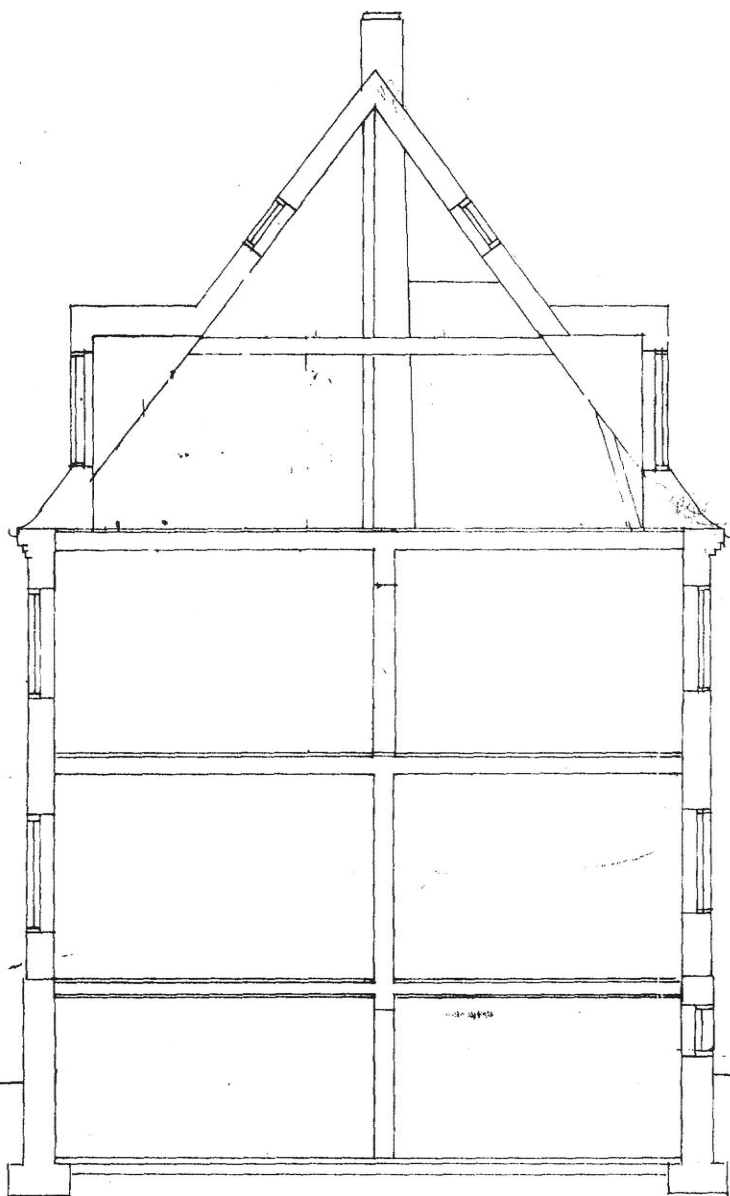


NY PLAN LOFT

6/11-92



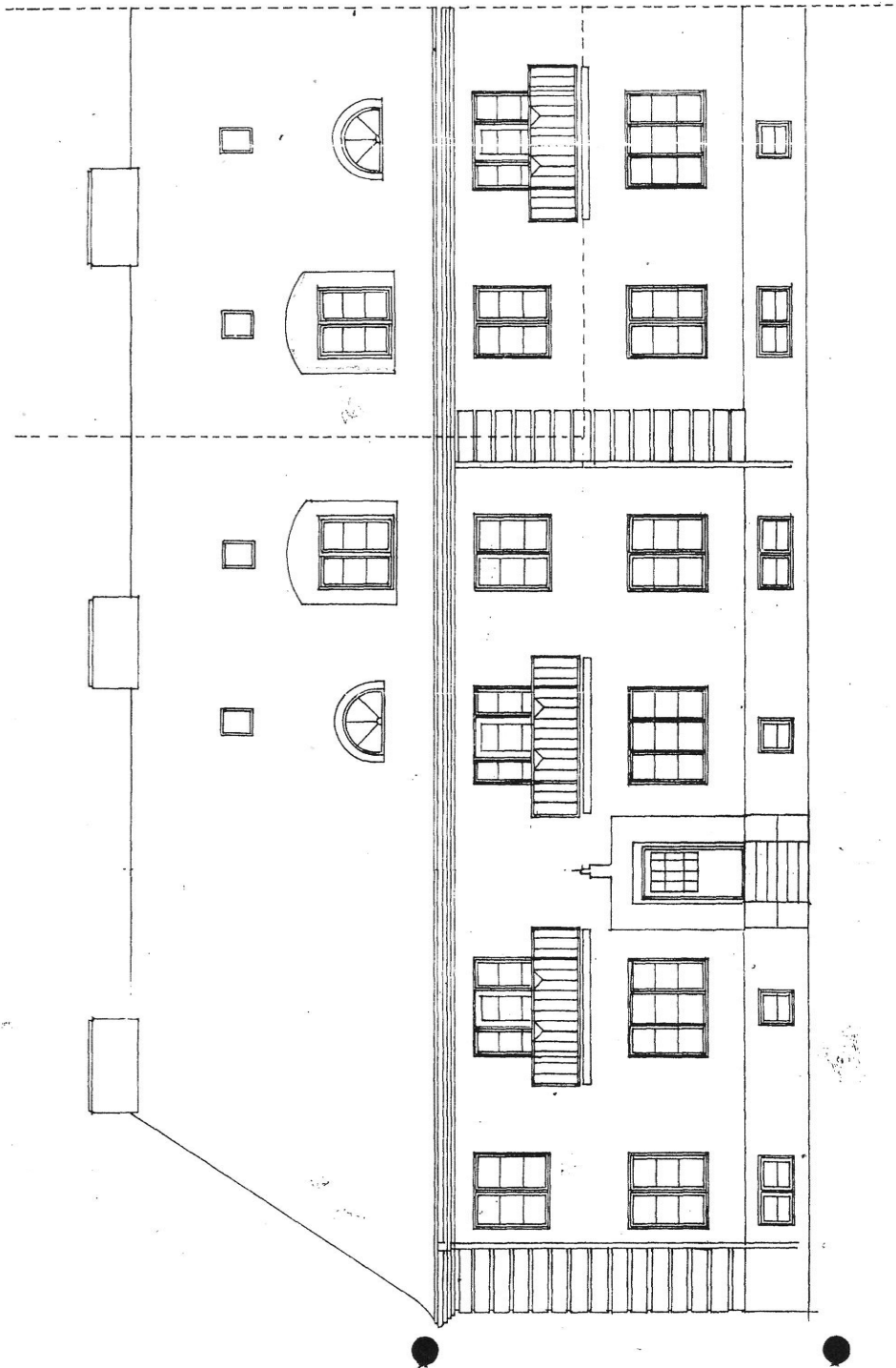
EKSIST. PLAN LOFT



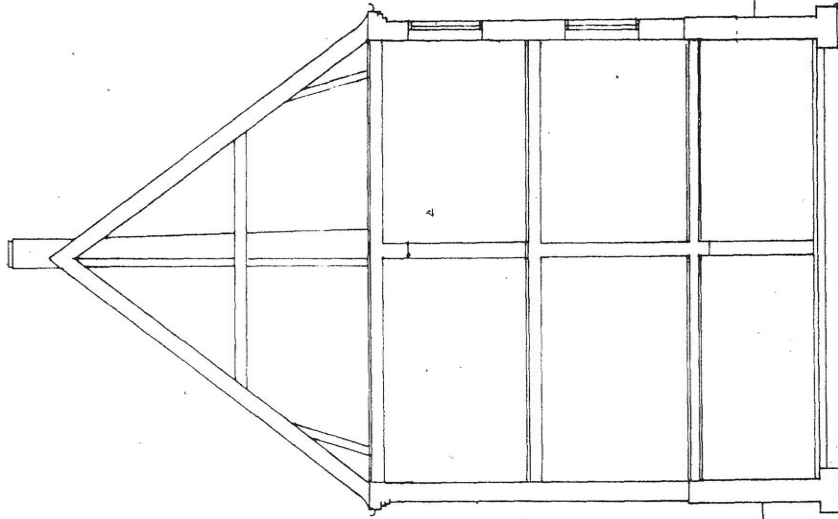
SNITT

2

OLLEVÅL HÄRBY
LOFTSUTBYGGING
NILS LAURITSSON S 3
LEILIGH: 316
G.NR: 47
B.NR: 215
DATO: 11/11-92 Sign.
MÅLEST: 1:100



FASADE SÖRÖST
MOT HAVESIDEN



SNITT

ULLEVAL HAVBY
LOFTSUTBYGGING
LEILIGH: 316
G.NR: 47
B.NR: 215
DATO: 11/11-92 Sign.
MÅLEST: 1:100
ETTER UTBYGGING

* Den siste 1/2 parten av huset
er helt lik, bare speilvendt,
j. fr. samtale m. Gunn Espeland 10/11-92



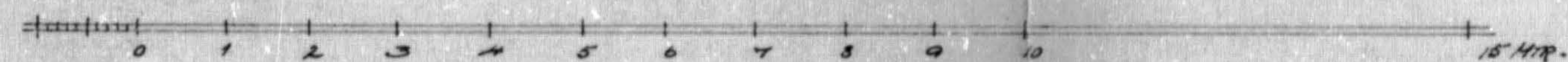
4

ULLEVÅL HAVEBY	
LOFTS UTBYGGING	
NILS LAURITSSØNSV. 3	
LEIL: 316	
G.NR: 47 B.NR: 215	
FASADE MED LOFT	
Dato: 11/11-92	Sign:
Målestokk 1:100	
Tegn.nr.:	
ETER UTBYGGING	

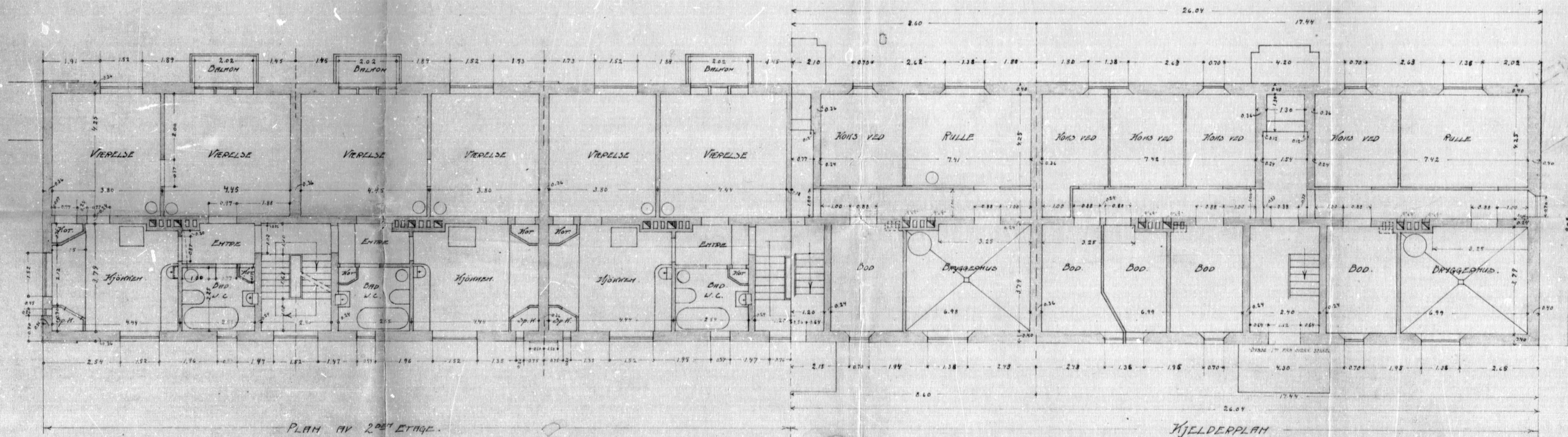
FASADE NORDVEST
MOT NILS LAURITSSØNS Vei

343-1919
11

ULLEVAAL. KVARTAL XII.
SYDFLOI AV DYGHING 6
MAALESTOK 1:50.



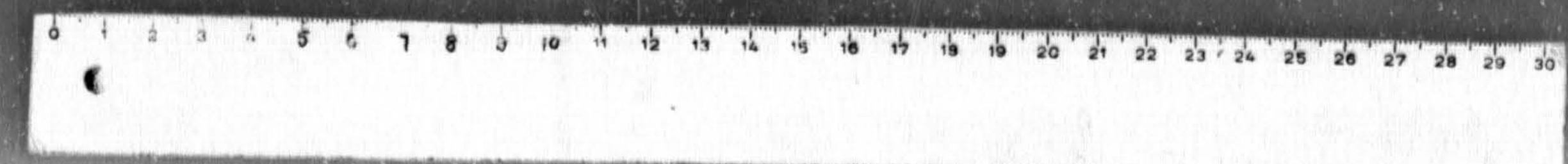
SYDFLOI AV BYGNING 6



MAAL FOR VINDUER OG DORE ER MÅNMAAL

KRISTIANIA. FEBRUAR 1919.
BOLIGMALETS ARKITEKTONTOP.

Handwritten signature



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT-30 X



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Francis Johansson-Merrick

Dato: 26.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517712
63975/ FRJO@MSEMER

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.47 BNR. 215

Vi viser til bestilling av 20250823 for NILS LAURITSSØNS VEI 3.

GNR. 47 BNR. 215

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.01.1951.

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

17709 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA



49266

Garasje- og parkeringsplan for Oslo Havebyselskap i Ullevål Hageby.

49266 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 02.11.1966

Vedtatt av: Bygningsrådet

Vedtaksdokumenter: [196603375](#)

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [198603663](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

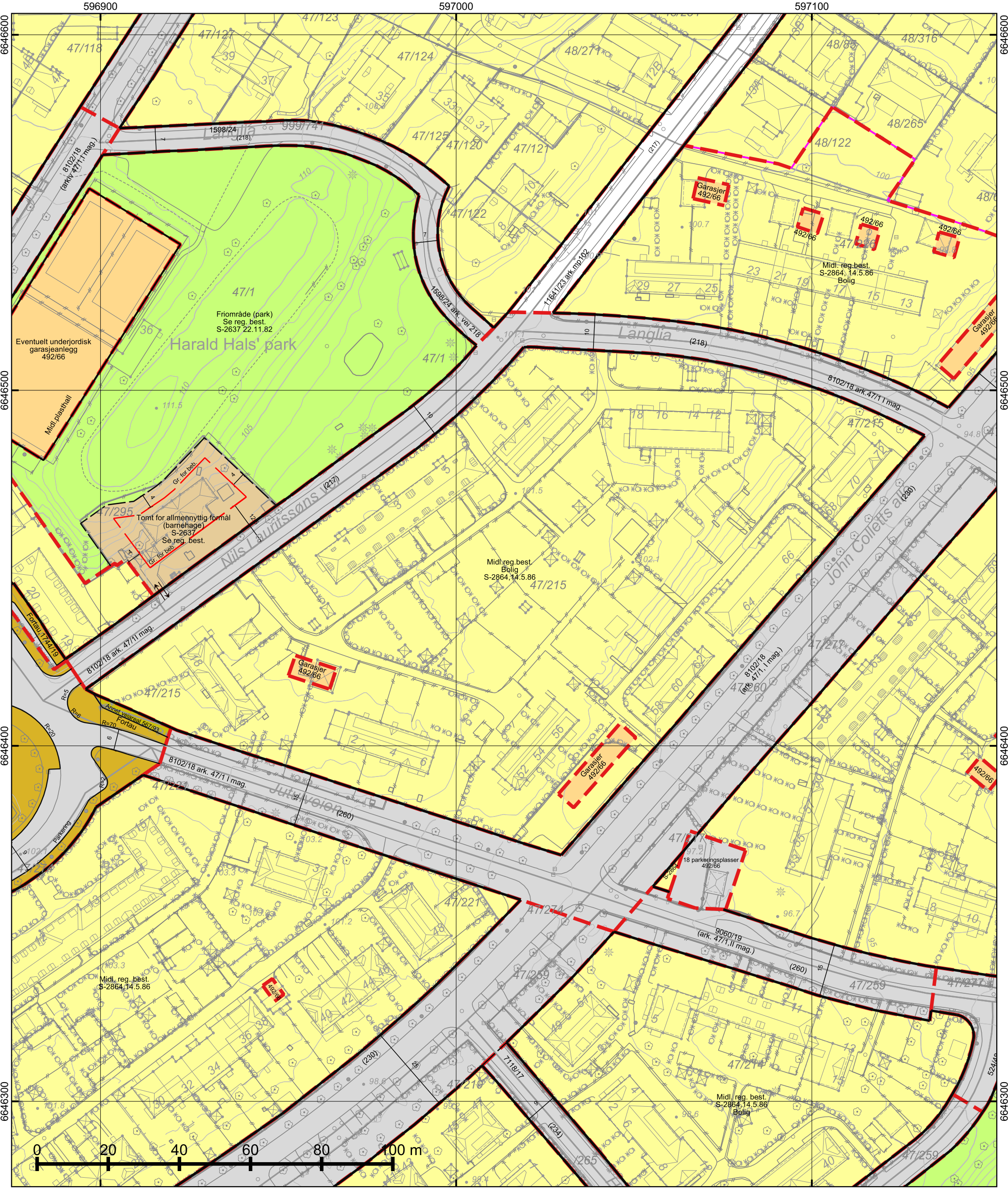
Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

- § 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.
- § 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.
- § 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
- åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
 - Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter. Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e). Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås. Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen. I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.
- § 4.
- I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende. På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for lek, idrett og sport.
 - I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger. Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.
- § 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk. Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.
- § 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone. De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 25.08.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



PlottID/Best.nr: 146974/ 86517712

Adresse: Nils Lauritssøns vei 3

Gnr/Bnr: 47/215

Deres ref.: 63975/
FRJO@MSEMER

Kommentar:

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

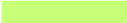
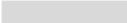
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

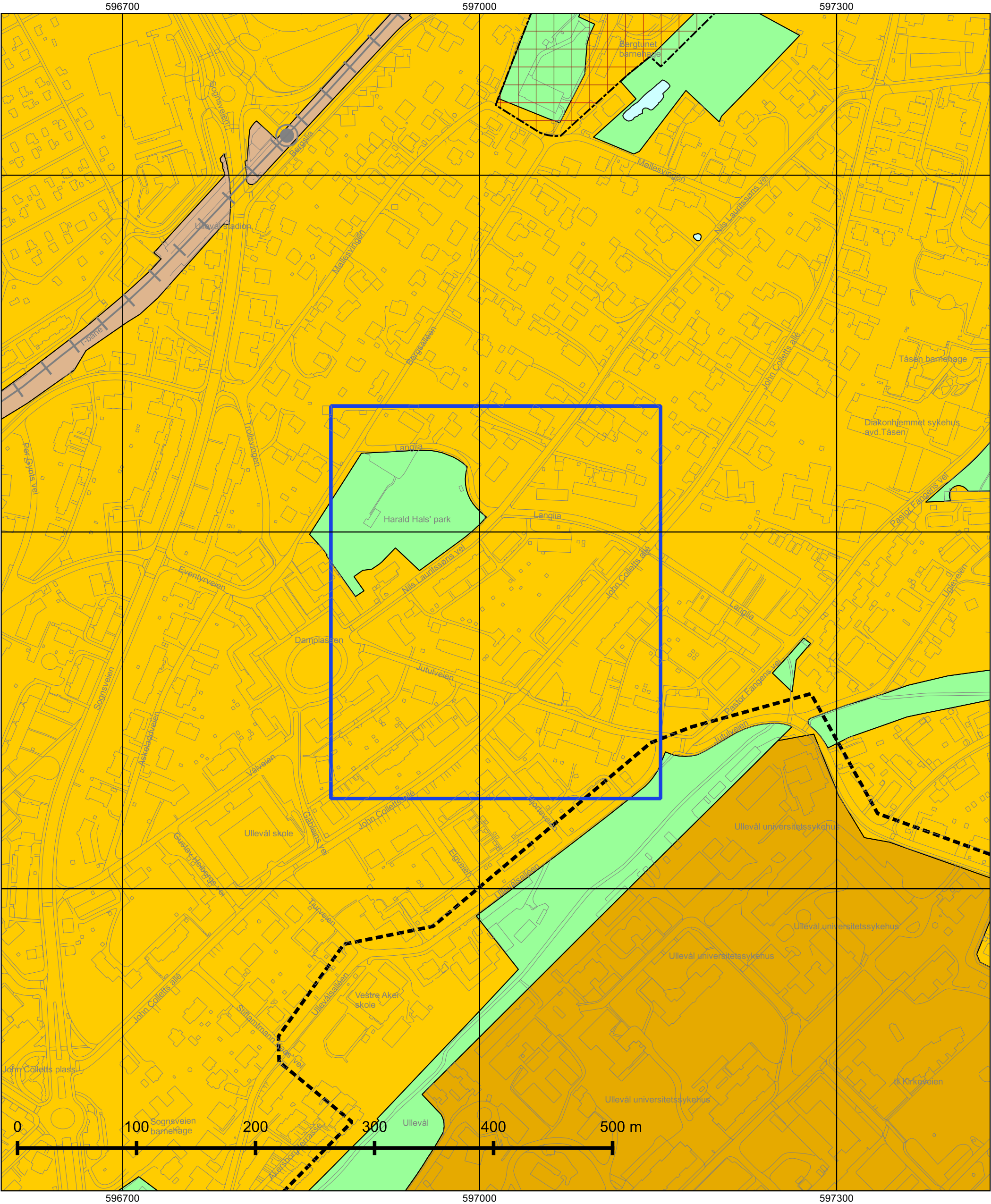
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

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)

	40 - Friområde/park
	71 - Felles parkering
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	335 - Torg
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Underjordisk anlegg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 25.08.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 146974/86517712 Deres ref.: 63975/ FRJO@MSEMER	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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810_2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi