

Granstangen 12A

1051 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Boligblokk

Byggeår: 1977

BRA: 79 m²
BRA-i: 74 m²
BRA-e: 5 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Dører har slitasje og bruksmerker	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak ikke nødvendig annet en for estetikk.	

Våtrom

Oppsummering av bad	TG-2
TG2 er satt pga alder	Sanitærutstyr
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Beskrivelse	

Overflater

Oppsummering av overflater	TG-2
• Det er bruksmerker på dørkarmer • Gulv i gang har spekk i skjøt • Noe bruksmerker i lister og vegger	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.01.2026

Rapportdato
08.02.2026

Hjemmelshavere

Navn: Jonatan Arvid Quintero

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tore Haugstulen

Telefon: 90418516

Firma: Min -takst AS

Epost: th@min-takst.no

Adresse: Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum

Informasjon om boligen

Adresse: Granstangen 12A, 1051 OSLO

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 110

Bruksnr: 30

Festenr:

Seksjonsnr: -

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1977 - Kilde Norges Eiendom

Boligtype: Boligblokk

Boligblokk på 3 etasjer og underetasje i bærende konstruksjon fundamentert med støpt armert såle, antatt til betongpeler eller fast grunn.

Hovedbærekonstruksjon i betong og bindingsverk, kledd med plater og tre-panel. Fasadene er nylig rehabilitert. Flatt tak, antatt teknet med papp/folie. Yttertaket er ikke innsisert. Vinduer med 2-lags glass og trekarmner fra 2014. Terrassedør med 2-lags glass og trekarmner. Inn glasset balkong med dør og skyvbare glass på 10m2, det er også et uteområde som er inngjerdet med egen inngang på 27m2.

Utebod i kjeller merket 0139. Ca 5m2.

Parkeringsplass i garasjehus merket 0139 på ca 13m2.

5. Arealinformasjon

1 etg.

Entre : laminat på gulv, malte vegger og malt himling. hvite dører. garderobeskap.

Soverom 1 : laminat på gulv, malte vegger og malt himling, garderobeskap, varmeovn.

Soverom 2 : laminat på gulv, malte vegger og malt himling, garderobeskap, varmeovn.

Bad: Mønstrete fliser på gulv med varme, grå 20x20 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, himling med downlight, vask med møbel under, speil, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Rør fordeler skap.

Wc rom: lyse 15x15 fliser på gulv, gråmalte 10x10 fliser på vegger, panel i tak, frittstående wc, liten vask med møbel under, speil, stoppekran.

Kjøkken : Grå glatt Norema kjøkkeninnredning, med lys laminat benkeplate, integrerte hvitevarer. Mekanisk avtrekk.

Stue : laminat på gulv, malte vegger og malt himling, varmeovn, utgang til vestvendt innglasset balkong på ca10 m2.

Takhøyde målt i stue til 2,4 meter.

Utebod i kjeller merket 0139.

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	79	74	5	10	0
Totalt m²	79	74	5	10	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	74	74	0	2 Soverom, Garderobe, Entre, Stue, Kjøkken, wc og bad.	
Totalt m²	74	74	0		

Kommentar til arealberegning

"Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige."

6. Hovedrapport

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Innglasset balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Innglasset markterrasse med direkte adkomst til egen hagedel

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 toleransekrav. Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 6mm over en lengde på 400cm(hele rommet) og ca 2mm over 2m. Entre måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm over en lengde på 300cm(hele rommet) og 2mm over 2m.	

6.12 Ildsted/Skorstein

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

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

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med vaskekum. Integrerte hvitevarer

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Oppsummering av avtrekk	TG-1
--------------------------------	-------------

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

Rombenevnelse er iht dagens bruk på befaringstidspunkt, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

6.15 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2014. Balkongdør med 2-lags isolerglass, Hvite innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
--	-----

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
--	-----

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
---	-----

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
--	-----

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Dører har slitasje og bruksmerker

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak ikke nødvendig annet en for estetikk.

6.18 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

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 etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).

6.19 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Badet er pusset opp i 2013	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	

6.20 Vannledninger

	Kobber og Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nytt bad i 2011, og nytt kjøkken i 2016	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran er plassert i wc rom og fungerer som tiltenkt.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekksvifte på bad.	

6.22 Våtrom:



20x20 fliser på gulv med varme, 20x20 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, himling med downlight, hvit vask med møbel under, speil-skap, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Rørfordelingsskap.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av bad

TG-2

TG2 er satt pga alder

Sanitærutstyr

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Beskrivelse

Sanitærutstyr

Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk og dusjvegger,ett greps dusjbatteri. servant skap med glatte fronter. hvit servant med ett greps blandebatteri. Speil over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og fungerer som tiltenkt

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det registreres ingen fukt og fungerer som tiltenkt

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.23 Overflater



Alle overflater

Oppsummering av overflater

TG-2

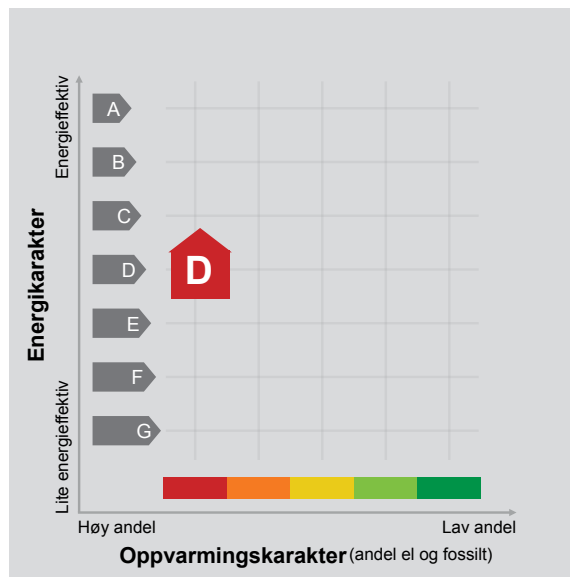
- Det er bruksmerker på dørkarmer
- Gulv i gang har sprekk i skjøt
- Noe bruksmerker i lister og vegger

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

ENERGIATTEST



Adresse	Granstangen 12A
Postnummer	1051
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	110
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80804881
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	Energiattest-2025-216798
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1977

Bygningsmateriale:

BRA: 75

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Granstangen 12A	80804881	U0102	0	0	19

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1977

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	36 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	75 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	75 m²
Totalt BRA	75 m²
Oppvarmet luftvolum	179 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	210,5 Wh/(m³·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,44 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,22
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,16
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.3.2024

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	80,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	148,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 494 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	140,48 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 680 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	140,48 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 494 kWh/år

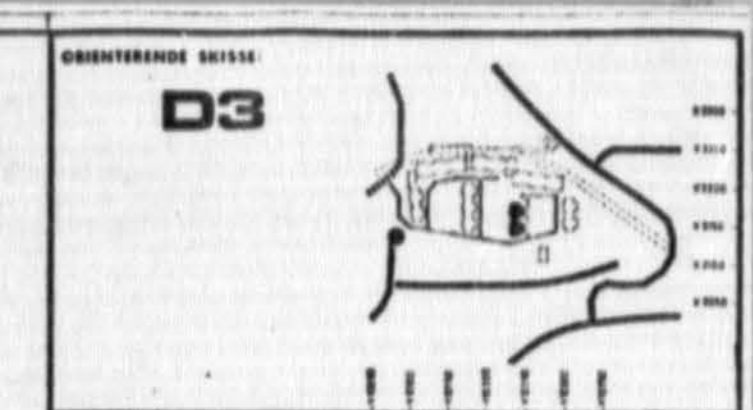
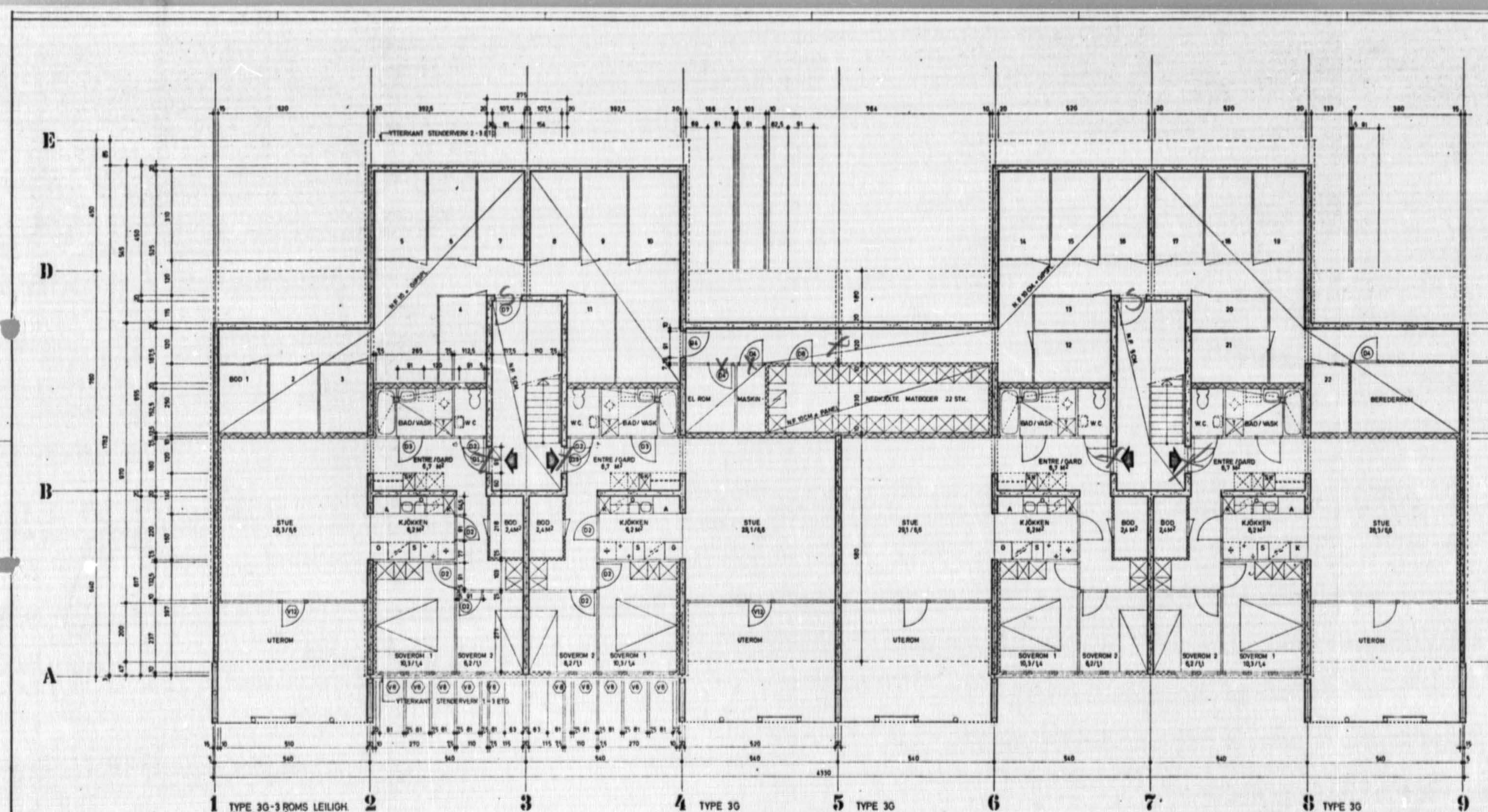
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 494 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 494 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	91,3 %
--------------------------------------	--------



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 MRS. 1979

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 FEB 1979

RETTETTER	DATE	SIGN	ANT. REIT. ADJ.
FURUSET FELT D3			
1-BLOKK		DATE 1979	57
BLOKK NR. 414		1:100	0808
PLAN U. ETO.			
ARBEJDETER: H. H. A. L.		TEKEN NR.	
KLIPPEN - HOLM - HALVORSEN		414-110	
OSCARSTAD 18, OSLO 1			

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thams og Gaare Arkitektkontor AS

Bygdøy allé 5

0257 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201216508-12
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne

Dato: 26.06.2015

Arkivkode: 531

Byggeplass: GRANSTANGEN 12

Eiendom: 110/30/0/0

Tiltakshaver: Nordre Gran Borettslag v/OBOS

Adresse: Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129
OSLO

Søker: Thams og Gaare Arkitektkontor
AS

Adresse: Bygdøy allé 5, 0257 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - GRANSTANGEN 12

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 22.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201216508			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	512 001	12.12.2012	1/13
Fasader - Hus 414	512.C12.1.D	07.12.2013	8/15

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.06.2015 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler

Lisbeth Nordli - enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate, 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: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til:

Nordre Gran Borettslag v/OBOS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO, umar_siving@hotmail.com



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSKERSGATE 19 A II * 11 50 40

KA/LJ

KOPI

Oslo, den

26. november 1980

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.110, bnr.25.Blokk 414, Granstangen 12 A-B

Arbeids art

Nybygg

Bygningens art

Boligblokk

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Rammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemelder

Arkitektene Klippen, Holm og Halvorsen, Oscarsgt. 19, Oslo 3

Ansvarshavende

Ingeniør Andreas Sandmal, Økernveien 9, Oslo 6

Journalnr.
76/980

Avsluttende synsforretning
17.11.80

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

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

For bygningssjefen


Overbygger
Mr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 par. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:

Dato: 24.02.2015

Fra:

Saksbehandler: Lise Tell

Saksnr: 199704530-8

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Granstangen 12 A-B

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

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

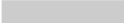
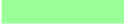
Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	1110 - Boligbebyggelse
	1130 - Sentrumsformål
	1163 - Institusjon
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2010 - Veg
	2013 - Torg
	2014 - Gatetun
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2027 - Tekniske bygg/konstruksjoner
	3001 - Grønnstruktur
	3040 - Friområde
	3050 - Park

 RpBestemmelseOmråde

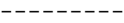
 RpBestemmelseGrense

 RpGjennomføringSone

 RpGjennomføringGrense

 RpSikringSone

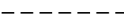
 RpSikringGrense

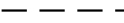
 325 - Veigrunn i tunnel

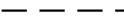
 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde

 Byggegrense

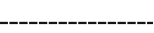
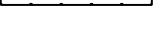
 Byggelinje

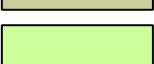
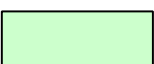
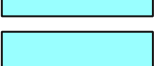
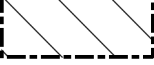
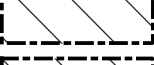
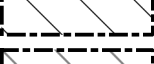
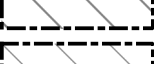
 Regulert stoyskjerm

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Avkjørsel

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

S-4926

Områderegulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for klima-effektiv Furuset.

Vedtaksdato: 03.10.2017

Vedtatt av: Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [200901319](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200901319

Dokumentet består av 22 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING FOR KLIMAEFFEKTIV BYUTVIKLING PÅ FURUSET

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er:

- Å utvikle Furuset til et forbildeområde innen miljøvennlig og klimaeffektiv byutvikling og å legge grunnlag for markant redusert klimagassutslipp i fremtiden.
- “Fra senter til sentrum” – å skape og utvikle Furusets offentlige rom og møteplasser.
- Å styrke den blågrønne strukturen.
- Å etablere et robust trafikksystem med fokus på de myke trafikantene og kollektivtransport.
- Å forsterke knutepunktet gjennom boligfortetting, større boligvariasjon og arbeidsplassutvikling.
- Å videreutvikle den offentlige infrastrukturen.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer BGD - 200901319, datert 15.02.2013, revidert 19.11.2014 og 23.05.2016.

§ 3 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

Vertikalnivå 1 (under terreng)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Veg	K9
-----	----

Hensynssoner:

H810-5 Gjennomføringssone – krav om felles planlegging	
--	--

Vertikalnivå 2 (på terreng)

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse	B1-B8
Sentrumsformål	S1-S13

Offentlig eller privat tjenesteyting: - undervisning (skole)/barnehage - annen religionsutøvelse - barnehage	T1, T3-T4 T2 T5-T6
Grav- og urnelund	U
Boligbebyggelse/barnehage	BT1-BT2
Boligbebyggelse/barnehage/institusjon (sykehjem/omsorgsboliger)	BT3
Boligbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/hotell/ overnatting/bevertning	BTN
Offentlig el. privat tjenesteyting/kontor/hotell/overnatting/bevertning	TN

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Veg	K1-K8, f_V1-V3
Gatetun	G1-G3
Torg	M
Gang-/sykkelvei	

Grønnstruktur:

Park	P1-P6
Friområde	F

Hensynssoner:

Sikringssone	
H190 Andre sikringssoner – (fremtidig t-banetunnel)	
Sone med angitte hensyn	
H550 Bevaring landskap	
H570 1-2 Bevaring kulturmiljø	
Gjennomføringssone	
H810 1-5 Krav om felles planlegging	

Vertikalnivå 3 (over terreng)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Gang-/sykkelvei	
-----------------	--

VERTIKALNIVÅ 1 (under terreng):

§ 4 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Felt K9 - E6 under lodd

Det kan etableres vei (Europavei 6) innenfor felt K9. Det kan bygges lokk over E6 innenfor feltet.

§ 5 HENSYNSSONER

5.1 Gjennomføringssone – krav om felles planlegging (H810_5)

Det skal utarbeides én felles detaljreguleringsplan for felt K9, samtidig med feltene K2, K6-K8 og P4-P6 og hovedsykkelveien på vertikalnivå 2.

VERTIKALNIVÅ 2 (på terreng):

§ 6 PLANKRAV

For feltene BT1-BT3, BTN, T4-T6, TN, S1-S4, S9-S13, P4-P6 og K5 skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak. Sykehjem tillates godkjent som byggesak innenfor byggegrense i felt S11 uten detaljreguleringsplan.

§ 7 FELLESBESTEMMELSER – MILJØOPPFØLGING

7.1 Kvalitetsprogram

Kvalitetsprogrammet (datert 17.12.2014) skal ligge til grunn for detaljreguleringer og byggesaker. Programmet skal revideres hvert 5. år, og det skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Det kreves utarbeidet kvalitetsoppfølgingsplan ved detaljregulering og byggesak. Unntak kan gis for bebyggelse og anlegg på mindre enn 250 m² BRA.

Kvalitetsprogrammet er retningsgivende for utforming av samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur, grøntstruktur, overvannshåndtering og belysning.

7.2 Klimagassutslipp og klimagassregnskap

Bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og grøntstruktur skal ha lave CO₂-utslipp. Bygningsutforming som gir lavt energiforbruk (passiv- eller plussusnivå) skal legges til grunn og redegjøres for ved søknad om rammetillatelse. Ved prosjektering av bebyggelse og anlegg og større samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, skal det utarbeides klimagassregnskap som verktøy for klimaeffektive valg i prosessen. Klimagassregnskap skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

7.3 Materialbruk

Materialer for bygninger og anlegg skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at tiltaket tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig og ha gode helsemessige egenskaper med lave utslipp av skadelige stoffer, lave klimagassutslipp og god klimatilpasning.

7.4 Energiforsyning

Felles energianlegg for vannbåren varme tillates etablert for planområdet. Byggverk innenfor området skal tilknyttes energianlegget.

Byggverk, som oppføres innenfor planområdet, og som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten etter pbl. § 27-5 andre ledd.

Det tillates etablert solfangere eller andre energiproduserende enheter som skal plasseres på tak av bygg og fasader av bygg. Løsningene skal være integrert i den arkitektoniske utformingen.

7.5 Overvannshåndtering og bekkeåpning

Overvann skal håndteres lokalt, skal infiltreres i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvannshåndtering skal være i tråd med føringer i Kvalitetsprogrammet og prinsippkart for overvann for hele området (jf. Kvalitetsprogram, side 52, datert 17.12.2014).

Terreng og landskapsforming må tilpasses fremføringen av sammenhengende flomveier. Grøntområdene skal tilrettelegges for infiltrasjon og fordrøyning.

7.6 Grønn arealfaktor (GAF)

Grønn arealfaktor (GAF) skal brukes som verktøy for dimensjonering av vegetasjon etter følgende formel (jf. Kvalitetsprogram, side 28, datert 17.12.2014):

$$GAF = \frac{\text{Økologisk effektivt areal}}{\text{Totalt tomteareal}}$$

Økologisk effektivt areal er summen av alle typer arealer innenfor et tomteareal, både grønne flater og harde flater med eventuelle tilhørende tilleggsfaktorer. Størrelse på hver arealtype ganges med tilhørende faktor etter beregningsgrunnlag angitt i tabell s. 29 i Kvalitetsprogrammet, datert 17.12.2014.

Det skal minimum oppnås følgende grønn areal faktor:

Felt B1-B8, T1-T6, BTN, BT1-BT3: 0,6

Felt S1-S13, TN: 0,3

For samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er GAF angitt i §§ 9.2-9.8 og 9.11-9.13.

7.7 Renovasjon

I nybygg skal tilstrekkelige arealer settes av til håndtering av nærings- og husholdningsavfall. Det skal etableres fellesløsninger som egne avfallsrom, dypoppsamlere, eller avfallsug integrert i bebyggelsen med trinnløs adkomst for renovatør. Det skal etableres en minigjenbruksstasjon på minimum 150 m² på enten felt S1, S2, S5, S11 eller S13 integrert i bebyggelsen.

7.8 Parkering

7.8.1 Sykkelparkering

Det skal etableres 150 % sykkelparkering av den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for tett by. Minimum 10 % av sykkelparkering skal etableres på terreng nær inngangsparti.

Det skal i tillegg etableres sykkelparkering i offentlige gate- og plassrom, hvorav halvparten er overdekket:

Felt P3 - Furustien: 100 sykler

Felt K1, G1 - Bygata: 50 sykler

Felt M - Trygve Lies plass: 50 sykler

Minimum 75 % av plassene skal være offentlige, mens inntil 25 % kan være bysykkelplasser.

Det skal etableres sykkelparkering som er overdekket og med låsbar inngjerding ved T-banestasjonen.

7.8.2 Bilparkering

Følgende parkeringsnorm skal legges til grunn for beregning av maksimum antall tillatte parkeringsplasser i felt S1 – S13

Bolig: 0,6 plasser pr 100 m² BRA

Kontor: 1,6 plasser pr 1000 m² BRA

Forretning/detaljhandel/bevertning: 2 plasser pr 1000 m² BRA

Kulturinstitusjon: 1,6 plass pr 1000 m² BRA

Undervisning, barneskole, barnehage: 1 plasser pr 10 årsverk

Sykehjem: 1 plass pr 10 senger

Hotell: 1 plass pr 10 rom

Det tillates i tillegg inntil 500 plasser i tilknytning til felt S1, og 100 plasser i tilknytning til felt S4 som et felles parkeringsanlegg plassert under felt M. Nedkjøring til parkeringsanlegget skal være fra S5 eller S6 øst for bussholdeplass i felt K1, og fra felt S4 med avkjøring fra felt K4.

Maksimum antall tillatte plasser i øvrige felt innenfor planområdet skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for tett by. Maksimum antall plasser for næringsformål er minimumsnormen.

For feltene BT1-BT2, BTN, S1- S13 og TN skal parkering anlegges under bakken.

Parkeringen kan etableres som felles anlegg for flere felt. Minimum 10 % av plassene skal ha ladestasjon for el-bil.

7.9 Støy og luftkvalitet

De til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy (T-1442/2012) og luftkvalitet (T-1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av detaljreguleringer og søknader om tillatelse til tiltak.

7.10 Geoteknikk

Ved detaljregulering eller søknad om tillatelse til tiltak skal det gjennomføres geotekniske undersøkelser som avdekker om det finnes skredfarlig kvikkleire, og det må dokumenteres at utbygging vil gi tilstrekkelig områdestabilitet.

§ 8 BEBYGGELSE OG ANLEGG

8.1 Generelt

8.1.1 Arkitektonisk kvalitet og utforming

Bygningsmassen, tilhørende utearealer og offentlige byrom skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Det skal gis et arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet. Bebyggelsen skal gis en bymessig utforming, med henvendelse mot gater, gatetun og torg. Forretning, bevertning og tjenesteytende virksomhet skal lokaliseres mot, og med inngang fra gater, gatetun og torg.

Bebyggelsen skal utformes med godt samspill i materialvalg og volumoppbygging. Eventuelle svalganger og balkonger skal integreres i den arkitektoniske utformingen og ha høy estetisk og bruksmessig kvalitet, også som privat uteoppholdsareal. Svalganger skal ikke vende mot offentlige rom eller gater. Bygningsmassen skal ved fasadeoppdeling, materialvalg og sprang i horisontal- og vertikalretningen bidra til å dele opp store volumer og gi variasjon i lange fasadeløp.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Takene skal bygges som grønne tak for vannfordrøyning med minimum 40 % overflate med vegetasjon. Det skal tilrettelegges for opphold ved etablering av takterrasser og takhager med mulighet for dyrking. All åpen overvannshåndtering skal inngå som en integrert del av den arkitektoniske utformingen.

Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og lignende integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates takoppbygging med inntil 3 m over maks. gesims, og inntil 20 % av takflaten. Slike takoppbygg skal være tilbaketrukket fra fasadelivet med minimum 3 meter. Ved tak over sokkeletasje/kjeller som benyttes til uteareal skal minimum 50 % av takarealet ha overflate med vegetasjon med minimum 80 cm vekstlag for beplantning av trær og busker.

8.1.2 Boligkvalitet

Leiligheter skal være gjennomgående eller ha fasader med solinnfall mot 2 ulike himmelretninger. Leiligheter som er ensidig belyste fra nord eller nord-øst tillates ikke. Svalganger tillates der det dokumenteres at løsningene gir god bokvalitet og oppholdssoner. Alle leiligheter i felt S1-S13, BT2 skal ha tilgang på felles takterrasse i sin bygning som dekker minimum 20 % av takflaten.

8.1.3 Leilighetsfordeling:

Innenfor hvert enkelt felt skal leilighetsfordelingen være som følger:

Maksimum 35 % av leilighetene skal være 35 - 50 m² BRA

Minimum 40 % av leilighetene skal være over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Leiligheter mindre enn 35 m² tillates ikke, men unntak kan gjøres for studentboliger med avtale med utdanningsinstitusjon.

I felt BTN fastsettes en leilighetsfordeling som gir flere små leiligheter i detaljreguleringen.

8.1.4 Beregning av utnyttelse

Bruksareal under terreng medregnes ikke i BRA der avstanden mellom himling og ferdig planert terreng rundt bygningen er mindre enn 0,5 m. Glassgårder og rom med stor høyde skal regnes uten teoretiske plan.

8.1.5 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak, skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde delen av byggetomten, felles oppholdsarealer på tak og tilliggende uteoppholdsarealer. Utomhusplanen skal vise:

- Sammenhengen med og avgrensningen mot tilliggende utearealer.
- Gangarealer, anlegg for aktivitet og opphold, møblering, belysning, sykkel- og parkering, og avfallsanlegg.
- Vegetasjon, beplantning og materialbruk på bakkeplan.
- Terreng høyder, skjæringer, forstøtningsmurer, trapper og ramper.
- Hvordan universell utforming er ivarettatt; stigningsforhold i % skal angis.
- Sikres tilstrekkelig areal for lokal håndtering av overvann, infiltrasjon i grunn og vegetasjon.
- Tilgjengelighet for redningsbil og avfallshåndtering.
- For bebyggelse som inneholder boliger skal det også redegjøres for hvordan krav til utearealer ivaretas, jf. § 8.1.6.
- Utearealene skal etableres samtidig med utbygging av det enkelte felt og være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse.

8.1.6 Kvalitet på uteoppholdsarealer

Kravet til uteoppholdsareal for boliger innenfor feltene skal følge tabellen under.

Kategori	Områdetype1	Områdetype 4
Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) (% av m ² BRA bolig)	12 %	20 %
Andel av minste felles uteoppholdsareal (MFUA) på terreng eller lokk på/over gateplan, minimum	0 %	75 %
Samlet felles uteoppholdsareal (SFUA). Dvs. andel av MFUA som har en størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende fysisk aktivitet og lek.	Minst 150 m ² på tak, terreng eller lokk på/over	Minst 80 % av uteareal på terreng eller lokk på/over

	gateplan	gateplan
Minste størrelse på SFUA-enheter	150 m ²	250 m ² . Der normen gir SFUA > 1250 m ² skal det etableres flest mulig enheter på minst 500 m ²
Prosentandel felles uteoppholdsareal (MFUA) som skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20	20 %	50 %

For felt S1 og S4, skal områdetype 1, tettstet by, legges til grunn.

For felt S2-S3, S5-S13, B1-B8, BT1-BT3, BTN skal områdetype 4, åpnere by, legges til grunn.

Avstand mellom bygninger på motstående sider av felles uteoppholdsareal skal være minst 1,5 ganger bebyggelsens gjennomsnittlige gesimshøyde. Avstanden skal uansett ikke være mindre enn 17 meter. Inntrukne etasjer tillates dersom økt avstand til inntrukket fasade er minst 1,5 ganger økt høyde.

8.1.7 Forretning, bevertning

Beverting og forretning tillates kun etablert i underetasje, første og andre etasje. Unntak kan gjøres for bevertning på tak i felt S1. Maksimum tillatt forretning og bevertning innenfor felt S1 er 15 000 m² BRA. Forretnings- og bevertningsarealene i S1 kan også fordeles på felt S2, S11-S13 hvis feltene bygges sammen som et handelssenter. For hvert av feltene S4-S9 tillates maksimum 1000 m² BRA forretning og bevertning, for felt S3 maksimum 2000 m² BRA, for hvert av feltene S2, S10 og S13 maksimum 500 m² BRA og for felt BTN maksimum 1500 m² BRA. Det tillates ikke etablert forretningsenheter større enn 300 m² BRA innenfor hvert av feltene S2-S13 og BTN.

8.1.8 Bebyggelse langs E6 – lokk, utbygging før og etter lokk

Ved utbygging før lokk over E6 er etablert, skal ny bebyggelse innenfor felt S3, S9, S10, T2 og BTN plasseres og utformes slik at den fungerer som støyskjerm mot E6. I detaljreguleringsplan skal det fremgå hvordan bebyggelsen kan tilpasses situasjonen når det er etablert lokk over E6, bl.a. med innpassing av boliger ut mot nye grøntområder på lokk (P4 - P6).

Når det er etablert lokk over E6 tillates etablert boliger og annen støyfølsom virksomhet (jf. T-1442/2012) med fasade og uterom mot lokket.

Minimum 60 % av BRA i feltene S3, S9, S10, og BTN skal være boliger og bebyggelsen plasseres slik at det sikres gode forbindelser mellom områder sør for feltene og lokk.

8.1.9 Grunnundersøkelser – utbygging ved eksisterende T-banekulvert

Ved søknad om tillatelse til tiltak som berører eksisterende T-banekulvert skal det gjøres grunnundersøkelser og utarbeides en teknisk plan for hvordan ny bebyggelse ivaretar T-banestasjon og t-banekulvert. Grunnundersøkelsene og teknisk plan skal sendes til Sporveien Oslo AS til uttalelse.

8.2 Boligbebyggelse, feltene B1 – B8

8.2.1 Arealbruk, plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og med maksimum møne- og gesimshøyde som angitt på plankartet. Mindre bygninger som sykkelboder og lignende, kan tillates utenfor byggegrensene.

Innenfor byggegrense mot Granstangen innenfor felt B3 er maksimum tillatt BYA= 1000 m². Innenfor bestemmelsesgrense i felt B7 og B8 tillates rekkehus med maksimum møne- og gesimshøyde 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det tillates innenfor bestemmelsesgrensene for felt B7 og B8 mindre tiltak som etterisolering, balkongutbygging og lignende av eksisterende bebyggelse.

8.2.2 Utforming og fortettingsgrep

Ny bebyggelse skal samspille med eksisterende kvaliteter i bebyggelsesstruktur, volumoppbygging og uterom innenfor feltene B1-B8. Ny bebyggelse i feltene skal etableres med fortettingsgrepene beskrevet i tabellen under. En normaletasje angitt i tabellen, tilsvarer 3 meter fra overkant dekke til overkant dekke.

Felt	Fortettingsgrep
B1, B2	Innenfor felt B1 og B2 kan bebyggelse tillates påbygd tilsvarende inntil 1-2 normaletasjer. Volumkomposisjon med gradvis nedtrapping av bebyggelse mot vest skal ivaretas.
B3,B4	Innenfor feltene B3 og B4 tillates ny bebyggelse i 2-3 normaletasjer langs Furustien (P3). Det tillates også ny bebyggelse i 3-4 normaletasjer innenfor bestemmelsesgrense innenfor felt B3.
B5, B6	Innenfor feltene B5 og B6 opprettholdes dagens byggehøyder og struktur.
B7	Innenfor felt B7 tillates ny bebyggelse i 3-4 normaletasjer langs Jerikoveien. Innenfor bestemmelsesgrense i feltet skal strukturen med rekkehus i 2 etasjer opprettholdes.
B8	Innenfor felt B8 tillates ny bebyggelse i 3-4 normaletasjer langs Grorudveien. Innenfor bestemmelsesgrense i feltet skal strukturen med rekkehus i 2 etasjer opprettholdes.

Boligbebyggelse, boder, beplantning mv. mot felt P3 - Furustien skal gis en utforming som samspiller med det offentlige byrommet.

8.2.3 Dokumentasjonskrav

Sammen med byggesøknad skal følgende dokumenteres i tillegg til krav i § 8.1.3:

- Beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.
- Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på nabotomter/ i nærområdet.
- Sol- og skyggeforhold for boliger og uterom 1. mai kl. 15.00 og 18.00.
- Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol og miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.

8.3 Sentrumsformål, felt S1-S13

8.3.1 Arealbruk og plassering

Ny bebyggelse i feltene S1- S13 skal plasseres i henhold til regulert byggelinje mot Felt K1 og G1 (Bygata), felt P3 (Furustien), felt M (Trygve Lies plass) og felt K4 (Søren Bulls vei). Gjennomgang tillates om det dokumenteres at det øker den arkitektoniske kvaliteten. Der det ikke er vist byggegrenser eller byggelinje, er byggegrensen lik formålsgrensen. Bebyggelsen bør i hovedsak ligge i formålsgrensen, men kan stedvis trekkes tilbake for å gi variasjon og å gi rom for uteoppholdsarealer.

I første etasje mot felt K1 og K3 (Bygata), felt P3 (Furustien), felt M (Trygve Lies plass) og felt K4 (Søren Bulls vei) skal det etableres publikumsrettede funksjoner som har inngang fra og henvender seg mot gate/byrom. Fasadene i første etasje skal utformes med store vindusflater. For hvert av feltene S2, S8 og S13 skal minimum 50 %-BRA være boliger. For feltene S6 og S7 skal den samlede boligandelen være minimum 50 %-BRA.

8.3.2 Felt S1

Maksimum tillatt % -BRA=500 %. Maksimum møne- og gesimshøyde er 27 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tillatt minimum innvendig høyde for 1. og 2. etasje er 4,0 m.

Det skal sikres romslig og godt lesbar offentlig tilgjengelig nedgang til T-banestasjon innenfor feltet. Bebyggelse skal plasseres for å gi gode solforhold på Trygve Lies plass (M) og Furustien (P3). Hvis bygninger i felt S1 bygges sammen med felt S2 og/eller S13 skal det etableres glassoverdekte passasjer gjennom bygningen med innganger i sør mot felt K3, i nord mot gang-/sykkelvei, i vest mot Trimmen og i øst mot Trygve Lies plass (felt M).

8.3.3 Felt S2, S5-S7, S13

Maksimum tillatt %-BRA = 200 %. Maksimum møne- og gesimshøyde er 19 m. over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tillatt minimum innvendig høyde for første etasje er 4,0 m. For felt S5 gjelder tillatt minimum innvendig høyde 4,0 m for 1. og 2. etasje. Det skal sikres atkomst til felt S12 gjennom felt S2.

Bebyggelsen skal plasseres slik at den gir god romdannelse og samspiller med uterommene til felt B1, B2 og S12. Opphøyd uterom på sokkeletasje tillates ikke i feltene. I felt S2 skal det sikres offentlig tilgjengelig nedgang til T-banestasjon. Nedgangen til T-banestasjonen skal være universelt utformet.

8.3.4 Felt S3

Maksimum tillatt %-BRA = 225 %. Maksimum møne- og gesimshøyde er 26 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tillatt minimum innvendig høyde for første etasje er 4,0 m. Innenfor feltet skal minimum 5 % av boligenhetene være over flere etasjeplan.

I felt S3 skal det gjennom feltet etableres minst to passasjer på terrengnivå i tilnærmet nord-sør retning. I passasjene skal det settes av minimum 6 m bredde til gang- og sykkelvei. I tilknytning til passasjene bør det planlegges torg/møteplass iht. retningslinje i Kommunedelplan for torg og møteplasser. Passasjene skal danne forbindelser mellom P1 og hovedsykkelvei, eventuelt med lokk (P4). Bebyggelsen skal organiseres med utgangspunkt i passasjene.

Innenfor feltet skal det etableres barnehage med minimum 4 avdelinger.

8.3.5 Felt S4

Maksimum tillatt %-BRA = 350 %. Maksimum møne- og gesimshøyde er 19 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tillatt minimum innvendig høyde for 1. etasje er 4,0 m.

8.3.6 Felt S8-S10

Maksimum tillatt %-BRA = 225 %. Maksimum møne- og gesimshøyde er 19 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tillatt minimum innvendig høyde for første etasje er 4,0 m.

8.3.7 Felt S11

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Maksimum tillatt %-BRA = 225 %. Målbare plan i feltet som har en himling lavere enn 1,5 m, over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Arealer for tenkte plan og arealer helt under terreng skal ikke medregnes i maksimum tillatt BRA. Maksimum møne- og gesimshøyde er 28 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Det skal etableres offentlig tilgjengelig svømmehall og det tillates etablert flerbrukshall innenfor feltet. Det kan etableres minigjenbruksstasjon innenfor feltet. Bebyggelsen skal plasseres slik at den danner en forplass mot felt P3 - Furustien. I første etasje mot felt P3 skal det etableres publikumsrettede funksjoner som har inngang fra og henvender seg mot byrommet. Fasadene i første etasje skal utformes med store vindusflater. 1. etasje mot

Verdensparken skal utformes med fasader med store vindusflater og utgang for å etablere kontakt mot parken. Utearealer skal utformes slik at de samspiller med tiliggende felt.

Dersom det etableres sykehjem i feltet, skal det også etableres offentlig tilgjengelig svømmehall, dagsenter, og minigjenbruksstasjon. Det kan også etableres treningssenter, annen offentlig og privat tjenesteyting (herunder legekontor, frisør, fysioterapi). Svømmehall, flerbrukshall og treningssenter skal etableres i underetasjene. Annen offentlig og privat tjenesteyting, dagsenter og forretning skal etableres på bakkenivå og/eller i underetasjene. Totalt tillates maksimum 300 m² BRA forretning som del av formål sykehjem.

Alle terrasser og takflater på etasjenivå skal i sin helhet inngå i uteoppholdsarealet. Det skal i tillegg etableres felles takterrasse på minimum 30 % av øverste takflate. Bebyggelsen skal plasseres slik at den danner en forplass mot felt P3 - Furustien. I første etasje mot felt P3 skal det etableres publikumsrettede funksjoner som har inngang fra og henvender seg mot byrommet. Fasadene i første etasje skal utformes med store vindusflater.

Sykehjemmet skal ha direkte atkomst til felt P2 - Verdensparken. 1. etasje mot Verdensparken skal utformes med fasader med store vindusflater og utgang for å etablere kontakt mot parken. Utearealer skal utformes slik at de samspiller med tiliggende felt.

8.3.8 Felt S12

Maksimum tillatt %-BRA = 200 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er kote 170.

Bebyggelsen skal plasseres slik at den gir god romdannelse og samspiller med uterommene til felt B1.

8.4 Felt T1-T6, Offentlig eller privat tjenesteyting

8.4.1 Felt T1 – Granstangen ungdomsskole

Bruksareal for bebyggelse skal ikke overstige BRA = 14 000 m². Herav skal BRA 1500 m² og MUA (minste uteoppholdsareal) 3600 m² disponeres til barnehage. Bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 26 %.

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Bygningsmassens hovedtyngde skal ligge mot Granstangen. Maksimum gesimshøyde for bebyggelse tillates opp til kote 150. Maksimum mønehøyde og oppbygg for tekniske rom tillates opp til kote 153.

Ved utbygging av skole i ulike byggetrinn skal det for byggetrinn 1 utarbeides helhetlig plan for maksimum utnytting av hele tomten som del av det søknadspliktige grunnlaget.

Minst 60 % av overflater inkludert takflater i området etableres med plantedekke. Utearealene skal for øvrig opparbeides med høy kvalitet og stor slitestyrke i dekke/belegg, materialbruk, utstyr, møblering og beplantning. Atkomsten til eventuelt taklandskap skal tilfredsstille krav om universell utforming

8.4.2 Felt T2 - Bygning for religionsutøvelse

Felt T2 tillates bebygget med bygning for religionsutøvelse med tilhørende anlegg (forsamlingsarealer, kontor og gjesteboliger). Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrense. Maksimum tillat gesimshøyde er angitt på plankartet. Minaret tillates med høyde inntil 20 meter over forplassen. Maksimum tillatt BRA = 4500 m².

8.4.3 Felt T3 – Furuset skole

Maksimum tillatt %-BYA = 35 %. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Maksimum gesimshøyde er kote 170 og maksimum mønehøyde er kote 174. Det skal til sammen avsettes minimum 7200 m² til uteoppholdsareal.

8.4.4 Felt T4 - Verdensparken barneskole

Bruksareal for bebyggelse skal ikke overstige BRA = 14 000 m². BRA = 1000 m² skal disponeres til barnehage. Det tillates flerbrukshall med bruksareal på inntil 2500 m² BRA. Flerbrukshallen kan etableres i underetasjene på felt S11. Maksimum gesims- og mønehøyde er 17,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Bygninger skal ha hovedinngang fra Furustien (P3). Bygninger og uteområder skal utformes slik at de gir god kontakt mellom skoleanlegg og Verdensparken (P2) /Furustien (P3). Det skal etableres en romslig passasje med gangforbindelse mellom Furustien (P3) og Verdensparken (P2) mellom de to delfeltene i T4. Det tillates ikke bebyggelse i området mellom tursti i sør til nord for bestemmelsesområde for bekkeåpning. I det ubebygde området skal bekk gjenåpnes.

Minst 60 % av overflater, inkludert takflater, i feltet skal etableres med plantedekke. Utearealene skal opparbeides med høy arkitektonisk kvalitet og stor slitestyrke i dekke/belegg, materialbruk, utstyr, møblering og beplantning. Atkomsten til eventuelt taklandskap skal tilfredsstille krav om universell utforming.

Parkering kan lokaliseres i underetasjen på felt S11.

8.4.5 Felt T5 - Barnehage

Maksimum tillat %-BRA = 70 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Innenfor feltet skal det etableres barnehage.

8.4.6 Felt T6 – Barnehage

Maksimum tillat %-BRA = 50 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

8.5 Felt BT1-BT3 Kombinert formål: Boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting

8.5.1 Felt BT1 - Boligbebyggelse/barnehage

Maksimum tillat %-BRA = 110 % ved etablering av boligbebyggelse og barnehage.

Maksimum gesims- og mønehøyde er 13 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved etablering av boligbebyggelse og barnehage. Det skal etableres en barnehage ved etablering av boligbebyggelse. Barnehagen behøver ikke etableres i feltet hvis det etableres en barnehage på minimum 6 avdelinger i felt S7. Innenfor feltet skal minimum 25 % av boligenhetene være over flere etasjeplan.

8.5.2 Felt BT2 - Boligbebyggelse/barnehage:

Maksimum tillat %-BRA = 110 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er 13 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det skal etableres en barnehage med minimum 4 avdelinger innenfor feltet. Bebyggelsen skal plasseres slik at den gir god romdannelse og samspiller med uterommene til felt B1.

8.5.3 Felt BT3 – Boligbebyggelse/barnehage /institusjon (sykehjem/omsorgsboliger):

Maksimum tillat %-BRA = 50 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det skal etableres en barnehage med minimum 4 avdelinger innenfor feltet. Barnehagen skal ha direkte tilgang til felt F. Innenfor feltet skal minimum 25 % av boligenhetene være over flere etasjeplan.

Maksimum tillat %-BRA = 85 % ved kun etablering av sykehjem/omsorgsboliger. Maksimum gesims- og mønehøyde er 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved kun etablering av sykehjem/omsorgsboliger. Hvis det etableres sykehjem/omsorgsboliger behøver ikke barnehage etableres.

8.6 Felt BTN - Kombinert formål: Boligbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/hotell/overnatting/bevertning

For felt BTN er maksimum tillatt %-BRA = 150 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er 26 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Atkomst skal være fra Karihaugveien og/eller Granstangen. Innenfor feltet skal minimum 40 % av BRA i bebyggelsen være boliger, og minimum 15 % av boligenhetene skal være over flere etasjeplan.

Innenfor feltet skal det etableres barnehage med minimum 8 avdelinger. Barnehagen skal ha direkte tilgang til felt F eller Karistien.

Gjennom feltet skal det etableres minst to passasjer på terrengnivå i tilnærmet øst-vest retning, mellom Granstangen og Karistien. I passasjene skal det settes av minimum 6 m bredde til gang- og sykkelvei. I tilknytning til passasjene bør det planlegges torg/møteplass iht. retningslinje i Kommunedelplan for torg og møteplasser. Passasjene skal plasseres og utformes slik at bebyggelsen i feltet gis en god sammenheng mot Granstangen (K2) og Bygata (K1). Bebyggelsen skal organiseres med utgangspunkt i passasjene.

Bakåsbekken skal åpnes i feltet, og være en integrert del av opparbeidelsen av utearealene.

8.7 Felt TN - Kombinert formål: Offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/hotell/overnatting/bevertning

For felt TN er maksimum tillatt %-BRA = 225 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er 26 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Atkomst skal være fra Furusetveien via Jerikoveien. Luftinntak for bebyggelsen skal plasseres vekk fra E6 for å sikre god luftkvalitet. Bebyggelsen skal utformes for å sikre gode støy- og luftforhold i felt T3.

8.8 Felt U - Grav- / urnelund

Gravlundsarealet kan forsynes med bygninger og innretninger som er nødvendige for formålet, herunder trafikk og parkeringsareal. Beplantning og oppsetting av gjerde skal tilpasses tiliggende bolig- og friområder. Arealer som ikke brukes i tråd med formålet skal tilrettelegges og brukes som friområder inntil de tas i bruk til formålet.

Før søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor område avmerket med bestemmelsesgrense kan sendes inn til bygningsmyndighetene, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9.

§ 9 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

9.1 Generelt

9.1.1 Landskaps- og teknisk plan

For alle samferdselsanlegg skal det sammen med søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven leveres landskapsplan i målestokk 1:200 som grunnlag for opparbeidelsen. Planen skal vise disponering av trafikkarealene til kjørebane, fortau, beplantning, sykkeløsning, torg, gatetun mv. Videre skal det vises overflatebehandling/materialbruk, møblering, sykkelparkering, beplantning, belysning, overvannsløsninger, snøhåndtering mv. Planen skal vise samferdselsanleggene i plan, lengdeprofil, og typisk normalprofil.

Ved søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg som skal driftes og vedlikeholdes av Bymiljøetaten, skal det utarbeides teknisk plan som skal godkjennes av Bymiljøetaten før det gis rammetillatelse.

9.1.2 Snitt

Tverrsnitt i Kvalitetsprogrammet er retningsgivende for utforming av gater og byrom.

9.1.3 Vann- og avløpsanlegg, kabler, rør til vannbåren varme/kjøling, avfallshåndtering ol.

Ved planlegging av samferdselsanlegg skal det vurderes om det er behov for etablering og/eller utskifting av hovedledninger, og etablering av tekniske anlegg som kabler, rørledninger til vannbåren varme og kjøling, avfallshåndtering og lignende under bakken. Ved behov skal tekniske anlegg sikres hensiktsmessig og rasjonell traseføring.

Planer for samferdselsanlegg skal sendes til Vann- og avløpsetaten for uttalelse før søknad om rammetillatelse.

9.2 Felt M - Trygve Lies plass

Plassen skal utformes i naturstein og inneholde beplantning, bekkeåpning, møblering og belysning. Myke trafikanter og bussens framkommelighet skal prioriteres i opparbeidelsen. Plassen skal opparbeides slik at den sikrer god tilgjengelighet og forbindelse mellom felt K6 - Søren Bulls vei, felt K3 - Bygata vest, og felt K1 - Bygata, innenfor felt M for fotgjengere, syklist, biler og busser. Det kan etableres bussholdeplass. Bekkeåpning skal gjennomføres som en del av opparbeidelsen. Plassen skal ha terrengfall slakere enn 1:12. Plassen skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,4.

Det tillates etablert underjordisk parkeringsanlegg under feltene M og P3 nordover til T-banekulvert.

9.3 Felt K1 - Bygata øst

Gata skal utformes som sambruksareal. Myke trafikanter og bussens framkommelighet skal prioriteres i utformingen. Beplantning skal brukes for å lage trygge soner for myke trafikanter. Det kan etableres bussholdeplass. Eventuell parkering skal reserveres for forflytningshemmede og el-biler med ladestasjon. Eventuell kantstein skal utformes i naturstein. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,4.

9.4 Felt K2 - Granstangen

Gata skal opparbeides med fortau, sykkelvei og kjørebane for buss og bil. Sykkelveien skal kobles på hovedsykkelveien langs E6. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,2.

9.5 Felt K3 - Bygata vest

Gata skal utformes som sambruksareal. Myke trafikanter og bussens framkommelighet skal prioriteres i utformingen. Beplantning skal brukes for å lage trygge soner for myke trafikanter. Det kan etableres bussholdeplass. Eventuell parkering skal reserveres for forflytningshemmede og el-biler med ladestasjon. Eventuell kantstein skal utformes i naturstein. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,3.

9.6 Felt K4 - Papyrusgata

Myke trafikanter og bussens framkommelighet skal prioriteres i opparbeidelsen. Gata skal opparbeides med tosidig fortau, og kjørebane for bil. Gata skal minimum være beplantet med trerekke på en side. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,3. Det kan opparbeides oppstillingsplasser for terminerende busser i strekningen sør eller vest for felt S4.

9.7 Felt K5 - Jerikoveien

Gata skal opparbeides med tosidig fortau, sykkelvei og kjørebane for bil. Avkjøring til underjordisk parkeringsanlegg tilknyttet BT2, S2 og S13 tillates fra Jerikoveien. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,2.

9.8 Felt K6 - Søren Bulls vei

Gata skal utformes som en bygate med allébeplantning og prioritere myke trafikanter og framkommelighet for buss. Gata skal opparbeides med tosidig fortau, sykkelvei og kjørebane for buss og bil. Bekkeåpning kan gjennomføres som en del av opparbeidelsen. Sykkelvei skal kobles på hovedsykkelveien langs E6. Kantstein skal utformes i naturstein. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,3.

9.9 Felt K7 - Karihaugveien

Det kan etableres fire kjørefelt i feltet når det bygges lokk over E6. Innenfor feltet tillates det etablert bussholdeplass.

9.10 Felt K8 - E6

Det kan etableres vei (Europavei 6) med tilhørende rampesystem, bussholdeplasser og kryssløsninger innenfor felt K9. Det kan bygges lokk over E6 mellom østre og vestre del av feltet.

9.11 Felt G1 - Furusetveien

Gata skal opparbeides med tosidig fortau, sykkelvei og kjørebane for bil. Trygg skolevei og myke trafikanter skal prioriteres i opparbeidelsen. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,7.

9.12 Felt G2 - Atkomstgate

Gata skal utformes som sambruksareal for gående, syklede og atkomstvei for bil til felt B2-B3.

Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,2.

9.13 Felt G3 - Atkomstgate

Gata skal utformes som sambruksareal for gående, syklende. Nødvendig bilkjøring til felt T4 tillates. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,2.

9.14 Gang-/sykkelveier

Separasjon av gående og syklende skal utføres med skrå kantstein. Separert gang-/sykkelvei skal opparbeides med en samlet bredde på minimum 5 meter. Ved etablering av lokk for E6, skal hovedsykkelveien langs E6 reetableres på lokket. Det tillates kjøreatkomst til felt BT1 fra tilliggende gang-/sykkelvei.

9.15 Felt f_V1-f_V3 - Felles avkjørsler

Felles avkjørsel f_V1 er felles for feltene B1, B7, S1, S11 og T4.

Felles avkjørsel f_V2 er felles for feltene S9 og S10.

Felles avkjørsel f_V3 er felles for feltene T2, S8 og S9.

10.1 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur- park skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og eventuelle forstøtningsmurer. Planen skal også vise eksisterende og fremtidig terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tiliggende byggefelt for bebyggelse og tiliggende samferdselsanlegg. Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for grøntstruktur som skal driftes og vedlikeholdes av Bymiljøetaten, skal det utarbeides teknisk plan som skal godkjennes av Bymiljøetaten før det gis rammetillatelse.

10.2 Felt P1 - Furuset idrettspark (Sletta)

Innenfor område P1 tillates det opparbeidet turvei og/eller gang- og sykkelvei. Denne skal tilknyttes tilstøtende gang- og sykkelveier fra Søren Bulls vei/Trygve Lies plass i nordøst og Furusetveien i sørøst. Det skal opparbeides utomhusanlegg for lek og idrett som del av parkområdet.

10.3 Felt P2 - Verdensparken

Innenfor område P2 skal det etableres anlegg som tilrettelegger for aktiv bruk av bydelsparken, for eksempel benker og bord, griller og bålfat, parkourtreningsanlegg, hinderløype, lekelandskap, gjenåpnet bekk, amfi med vannspeil, kunstverk og annen kulturell infrastruktur for gjennomføring av kulturarrangement.

10.4 Felt P3 - Furustien

Furustien skal opparbeides som en helhetlig utformet park gjennom området. Utformingen av felt P3 skal sees i sammenheng med felt S11, T4 og P2. Bekkeåpning skal gjennomføres som en del av opparbeidelsen. I tilknytning til bekken skal det etableres trær og vegetasjon. Furustien skal opparbeides med minimum 3 m bred sykkelbane og minimum 2,5 m bred gangbane gjennom feltet i nord-sør retning. Myke trafikanter framkommelighet skal prioriteres i opparbeidelsen, og det skal opparbeides soner for lek, idrett, opphold og rekreasjon. Furustien skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,7. Nødvendig varelevering og handicap kjøring gjennom felt P3 til felt T4 tillates fra G3.

10.5 Felt P4-P6 - Lokk over E6

Innenfor feltene P4, P5 og P6 kan det bygges lokk over E6. Lokket skal benyttes til grøntområder. Innenfor feltene tillates det etablert bussholdeplass med tilhørende gangveier.

10.6 Felt F - Gransdalen

Innenfor område F tillates det opparbeidet turvei /gang- og sykkelvei. Felt F skal utvikles som del av et overordnet landskapsdrag. Det kan etableres anlegg som tilrettelegger for aktiv bruk,

for eksempel benker og bord, griller og bålfat, og fotballbaner. Bekk skal gjenåpnes gjennom området.

§ 11 HENSYNSSONER

11.1 Sikringssone, andre sikringssoner – fremtidig T-banetunnel (H190)

Innenfor sonen tillates ikke tiltak i grunnen som energibrønner og lignende som vanskeliggjør bygging av tunnel for ny T-banelinje.

11.2 Sone med særlig angitt hensyn

11.2.1 Kulturminner innenfor felt T3 (H570_1) - Furuset skole

Bygningen og tilliggende område, tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet.

11.2.2 Kulturminner innenfor felt P2 (H570_2) - Pilegrimsleden

Innenfor sonen skal pilegrimsleden mellom Oslo og Trondheim sikres. Mindre fysiske tiltak som utskifting av nyere bærelag og dekke for økt fremkommelighet for fotgjengere tillates forutsatt at ledens historiske spor opprettholdes. Vesentlige terrengendringer tillates ikke. Leden skal merkes med symboler/skilt som fremhever den historiske funksjonen.

11.2.3 Landskap innenfor felt T1 (H550)

Eksisterende vegetasjon skal så langt mulig opprettholdes. I forbindelse med kollen tillates opparbeidelse av amfi eller lignende landskapsbearbeiding dersom dette ivaretar kollen og eksisterende vegetasjon. Mindre bygningselement som forbinder kollen med et mulig taklandskap for lek og opphold på skolebygget kan tillates.

11.3 Gjennomføringssone – krav om felles planlegging (H810_1-5)

Det skal utarbeides felles detaljreguleringsplan for følgende felt:

Én felles detaljreguleringsplan for hele felt S3

Én felles detaljreguleringsplan for hele felt S9

Én felles detaljreguleringsplan for hele felt BTN

En felles detaljreguleringsplan for felt S2 og S12. I detaljreguleringen skal det sikres atkomst til felt S12 gjennom felt S2.

Det skal utarbeides én felles detaljreguleringsplan i forbindelse med planleggingen av lokk over E6. Planen skal utarbeides for hele felt K2, K6-K8 og P4-P6, samt hovedsykkelveien innenfor den markerte sonen, og dessuten felt K9 på vertikalnivå 1.

Hvis bygninger i felt S1 planlegges bygget sammen med felt S2 og S13, skal det utarbeides en felles detaljreguleringsplan for følgende felt: S1, S2 og S12.

§ 12 BESTEMMELSESOMRÅDE BEKKEÅPNING

Innenfor områder avmerket med bestemmelsesgrense for bekkeåpning på plankartet, skal det etableres nye bekkeløp for Senterbekken, Gransbekken, Bakåsbekken, og Kurlandsstien for å styrke den blågrønne strukturen i området. Gransbekken, Bakåsbekken og Kurlandsstien skal i hovedsak opparbeides naturlig, mens Senterbekken kan tilrettelegges som opplevelseselement med høy estetisk kvalitet, og i størst mulig grad gjøres tilgjengelig for allmennheten.

Bekker skal utformes etter prinsippene om lokal og åpen overvannshåndtering, for å sikre god vannkvalitet (jf. Kvalitetsprogram vedlegg nr. 4, side 52, datert 04.06.2014). Bekkene skal gjenåpnes i sitt historiske bekkeløp der det er mulig. Det skal legges til rette for etablering kantvegetasjon langs gjenåpnede bekker.

Det skal gjøres en vurdering av faren for skade på bebyggelse og annen infrastruktur ved en 200 års flom i gjenåpnet bekkeløp. Dersom det foreligger slik fare skal det sikres mot at det oppstår skade.

§ 13 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

13.1 Rekkefølge ved utbygging av offentlig byrom, felt K1, M, P3, K3, K4 og G1

Før det gis rammetillatelse for felt S1, S5-S10, skal felt K1 - Bygata øst, være sikret opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for felt S1 og S5, skal felt M - Trygve Lies plass være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for felt S1, T4 og S11, skal felt P3 - Furustien være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for felt S1, S2, S4 og S13, skal felt K3 - Bygata vest være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for felt S1 og S3, skal felt K4 - Papyrusgata være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for felt S3, skal den del av felt G1, som går mellom K4 og Furusetveien, være opparbeidet.

13.2 Rekkefølge ved utbygging av lokk over E6, felt S3, S9, S10, BTN

Innenfor felt S3, S9, S10 og BTN tillates etablert boliger og annen støyfølsom virksomhet (jf. T-1442/2012) med fasade og uteareal mot E6, når det er bygget lokk over E6.

Ved utbygging av felt S3, S9, S10 og BTN før realisering av lokk er avklart, skal det dokumenteres at utbyggingen ikke hindrer gjennomføring av lokket.

13.3 Rekkefølge for bekkeåpning

Før det gis brukstillatelse for feltene S1, S11 og T4 skal Senterbekken i åpent løp, slik det fremkommer med bestemmelsesgrense på plankartet, være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for felt BTN, BT3 og T1 skal Bakåsbekken og Gransbekken i åpent løp, slik det fremkommer med bestemmelsesgrense på plankartet være opparbeidet.

13.4 Rekkefølge for energianlegg

Felles energianlegg for vannbåren varme eller en energimessig bedre løsning skal være i drift før det gis midlertidig brukstillatelse for totalt 40 000 m² BRA ny bebyggelse innenfor feltene S1-S13, BT1-BT2, BTN, TN, T4, T6.

13.5 Rekkefølge lokk over E6 og hovedsykkelvei

Før det gis brukstillatelse for felt K6- K7, P4-P6 - lokk over E6 skal hovedsykkelvei være etablert på lokket gjennom feltene.

13.6 Rekkefølge barnehage

Før det gis brukstillatelse for totalt 100 boliger i hvert av feltene S3 og BTN skal det være etablert barnehage med minimum 4 avdelinger i hvert av feltene. Før det gis brukstillatelse for totalt 400 boliger i feltet BTN skal det være etablert barnehager med minimum 8 avdelinger i feltet. Før det gis rammetillatelse for felt K1 skal ny barnehage være sikret opparbeidet i felt BT1 eller BT3. Før det gis rammetillatelse for felt S13, skal ny barnehage være sikret opparbeidet i felt BT2.

**Områderegulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 16.11.2016 sak 308
med unntak av felt P4, P5, P6, K7, K8, K9 og hovedsykkelvei innenfor H810_5 som ble
stadfestet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 03.10.2017.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak og Kommunal- og
moderniseringsdepartementets stadfestelse.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 17.10.2017

Une Brita Skoe, bem.

S-5096

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Furuset tomt BT3, Furuset sykehjem

Vedtaksdato: 21.10.2020

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201517061](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Furuset sykehjem

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 08/11.

Kartnummer USIS-201517061, 24.01.2020 og revidert 12.08.2020

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen er å oppføre et nytt sykehjem som tilfører nye kvaliteter til området, gir god bokvalitet for beboere, skaper et møtested for lokalbefolkningen og bidrar til et mer klimaeffektivt Furuset. Sykehjemmet bygges etter et landsbyprinsipp, og det tilrettelegges for vandruter, sansehager og varierte utearealer på ulike terrengnivåer. Det legges også til rette for en forplass ved hovedinngangen og en park i tilknytning til busstopp, gang- og sykkelvei til friområdet samt fortau og sykkelanlegg i Granstangen.

Fellesbestemmelser

1. Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1.1 Adkomst

Planområdet skal ha avkjørsler som vist på plankartet.

1.1.2 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

- Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker.
- Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer.
- Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas.

I anleggsfasen tillates ikke urensset overvann ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

1.1.3 Blågrønn faktor

Total blågrønn faktor skal være minimum 0,7. Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor gjelde.

1.1.4 Dokumentasjonskrav

Overvannshåndtering

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon på håndtering av overvann under anleggsperioden, herunder urensset overvann.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge utredninger og dokumentasjon på eventuelle avvik fra hensynet til eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag.

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

Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. Kommuneplanens § 9.1.

Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppføring av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Programmet skal godkjennes samtidig med tillatelse til tiltak.

Bestemmelser til arealformål

2. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Helse- / omsorgsinstitusjon

Helse- /omsorgsinstitusjonen skal være offentlig.

2.1.1 Utnyttelse

Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) = 14.000 m² BRA

Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA. Arealer under terreng skal medregnes i BRA.

Arealer for parkering, lagerrom og teknikk inngår i BRA og skal maksimalt utgjøre 3000 m² BRA.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, regulerte høyder og maksimale høyder som angitt på plankartet.

Tekniske installasjoner på tak skal ha en høyde på maksimalt 1,5 meter.

For bebyggelse innenfor regulert høyde kote 154,5:

- Innenfor de øverste 3 meterne skal det kun oppføres pergolaer, delvis overdekkede uteoppholdsarealer, drivhus, vinterhager, trappe- og heishus, mindre tekniske takoppbygg og andre konstruksjoner som tilrettelegger for bruk av uteoppholdsarealer på tak.

Utenfor byggegrensen tillates det oppført følgende:

- Støttemur ved inngangen til bygata i sørøst med maks. høyde 4,8 meter.
- Støttemur på sørsiden av atkomstområdet for varelevering og renovasjon med maks. høyde 0,8 meter.
- Støttemur på nordsiden av atkomstområdet for varelevering og renovasjon med maks. høyde 1,8 meter og maks. lengde 40 meter.
- Støttemur langs eksisterende gang-/sykkelvei nord for planområdet med maks. høyde 0,8 meter og maks. lengde 50 meter.
- Øvrige støttemurer skal ha maks. høyde 0,8 meter og maks. lengde 8 meter.

Støttemurer som er mer enn 0,8 meter høye skal beplantes med klatreplanter og kles i samme materiale som bebyggelsens ytre fasader.

Høyden på støttemurene skal beregnes utfra ferdig planert terreng.

Støttemurer og rekkverk skal vises på fasadeillustrasjoner og snitt ved søknad om tillatelse til tiltak.

2.1.3 Utforming av anlegget

Bebyggelsen og utearealet skal utformes som et helhetlig anlegg med høy arkitektonisk kvalitet.

Bebyggelsen skal utarbeides ut fra et landsbykonsept, og skal organiseres rundt minimum tre indre gårdsrom. Utearealene skal ligge på minimum tre ulike terrengnivåer med vandrerute på nivå 3, indre gateløp på nivå 2 og indre gårdsrom på nivå 1, som vist på vedlagte konseptskisse, datert 23.08.2019.

Alle tiltak skal utformes bevisst i forhold til viktige landskapstrekk og slik at material- og volummessige gode overganger til det eksisterende terrenget ivaretas.

Bebyggelsen skal trappes ned med terrenget og ha maksimalt to etasjers høyde over tilstøtende terreng. Det tillates inntil tre etasjers høyde på bebyggelse over terreng i terrengsprang. Bebyggelsen skal i hovedsak ligge med møneretning langs høydekontene.

Takene skal utformes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Bebyggelsen, med unntak av takterrasser/lokk på nivå 3 (atkomstplan) og lokk på nivå 2 (gateløpet), skal ha saltak. Taket skal ha en vinkel som gir optimalt lysinnslipp i indre gårdsrom og i innendørs fellesarealer via overlys.

Det kan plasseres tørrkjølere innfelt i skrå takflate (saltak). Plassering av tørrkjølere på tak skal ikke gi økt støy, forringelse av utsikt/visuelle forstyrrelser eller andre ulemper for tiliggende beboerrom og fellesarealer. Tørrkjølingsanlegget, inklusive støyskjerming, skal utformes slik at det verken er visuelt til sjenanse eller står i kontrast til bebyggelsen for øvrig. Tørrkjølingsanlegget skal integreres i den helhetlige utformingen og utføres med samme arkitektoniske detaljering og materialer som resterende bebyggelse.

Solcellepanel/solfangere kan plasseres på skrå takflater, og skal ikke dekke mer enn 40 % av prosjektets samlede takoverflate. Solcellepanel/solfangere skal ligge i flukt med takflaten. Det tillates transparente solcellepaneler på taket av pergolaer og vinterhager innenfor regulert høyde.

Bebyggelsen skal oppføres med bestandige materialer, med treverk som fremtredende materiale i eksteriør og interiør. Alle fasader skal fremstå helhetlige og ha samme materiale, og skal utformes med variasjon og relieff ved bruk av stående bord og/eller trekledning og med vertikale vindusflater. Fasader mot indre gårdsrom kan avvike i materialbruk og relieff fra ytre fasader.

Hovedinngangen skal ligge ved avkjørselen i sør, på nivå med atkomstplassen og parken mot Granstangen. Hovedinngangen skal være godt synlig og inviterende, og ha takoverbygg på minimum 10 m².

Øvrige innganger fra utsiden av bygningskroppen skal være godt synlige og inviterende, med gode terrengoverganger til omgivelsene.

Det skal avsettes areal foran bebyggelsen slik at gående kan ankomme byggets hovedinngang uten risiko for konflikt med kjørende.

Det skal opparbeides en trinnfri utendørs vandrerute på nivå 3, med atkomst fra hovedinngangen. Vandreruten skal forbinde takflate/lokk på nivå med hovedinngangen med takflaten på bebyggelsen som etableres på eiendommens nederste terrengnivå (nivå 1).

Det skal opparbeides et indre gateløp på nivå 2 med universelt utformet atkomst fra sørøst. Inngangen skal utformes som et drivhus, med transparente tak og vegger. Gateløpet skal også ha atkomst fra nordvest via trapp. Fra gateløpet skal det også være inngang til et sentralt landsbyhus med fellesfunksjoner. Landsbyhuset skal i tillegg ha inngang fra gårdsrom på nivå 1.

Heishus, overdekket trapperom, tekniske installasjoner, lyssjakter og rekkverk på tak skal integreres i bygningsvolumet og/eller møbleringen av utearealene. Flerfunksjonelle løsninger skal tilstrebes. Det tillates ikke transparente rekkverk.

Det tillates oppført et ventilasjonstårn utenfor bebyggelsen. Tårnet skal være maksimalt 5 meter høyt, og plasseres minimum 10 meter unna fasader med beboerrom. Tårnet skal verken gi økt støy på fasadene eller nevneverdig blokkere utsikten fra beboerrommene eller siktlinjen gjennom bygaten. Tårnet skal ha minimum en av følgende tilleggsfunksjoner: sittebenk/parkmøbel, pergola eller klatrevegg. Materialene som brukes skal ha en detaljering som er beslektet med detaljeringen for den øvrige bebyggelsen, eller på annen måte tilpasset området/elementer i området.

2.1.4 Krav til utearealer

Bestemmelser knyttet til utearealer deles inn i bestemmelser som gjelder innenfor og utenfor bygningskroppen. Innenfor bygningskroppen omfatter arealer innenfor byggets ytre fasader, som indre gårdsrom, gateløp, lokk og flate takflater. Arealer utenfor bygningskroppen omfatter alle arealer mellom byggets ytre fasade og formålsgrensen.

Vegetasjonsdekker defineres her som sammenhengende plantebed integrert i dekket/terrenget, men ikke nødvendigvis på nivå med dekket/terrenget. *Oppkant* defineres som kanten mellom vegetasjonsdekket og øvrig dekke.

Plantekasser defineres her som frittstående plantebed som ikke er integrert i dekket.

Faste dekker skal utformes med forskjellige materialer av høy kvalitet, herunder plasstøpt betong, belegningsstein og klinker.

Det skal plantes ny vegetasjon i ulike høyder på nivå 1, 2, og 3, samt utenfor bygningskroppen.

Det skal plantes trær/busker/flerstammede trær med utgangspunkt i notat fra LARK, datert 14.08.2020 både innenfor og utenfor bygningskroppen. Valget av tretype skal ta høyde for de ulike vekstforholdene innenfor planområdet. Trær som plantes i plantekasser skal ha en stammeomkrets på minimum 18 cm ved planting, og et jordsmonn med jorddybde på minimum 1 meter og et areal på minimum 1,5x1,5 meter.

Minimum 10 % av ytre fasader og fasader mot gårdsrom skal beplantes med klatre- og slyngplanter.

Klatreplanter anvendes på ytterfasader uten vinduer, på sokkelmurer og i gårdsrom. I sansehagene anvendes slyngplanter bevisst for å gi dem et uttrykk som skiller seg fra de andre sansehagene.

Innenfor bygningskroppen

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal utgjøre minimum MUA 2400 m² og minimum 21 m² per beboer, hvorav minimum 20 % skal ligge på terreng. Det skal tilbys arealer med både sol og skygge.

Utearealer på terreng, lokk og flate tak innenfor bygningskroppen skal medregnes i sykehjemmets uteoppholdsareal. Grønne tak skal ikke medregnes.

Uteoppholdsarealer på lokk / flate takflater skal utformes torgmessig med fast dekke, vegetasjonsdekker, plantekasser, sitteplasser og annen møblering.

Indre gårdsrom

De tre indre gårdsrommene i prosjektet utformes som sansehager med hvert sitt tema: skogen, fjellet og frukthagen. Sansehagene skal være orienteringspunkter for beboerne, og skal ha et særpreg med ulik beplantning, farger og materialbruk som gjør dem klart skillbare.

Uteoppholdsarealer skal opparbeides parkmessig med 60 % fast dekke, vegetasjonsdekke, varierte vandrestier, sansehager, variert beplantning og sittemøbler.

Det skal plantes minimum 2 nye trær med en stammeomkrets på minimum 25 cm ved planting. Det skal for øvrig plantes minimum 20 nye trær i sansehagene. Solitære trær skal ha en stammeomkrets på minimum 18 cm ved planting, mens øvrige trær som plantes i grupper eller med annen vegetasjon kan ha mindre stammeomkrets.

Uteoppholdsarealer på naturlig terreng skal ha permeable dekker, og vegetasjonsdekker skal være integrert på nivå med terrenget. Trærne som plantes skal ha et jordsmonn med jorddybde på minimum 1 meter og et areal som tilsvarer omtrentlig størrelse på krone på voksent tre.

Uteoppholdsarealer på lokk skal ha vegetasjonsdekker med et jordsmonn på 0,5-0,8 meter.

Nivå 3 – Den grønne rundløype

Takflaten på bebyggelsen som etableres på eiendommens nederste terrengnivå (nivå 1), opparbeides som takterrasse med vandrerute i forlengelse av uteoppholdsarealer på nivå 3. Vandreruten utformes som en rundløype med forskjellige delstrekninger. Vandreruten skal være universelt utformet, og opparbeides med høy kvalitet og variasjon. Vandreruten skal plasseres slik at man underveis har visuell kontakt med alle indre gårdsrom. Langs vandreruten skal det tilrettelegges for ulike oppholdssoner med sittebenker og utsikt. Minimum 30 % av taklandskapet skal inneholde pergolaer, drivhus og vinterhager med klatre- og slyngplanter.

Uteoppholdsarealene skal opparbeides med minimum 25 % vegetasjonsdekker og plantekasser, og skal beplantes med stedegne arter som fremmer økologiske funksjoner.

Vegetasjonsdekkene skal ha ulik type vegetasjon i ulike høyder, herunder minimum 17 trær. Minimum 40 % av vegetasjonsdekket skal ha jorddybde 0,5-0,8 meter og resterende del skal ha jorddybde på minimum 0,3 meter. Oppkant mot vandreruten skal integreres som en del av taklandskapet, og inngå som del av sitteplassene langs vandreruten.

Det skal plantes minimum 18 trær i plantekasser.

En del av takflaten skal opparbeides som parsellhage/urban dyrking og skal gjøres tilgjengelig for nærmiljøet.

Flate takflater som ikke opparbeides som uteoppholdsareal skal opparbeides som grønne tak. De grønne takene skal plasseres som kantsone mot takflatenes ytterkant og ha et sammenhengende vegetasjonsdekke som består av variert beplantning i ulik høyde. Grønne tak skal ha en jorddybde på minimum 0,3 meter.

Nivå 2 – Gateløpet

Landsbygaten skal ha et lyst bygulv med innslag av beplantning. Det skal plantes minimum 10 trær i plantekasser.

Beplantningen skal stå på rekke, for at beboerne lettere finner fram til funksjonene i gaten. Resterende vegetasjonsdekker/plantekasser skal beplantes med lavere vegetasjon.

Utenfor bygningskroppen

Mellom ytre fasade og henholdsvis friområde og gang- /sykkelveg på terrengnivå 1 skal det opparbeides to uterom, ett mot nord og ett mot øst. Hvert uterom skal ha et sammenhengende areal på minimum 200m². Arealene skal ha en hovedform der lengde-/breddeforhold ikke overstiger 2:1. Arealer for uterommene regnes mellom friområdet og 3 meter fra ytre fasade. Uterommene skal inngå som en del av parkmiljøet i friområdet og opparbeides offentlig tilgjengelig.

Det tillates uteservering med møblering og beplantning i tilknytning til atkomstplassen ved hovedinngangen.

Vegetasjon

Det skal plantes minimum 2 nye trær med en stammeomkrets på minimum 25 cm ved planting. Trærne skal plantes direkte i terreng og ha et jordsmonn med jorddybde på minimum 1 meter og et areal som tilsvarer omtrentlig størrelse på krone på voksent tre. I tillegg skal det plantes minimum 30 nye trær. Solitære trær skal ha en stammeomkrets på minimum 18 cm ved planting, mens øvrige trær som plantes i grupper eller med annen vegetasjon kan ha mindre stammeomkrets.

Det skal anlegges soner med vegetasjon som hindrer direkte innsyn til og ferdsel rett utenfor beboerrom og oppholdsarealer i bogrupper. Beplantningen skal ikke hindre utsyn fra bogruppene. Vegetasjon skal sikre en naturlig overgang mellom bebyggelsen og det tilgrensende friområdet, og skal der det er mulig inngå som del av det offentlige parkmiljøet.

Gangforbindelser

Det skal opparbeides en gangforbindelse fra den østlige inngangen til gateløp på nivå 2 til eksisterende vandrestier i friområdet utenfor planområdet i øst. Atkomst til gateløpet fra øst skal opparbeides som en forplass. Utforming av forplassen må ikke være til hinder for åpning av Bakåsbekken og opparbeidelse av park øst for planområdet.

Det skal opparbeides en gangforbindelse fra den nordlige/vestlige inngangen til gateløpet på nivå 2 til gang-/sykkelveien i nord.

2.1.5 Bokvalitet

Alle avdelinger skal planlegges og møbleres slik at det muliggjør innendørs vandreruter for beboerne. Det skal være direkte atkomst fra hvert beboerrom ut til bogruppens fellesarealer. I fellesarealene skal det være lysinnslipp fra flere retninger, og i de øverste etasjene med saltak skal det være minimum ett overlys til fellesrom i hver avdeling. Hver bogruppe skal ha direkte atkomst fra fellesarealene til uteoppholdsareal på samme nivå/plan. Fasaden mellom fellesarealene og uteoppholdsarealene skal ha vertikale vindusfelt med minimum høyde på 1,8 meter for god visuell kontakt mellom ute og inne.

Arealer for fellesfunksjoner og aktivitetstilbud i sykehjemmet skal hovedsakelig plasseres i tilknytning til bygaten på nivå 2, med inngang fra gaten, jf. vedlagte konseptskisse datert 23.08.2019.

2.1.6 Varelevering

Varelevering kan skje i garasjeanlegg under terreng via avkjørsel nordvest på planområdet, eller via avkjørsel ved atkomstplass og hovedinngang.

2.1.7 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende bestemmelser:

For bil:

- Det skal opparbeides fra 0,6 til 1,8 biloppstillingsplasser per 10 sengeplasser
- Minimum 10 % av biloppstillingsplassene skal opparbeides for personer med funksjonsnedsettelse.
- Minimum 20 % av biloppstillingsplassene skal ha tilgang til ladestasjoner, med mulighet for å tilrettelegge samtlige plasser for ladning av elbiler på et senere tidspunkt.
- Parkering for bil skal være i garasjeanlegg under eller delvis under terreng. Det tillates opparbeidet inntil 2 biloppstillingsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne på terreng ved hovedinngangen.
- Det skal opparbeides en oppstillingsplass for bårebil ved nedkjøring til garasjeanlegg eller ved atkomstplassen ved hovedinngangen.

For sykkel:

- Minimum 6 sykkeloppstillingsplasser per 10 sengeplasser
- Minimum 50 % av sykkeloppstillingsplassene skal være under tak.
- Minimum 5 % av sykkeloppstillingsplassene skal tilrettelegges og utformes for forflytningshemmede.
- Minimum 10 % av sykkeloppstillingsplassene skal ha ladepunkt for elsykkel.
- Minimum 20 % av sykkeloppstillingsplassene skal være dimensjonert for parkering av transport- og familiesykler.
- I tiltak som medfører minst 30 sykkelparkeringsplasser skal det avsettes areal til service for sykkel. Dette kan være i form av rom for vask/reparasjon av sykkel med vann og sluk, samt for oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradelar med mer.
- Parkering for sykkel skal være i garasjeanlegg under eller delvis under terreng og på uteareal på terreng i nærheten av innganger. Minimum 15 sykkeloppstillingsplasser skal plasseres ved hovedinngangen.
- Sykkeloppstillingsplasser som er beregnet til langtidsparkering skal være tyverisikret/avlåst.

2.1.8 Fjernvarme

Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.1.9 Renovasjon

Rom for renovasjon skal plasseres inne i bygningskroppen i tilknytning til garasjeanlegget. Oppstilling for renovasjonskjøretøy skal plasseres i nærheten av rom for renovasjon.

2.1.10 Støy

Støynivå for uteoppholdsarealer skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, tabell 3, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

Mot Granstangen tillates det inntil 6 boenheter med støynivå på fasade Lden < 59 dB på søknadstidspunktet, og inntil 18 boenheter med støynivå på fasade Lden < 62 dB på søknadstidspunktet, under forutsetning av følgende avbøtende/kompenserende tiltak:

- Alle beboerrom skal ha direkte tilgang til innendørs fellesarealer med støynivå utenfor fasade på Lden < 50 dB.
- Alle beboerrom skal ha fri tilgang til felles uteoppholdsareal fra sin avdeling, med støynivå på Lden < 50 dB.
- Vinduer til beboerrom med støynivå på fasade utenfor vindu i gul støysone skal være lydisolerende, slik at innendørs støynivå tilfredsstillende gjeldende byggt teknisk forskrift og krav i NS 8175.
- Det skal oppføres solavskjerming utenfor vindu i beboerrom i gul støysone, for å redusere behovet for utlufting gjennom vindu. Solavskjermingen skal integreres i fasadeutformingen, men skal ikke være fast.
- Det skal etableres et system for kjøling av ventilasjonsluften for samtlige beboerrom.

Avbøtende tiltak skal utformes slik at de er arkitektonisk godt integrert i bebyggelsen.

2.1.11 Nettstasjon

Nettstasjon tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrensen med generell byggegrense på 5 meter rundt nettstasjonen. Nettstasjonen tillates oppført utenfor regulert byggegrense og kommer i tillegg til tillat utnyttelsesgrad. Nettstasjoner kan også plasseres i egne rom i bygg, med minimum størrelse på 16m² og med gjeldende krav til utforming, tilgang og ventilasjon.

2.1.12 Terrengebearbeidelser

Det tillates terrengebearbeidelser i henhold til redegjørelse i planbeskrivelsens kapittel 3.3.1, *Terrengebearbeidelser*.

2.1.13 Dokumentasjonskrav

Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse til tiltak skal det for planområdet samlet innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 og takplan i målestokk 1:100. Planene skal vise opparbeidelse av de ubebygde delene av tomten, herunder uteoppholdsareal og arealer på tak. Planene skal dokumentere utforming og materialbruk i oppholdsarealer, sittegrupper, lekeapparater, gjerder, leegger og støttemurer, gangforbindelser, internveier, parkeringsareal for bil og sykkel, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold samt belysning og skilting for universell utforming. Planene skal redegjøre for eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpasninger mot naboeiendommer, trær, øvrig beplantning og vegetasjon.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med tillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før midlertidig brukstillatelse gis.

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

3.1 Veg

Vegen skal være offentlig.

Det skal opparbeides kjøreveg, fortau og sykkelanlegg.

3.2 Gang- /sykkelveg

Gang- /sykkelvegen skal være offentlig.

Gang- /sykkelvegen skal opparbeides som vist på plankartet, og ha en bredde på minimum 3 meter.

3.3 Dokumentasjonskrav

Byggeplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det innsendes en byggeplan i målestokk 1:200. Planen skal vise disponering av trafikkarealene til kjørevei, fortau og sykkelfelt. Videre skal det vises kotehøyder, avkjørsler, oppstillingsplass for buss, sykkelparkering, overflatebehandling/materialbruk, fast møblering, beplantning, belysning, overvannsløsninger, snøhåndtering mm. Planen skal vise samferdselsanleggene i plan, lengdeprofil og typisk normalprofil. Byggeplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten før det gis tillatelse til tiltak.

4. Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Park

Parken skal være offentlig.

4.1.1 Arealbruk

Parken skal opparbeides som en lokal møteplass, og skal utformes slik at den legger til rette for opphold og variert aktivitet for alle aldersgrupper, og for samhandling mellom ulike grupper.

4.1.2 Krav til opparbeidelse

Parken skal ha en grunnbelysning som understøtter den tiltenkte bruken. Parken skal opparbeides parkmessig med dekke av naturmaterialer og møbleres med bestandige, aldersvennlige sittemøbler. Parken skal beplantes med trær og annen vegetasjon.

Det skal være minimum 5 meter mellom aktivitetssoner i parken og fasade på bebyggelsen nord for parken.

Det skal avsettes areal til overvannshåndtering. Tiltak for overvann skal integreres i opparbeidelsen og bidra til lek og rekreasjon. Parken skal inngå som del av prosjektet for gjenåpning av Bakåsbekken.

4.1.3 Dokumentasjonskrav

Landskapsplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og eventuelle forstøtningsmurer. Planen skal også vise eksisterende og nytt terreng og lokal overvannshåndtering.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5. Bestemmelsesområde #1 (bussholdeplass)

Innenfor bestemmelsesområde #1 på plankartet kan det anlegges bussholdeplass som kantstopp fra Granstangen. Bussholdeplassen skal ha leskur med sittebenk.

6. Bestemmelsesområde #2 (bekkeåpning)

Innenfor bestemmelsesområde #2 på plankartet er det ikke tillat med tiltak som er til hinder for åpning av Bakåsbekken.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7. Før igangsettingstillatelse

7.1 Bekkeåpning

Åpning av Bakåsbekken skal være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for helse-/omsorgsinstitusjon.

7.2 Veg

Kjøreveg, fortau og sykkelfelt skal være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for helse-/omsorgsinstitusjon.

7.3 Gang- /sykkelveg

Gang- /sykkelvegen skal være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for helse- /omsorgsinstitusjon.

8. Før bebyggelse tas i bruk

8.1 Overvannshåndtering

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

8.2 Blågrønn faktor

Blågrønne tiltak skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

8.3 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før det gis midlertidig brukstillatelse.

8.4 Avbøtende og kompenserende tiltak mot støy

Avbøtende og kompenserende tiltak mot støy skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

8.5 Grønnstruktur - park

Grønnstruktur – park skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før det gis midlertidig brukstillatelse.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Konseptskisse datert 23.08.2019.

NB! Høyder på viste etasjeplan (gulvkoter) er kun veiledende.

.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 21.10.2020 sak 304.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 13.11.2020.

Kjersti Simonnæs, bem.

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Anders Eggen Mogseth
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 02260039 . Vår ref.: 0457-1-139

Dato: 04.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Nordre Gran Borettslag
Organisasjonsnr: 951679305
Andelseier: Quintero, Jonatan Arvid
Medeier: Quintero, Benedicte Dørum
Leilighetsnummer: 139
Adresse: Granstangen 12 A, 1051 OSLO
Andelsnummer: 19
Gnr. 110
Bnr. 30

Borettsinnskudd: Kr. 48 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 78765757.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
IN-ordning: Vedtatt på ordinær generalforsamling 23.5.2016 at lånet skal tiltre IN-ordning. Kan nedbetale i mai og november.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styreleder godkjenner nye andelseiere: umar_siving@hotmail.com Rehabilitering/større vedlikehold: Det planlegges en våtromsrehabilitering ca 2025, men ingenting er vedtatt ennå. IN-ordning: Vedtatt på ordinær generalforsamling 23.5.2016 at lånet skal tiltre IN-ordning. Kan nedbetale i mai og november. Garasje følger leiligheten: Ja. Det følger garasje med de fleste leilighetene, men det finnes flere unntak. Ta kontakt med styret nordregnan@styrerommet.no Parkering følger leiligheten: Nei. Styret leier ut p-plasser (inkl. elbilplasser) etter annsienitet etter gjeldende satser. Ta kontakt med styret nordregnan@styrerommet.no Bod følger leiligheten: Ja. Felleskostnadene øker med 3% fra 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207714887
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	77 592 180,00
Innfrielsesdato:	30.07.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 237,84,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820771488; IN lån 1 - Akonto renter	1 190,47	
Lån nr: 9820771488; IN lån 1 - Akonto avdrag	692,38	
Felleskostnader	4 354,99	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 048,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 851,-
Annen formue:	56 019,-
Gjeld:	292 814,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207714887
Restsaldo:	292 147,33
Kapitalkostnader:	1 858,74

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 292 147,33,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Michael Gareth Winnem pr. e-post: michael.gareth.winnem@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 457

NORDRE GRAN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NORDRE GRAN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

3. april 2025 kl. 18:00, Furuset Forum, Adr. Søren Bulls Vei 4, 1051 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av honorar til byggestyret
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomitè

Med vennlig hilsen,

Styret i NORDRE GRAN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tor Kjetil Dedekam Pederssen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en digital frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Michael Winnem fra Obos foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0457 Nordre Gran Borettslag.pdf

2. 0457 Årsregnskap 2024.pdf

3. Styrets utfyllende beretning for året 2024_07.03.25.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400.000,-

Sak 7

Fastsettelse av honorar til byggestyret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette honoraret er ment å dekke medgått arbeidstid for styremedlemmer som har jobbet med søknader om tilskudd til ferdigstillelse av pergola og planting av trær. Videre utbedring av tak og bereder rom, utredning av rør- og våtrom samt formalisering av vei-avtale og utbygging av egen vei for alternativ kjøre-atkomst til borettslaget. Noe som går utover den tid man kan regne med at et styremedlem skal være tilgjengelig for borettslaget.

Styrets innstilling

Byggestyrehonoraret settes til kr 140.000,-

Forslag til vedtak

Byggestyrehonoraret settes til kr 140.000,-

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Umar Sheikh Munir

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gjermund Hobøl
- Rashid Mahmood
- Siham Essekkouri

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Outhman Charroud
- Solbjørg Larsen

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Siham Essekouri

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Rashid Mahmood

Sak 10

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- 2 ?
 - 3 ?
 - Geir Johan Juliussen
-

Styrets årsrapport

I kalenderåret 2024 er det behandlet 61 saker over 10 møter (styremøter, regnskapsmøte og konstituerende møte). I tillegg kommer saker behandlet i ordinær generalforsamling som ble gjennomført 03.04.2024. Styret består av 5- medlemmer hvorav en leder, nestleder og resten styremedlemmer. I tillegg er det 2-vara. Styregruppen har lang erfaring med styrearbeid og har høy teknisk og administrativ kompetanse, hvor det er lagt gode planer for forvaltning, drift og vedlikehold for kort og lenger sikt.

Borrettslaget har god økonomi og betydelig med oppsparte midler som et resultat av systematisk styrearbeid over flere år. Bygningsmassen, uteområder og teknisk-infrastruktur er i god tilstand som følge av gjennomførte rehabiliteringer de siste årene. Bygningsmassen er fra slutten av 70- tallet og krever tiltak, de oppsparte midlene er tiltenkte brukt verdibærende vedlikehold.

Felleskostnadene ble økt 7% fra februar 2025 grunnet generell prisstigning og særlig pga. vesentlig økning i kommunale utgifter som renovasjon og vann- og avløps samt forsikringer som er de største utgiftspostene. Den primære husleien har ikke økt siden 2015, det som har medført økning i husleien siden 2015 skyldes renteendringer som berører den delen av husleien din som betjener fellesgjelden på din andel. Selv om borettslaget har god økonomi og betydelig med oppsparte midler er det viktig å ha en riktig og kostands-dekkende husleie med bærekraftig økonomi.

Styret jobber hver dag for å skape et godt, sikkert og trivelig bomiljø. Samarbeider med Bydel Alna, politiet og nærmiljøet generelt. Gjennomfører tiltak og aktiviteter sammen, som inkluderer både voksne, barn og unge i nærområdet, noe som også skal bekjempe hærverk og øke trivsel.

Situasjonen i Furuset vaktmestersentralen er at det er besluttet en virksomhetsovertagelse hvor et profesjonelt vaktmesterfirma i det private markedet vil ta over driften med tilhørende ansatte og maskinpark. Dette kan skje når den utnevnte styringsgruppen har innstilt et egnet firma blant de forespurte tilbydere fra privatmarkedet som leverer driftstjenester. Bakgrunnen for denne beslutningen er at ett borettslag nylig (01.01.25) og flere tidligere har meldt seg ut av sentralen da driftstjenester på det private markedet tilbys til mye lavere pris, med den fleksibilitet å kunne bytte leverandør om tilbudet/prisen ikke er som forventet. Dette gjør det økonomisk ugunstig å drive sentralen videre for de gjenværende borettslag/ sameiere når enkelte borettslag melder seg ut. De gjenværende sameiere/borettslag har derfor vedtatt en virksomhetsovertagelse på et ekstraordinært årsmøte i sentralen den 23.01.25. Det er koblet inn jurister for å ivareta denne prosessen på en lovmessig riktig måte slik at situasjonen til de ansatte og regnskapet blir korrekt avsluttet. Når et nytt firma overtar driften vil det komme mer informasjon om dette, det vil kreves tålmodighet i innfasingen til rutinene har satt seg. Dette er en krevende oppgave for styrene i samtlige borettslag å ivareta, men samtidig nødvendig for å holde et forsvarlig kostnadsnivå på driftstjenester. Dette henger også sammen med Gransdalen 29 AS som er et bygg som huser sentralen i dag. Bygget eies av flere borettslag tilknyttet sentralen. Her kan det også bli aktuelt med salg av bygget i neste fase, ettersom regnskapet viser lav lønnsomhet hvor tilstanden knyttet til bruksslitasje, elde og behov for modernisering av et gammelt bygg også krever tunge investeringer. Men dette vil vi kunne si mer om i neste fase når vi har kommet så langt i prosessen, etter at virksomhetsovertagelsen av sentralen først er gjennomført.

Byggekomiteens arbeid i 2024-2025:

- Pergolaene er fullført, beisning og blomstekasser med vaiere for klatreplanter er installert.
- **Planting av 21 trær**, herav 10 kirsebær og resterende 11 rognebær-trær til en svært lav subsidiert pris. Dette er et samarbeid mellom Oslo-trær, Ulven-hagen, Den Norske Kirke og bydel Alna og Bjerke. Som også har gitt ungdommer i Oslo høst-jobb.

Disse to uteområdeprosjektene er i stor grad tilskudds-finansiert av midler fra Groruddalsatsningen og Miljø-midler fra Obos samt Ulvehagen som byggekomiteen har søkt og fått innvilget, noe som har muliggjort gjennomføring av trivselsfremmende tiltak.

- **Formalisering av veiavtale med OBOS Nye Hjem.** Rett til kjørbare adkomst – etablering av veilag. Rettigheter plikter samt drift, vedlikehold og kostnadsfordeling.
- **Bygging/ utvidelse av gangvei for alternativ kjøre-atkomst inn til borettslaget fra garasjesiden** (mellom Granstangen 16c og 10a). Dette i tråd med betingelser i veiavtalen og pga. bygging på sentersiden og Trygve Lies plass, ref. ekstraordinær årsmøtet 2024.
- **Utbedring av taklekkasjer og årlig kontroll av tak.** Klimaendring/ekstremvær og værpåkjennning har de siste årene krevd ekstra utbedring og oppfølging (klimatilpasning).
- **Utbedring av avvik til varmtvannsberedere** særlig i blokk 18 og 14, 16 er under oppfølging. Enkelte komponenter har forårsaket lite varmtvannsproduksjon. Komponenter er fornyet og hovedsakelig er havari av varmepumpen årsaken til feil.
- **Oppfølging/dialog mot byggeprosjektet på naboeiendommer**, herunder Karihaugveien 22 samt øvrige prosjekter.
- **Utredning av rør -og våtrom:** I 2015 estimert vi en forventet levetid til 2025 for rørene i borettslaget. Faktisk levetid kan være forskjellig fra forventet levetid. Styret er av den oppfatning at lekkasje-statistikken ikke har vist en merkbar økning igjennom årene. Men det gjøres nærmere utredninger og analyser for å få frem mulige alternativer og kostnader knyttet til alternativene. Vi håper å kunne legge frem info om dette innen 2025, når dette arbeidet er utført. Vi må finne svar på flere spørsmål igjennom undersøkelser: *Kan vi vente i noen år til, må vi ta alt nå, hva vil det koste?*

Mer utfyllende beretning fra styret medfølger som eget vedlegg. Det vises ellers til publisert informasjon fra styret på Vibbo til enhver tid (elektronisk informasjonsside for borettslaget).



Til generalforsamlingen i Nordre Gran Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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>.

Oslo, 6. Mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

NORDRE GRAN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 679 305, KUNDENR. 457

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.		12 200 978	12 323 310
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		834 558	3 408 517
Tilbakeføring av avskrivning	15	319 186	440 451
Tillegg salgssum anl. midler	15	0	1
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-1 457 151
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-1 879 300	-2 065 746
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-170 979	-458 822
Innsk. øremerk. bankkto		-2 226	-1 939
Reduksjon langsiktig fordring		73 044	73 044
Økning egenkapital i fellesanlegg		62 152	-60 688
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-763 565	-122 332
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		11 437 413	12 200 978

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	12 090 012	13 897 277
Kortsiktig gjeld	-652 599	-1 696 299
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	11 437 413	12 200 978

NORDRE GRAN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 679 305, KUNDENR. 457

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		6 379 675	5 897 696	6 023 748	6 361 658
Innkrevde felleskostnader	2	12 743 752	12 930 272	13 050 252	13 721 342
Andre inntekter	3	431 091	930 055	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		19 554 518	19 758 023	19 074 000	20 083 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-99 119	-96 709	-113 000	-113 000
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	15	-319 186	-440 451	-450 000	-450 000
Revisjonshonorar	6	-15 375	-36 450	-12 000	-12 000
Andre honorarer	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Forretningsførerhonorar		-251 630	-238 965	-253 000	-266 000
Konsulenthonorar	7	-144 289	-460 963	-265 000	-265 000
Kontingenter		-52 400	-52 400	-52 400	-52 000
Drift og vedlikehold	8	-4 562 965	-2 605 848	-2 978 000	-2 240 000
Forsikringer		-1 337 317	-1 209 410	-1 330 000	-1 550 000
Kommunale avgifter	9	-2 964 902	-2 532 430	-2 948 000	-3 342 320
Kostnader sameie	27	-1 431 299	-1 285 517	-1 545 000	-1 545 000
Energi/fyring	10	-1 774 182	-2 038 307	-2 400 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-801 142	-1 281 945	-1 346 000	-1 400 000
Andre driftskostnader	11	-695 823	-632 385	-700 000	-716 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 989 628	-13 451 782	-14 932 400	-14 091 320
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 564 890	6 306 241	4 141 600	5 991 680
Innbetalt andel fellesgjeld		170 979	458 822	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 735 869	6 765 063	4 141 600	5 991 680
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	599 317	475 403	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-4 500 628	-3 831 950	-4 406 000	-4 403 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 901 311	-3 356 547	-4 401 000	-4 398 000
ÅRSRESULTAT		834 558	3 408 517	-259 400	1 593 680
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		834 558	0		
Til annen egenkapital		0	3 408 517		

NORDRE GRAN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 679 305, KUNDENR. 457

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	57 918 000	57 918 000
Tomt		1 178 326	1 178 326
Andel egenkapital i fellesanlegg	27	756 086	818 238
Andre varige driftsmidler	15	926 642	1 245 827
Aksjer og andeler	16	17 200	17 200
Miljøbankkonto, øremerket		116 176	58 119
Langsiktige fordringer	17	553 937	626 981
SUM ANLEGGSMIDLER		61 466 366	61 862 690
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		92 056	95 000
Forskuddsbetalte kostnader		192 735	336 377
Andre kortsiktige fordringer	18	62 123	55 439
Driftskonto OBOS-banken		632 709	1 753 407
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 303	1 089
Sparekonto OBOS-banken		10 353 962	10 979 484
Sparekonto OBOS-banken II		755 124	676 482
SUM OMLØPSMIDLER		12 090 012	13 897 277
SUM EIENDELER		73 556 378	75 759 967
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 262 * 100		26 200	26 200
Annen egenkapital (udekket tap)	19,20	-21 880 637	-22 715 195
SUM EGENKAPITAL		-21 854 437	-22 688 995
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	80 111 596	82 161 875
Borettsinnskudd	22	14 502 800	14 502 800
Annen langsiktig gjeld	23	32 800	32 800
Avsetning bomiljøtiltak	23	111 020	55 189
SUM LANGSIKTIG GJELD		94 758 216	96 752 664

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		531 220	1 141 734
Skyldige offentlige avgifter	24	2 615	2 438
Påløpte renter		24 296	390 405
Påløpte avdrag		0	159 675
Annen kortsiktig gjeld	25	94 468	2 047
SUM KORTSIKTIG GJELD		652 599	1 696 299

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 556 378	75 759 967
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	26	112 520 800	112 520 800
Garantiansvar	27	963 768	1 021 856

Oslo, 05.03.2025

Styret i Nordre Gran Borettslag

Umar Sheikh Munir

Siham Esseouri

Gjermund Hobøl

Nina Charlotte Steen

Rashid Mahmood

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 434 172
Uteparkering gate 18	289 500
Ekstra kjellerbod	64 800
Strøm motorvarmere	57 600
El-bil ute fast	39 600
El.-bil garasje 16	19 200
Kapitalkostnader på IN-lån	6 362 100
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	17 575
Overført til kapitalkostnader	-6 379 675
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	12 904 872

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Uteparkering gate 18	-131 820
Strøm motorvarmere	-14 400
Ekstra kjellerbod	-11 700
El-bil ute fast	-3 200
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	12 743 752

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lading av kjøretøy mm	328 892
Nøkler	250
P-Service AS	48 920
Paypal	53 029
SUM ANDRE INNTEKTER	431 091

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-17 885
Påløpte feriepenger	-2 254
Arbeidsgiveravgift	-78 980
SUM PERSONALKOSTNADER	-99 119

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 400 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 15 344, jf. noten om andre driftskostnader.

Det er utbetalt byggestyrehonorar på kr 140 000,- som er ment å dekke medgått arbeidstid for styremedlemmer som har jobbet med elektroprosjektet, uteområdet, fjernvarme og øvrige byggetiltak

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-121 296
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 993
SUM KONSULENTHONORAR	-144 289

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-464 078
Drift/vedlikehold VVS	-972 934
Drift/vedlikehold elektro	-887 054
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 095 573
Drift/vedlikehold heisanlegg	-407 311
Drift/vedlikehold brannsikring	-166 463
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-50 197
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 195
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-347 491
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-97 104
Egenandel forsikring	-58 000
Kostnader dugnader	-8 564

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 562 965
---------------------------------	-------------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 044 749
Renovasjonsavgift	-920 153

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 964 902
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-881 323
Strøm oljefyr el.bereder	-901 683
Andre fyringskostnader	8 824

SUM ENERGI / FYRING	-1 774 182
----------------------------	-------------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Container	-74 566
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 068
Diverse leiekostnader/leasing	-8 095
Verktøy og redskaper	-8 113
Telefon-/kontormaskiner	-3 764
Driftsmateriell	-26 849
Lyspærer og sikringer	-1 616
Vakthold	-4 620
Renhold ved firmaer	-414 465
Andre fremmede tjenester	-49 185
Kontor- og datarekvisita	-9 959
Trykksaker	-27 056
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-3 063
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-15 344
Andre kontorkostnader	-8 166
Telefon, annet	-7 412
Porto	-1 325
Gaver	-5 553
Bank- og kortgebyr	-2 976
Velferdskostnader	-729
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-695 823

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 165
Renter av sparekonto i OBOS-banken	402 317
Kundeutbytte fra Gjensidige	130 956
Andre renteinntekter	58 879
SUM FINANSINNTEKTER	599 317

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 500 375
Renter på leverandørgjeld	-253
SUM FINANSKOSTNADER	-4 500 628

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979	57 918 000
SUM BYGNINGER	57 918 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.110/bnr.30

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelstativ			
Tilgang 2016	251 543		
Avskrevet tidligere	-251 542		1
Sammenleggbare bord			
Tilgang 2017	17 500		
Tilgang 2023	71 138		
Avskrevet tidligere	-31 727		
Avskrevet i år	-14 228		
		42 683	
Pergolaer			
Tilgang 2023	911 763		
Avskrevet tidligere	-182 353		
Avskrevet i år	-182 353		
		547 058	
Kameraanlegg			
Tilgang 2022	104 940		
Avskrevet tidligere	-41 976		
Avskrevet i år	-20 988		
		41 976	
Ladestasjon for elbil			
Tilgang 2023	105 000		
Avskrevet tidligere	-21 000		
Avskrevet i år	-21 000		
		63 000	
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2017	794 676		
Avskrevet tidligere	-794 675		1
Videospillere			
Tilgang 2021	15 818		
Avskrevet tidligere	-9 491		
Avskrevet i år	-3 164		
		3 164	
Avfallsanlegg			
Kostpris	1 526 932		
Avskrevet tidligere	-1 526 931		
			1
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2022	18 019		
Avskrevet tidligere	-7 208		
Avskrevet i år	-3 604		
		7 208	
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2023	369 250		
Avskrevet tidligere	-73 850		
Avskrevet i år	-73 850		
		221 550	

Parkeringsplasser		
Kostpris	1 697 733	
Avskrevet tidligere	-1 697 732	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		926 642

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-319 186
--------------------------------	--	-----------------

NOTE: 16

AKSJER OG ANDELER

kostmetoden, dvs.

at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 143. Pålydende: kr 100. Balanseført verdi: kr 17 200.

Den samlede aksjekapital i Gransdalen 29 AS er på kr 100 000.

NOTE: 17

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Gransdalen 29 AS	553 937
------------------	---------

SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	553 937
-----------------------------------	----------------

NOTE: 18

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	27 891
-----------------	--------

Lading av kjøretøy mm (desember 2024)	34 232
---------------------------------------	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	62 123
---	---------------

NOTE: 19

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-22 812 216
----------------------	-------------

Egenkapital fra IN tidligere	946 442
------------------------------	---------

Egenkapital fra IN 2024	170 979
-------------------------	---------

Reduksjon EK fra IN	-185 842
---------------------	----------

SUM ANNEN EGENKAPITAL	-21 880 637
------------------------------	--------------------

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



NOTE: 20**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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: 21**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån.

Renter 31.12: 5,5, løpetid 28 år

Opprinnelig, 2018

-97 210 552

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

14 102 235

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

1 879 300

Nedbetalt tidligere, IN

946 442

Nedbetalt i år, IN

170 979

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN

-80 111 596

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 22**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1978

-14 502 800

SUM BORETTSSINNSKUDD

-14 502 800

NOTE: 23**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer

-32 800

Avsetning bomiljøtiltak

-55 189

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-87 989

NOTE: 24**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-1 303

Skyldig arbeidsgiveravgift

-1 312

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-2 615

NOTE: 25**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-2 254

Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap

-158

Lyse Tele AS, basestasjon 2025

-92 056

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-94 468

NOTE: 26**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 502 800
Pantelån	80 111 596
Beregnete IN-forpliktelser	931 579
TOTALT	95 545 975

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

Bygninger	57 918 000
Tomt	1 178 326
TOTALT	59 096 326

NOTE: 27**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 13,62 % av Furuset Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Furuset Vaktmestersentral og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i vaktmestersentralen og utgjør kr 963 768. Selskapets andel i vaktmestersentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i vaktmestersentralen er inntatt i under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

UTFYLLENDE -STYRETS BERETNING 2024-2025: Nordre Gran borettslag (NGB)



01. Borettslagsvirksomhet, ressursbruk og styrets ansvar:

Når vi går ut døren og kommer hjem til vår leilighet for å bo og hvile forventer vi at alt fungerer tilfredsstillende, noe som ikke skjer av seg selv. Det ligger mye ressurser og administrativt arbeid bak borettslagets-drift. Til tross for flere utfordringer gjør styret til enhver tid sitt beste for at ting skal fungere best mulig. Byggekomitéen har lagt mye arbeid i gjennomføring av diverse prosjekter, det har vært flere møter og befaringer samt oppfølging underveis.

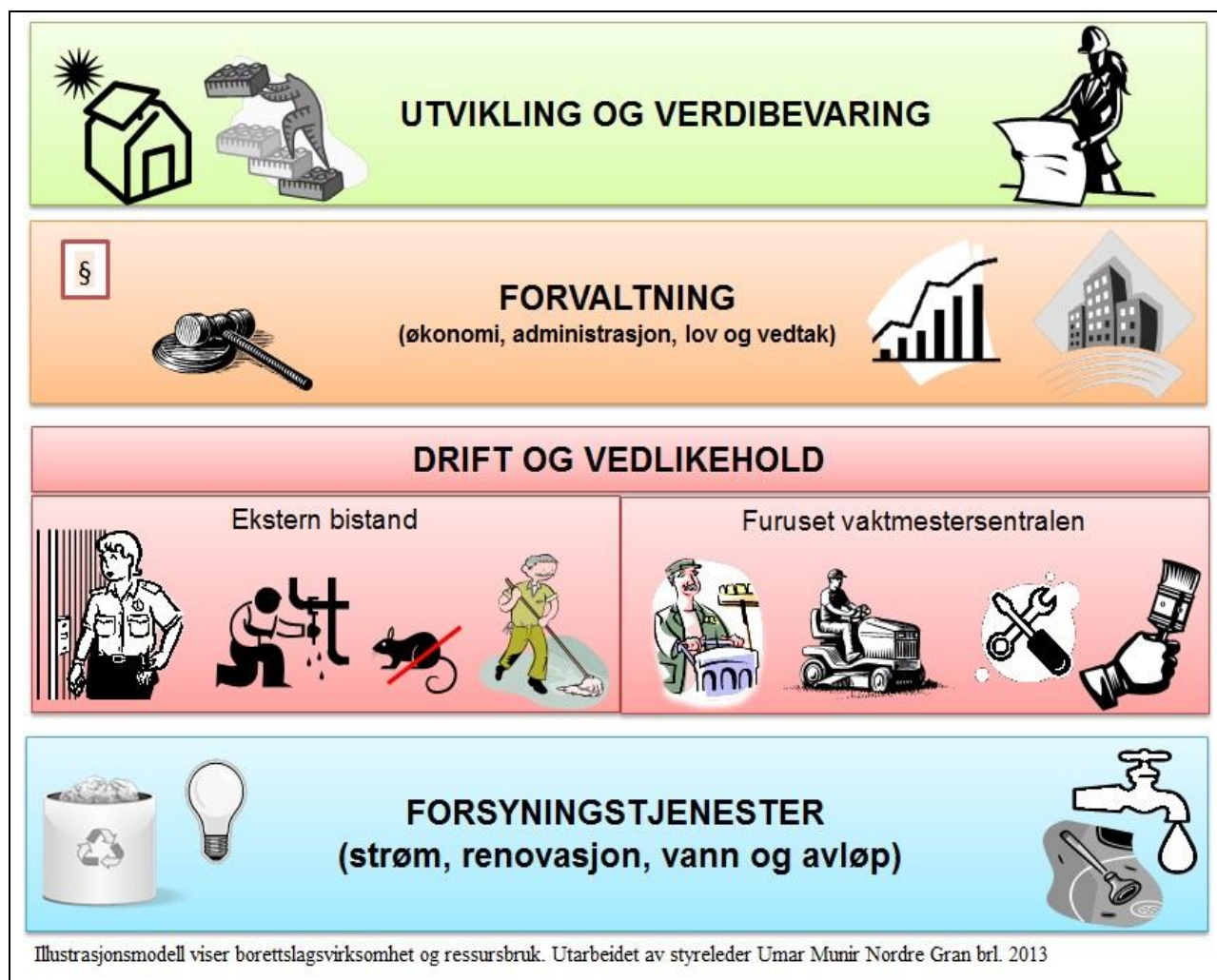
Nordre Gran borettslag er oppført mot slutten av 70-tallet, og er et stort borettslag med 262 boenheter. Styret har et ansvar for å forvalte, drifte, vedlikeholde og utvikle borettslaget på en forsvarlig måte. Dette innebærer et administrativt, økonomisk, juridisk, teknisk og sikkerhetsmessig ansvar. Styret har også ansvar for å behandle saker.

I kalenderåret 2024 er det behandlet 61 saker over 10 møter (styremøter, regnskapsmøte og konstituerende møte). I tillegg kommer saker behandlet i ordinær generalforsamling som ble gjennomført 03.04.2024.

I tillegg er det i denne styreperioden avholdt flere andre arbeidsmøter, både internt og med eksterne aktører. Styrerommet for publikum har vært åpent annen hver tirsdag i Granstangen 20a mellom 18-19:30.

Det har vært gjennomført flere møter og befaringer i forbindelse med rehabilitering, med OBOS forvaltning og OBOS-prosjekt samt møter med andre rådgivere og entreprenører. I tillegg kommer daglig korrespondanse og befaringer med Furuset vaktmestersentralen, beboere, tjenesteleverandører samt etater og kontakter i nærområder.

For å belyse ressursbruken (husleieinntekter) og ulike sider av borettslagets virksomheter har styret laget en illustrasjonsmodell (se under). Kostnadsfordelingen er for øvrig vist i et kakediagram i regnskapsdelen.



02. Kompetanse ved sittende styret:

Styreverv i NGB:	Styreleder
Navn:	Umar Sheikh Munir
Erfaring fra styret NGB:	18år: Styreleder 2009-2025 og Nestleder fra 2007-2009
Utdanning:	Mastergrad i byggeteknikk og arkitektur fra universitetet for miljø og biovitenskap i ÅS, uteksaminert 2005. Bachelor i ingeniørfag retning bygg og anlegg ved Høgskolen i Oslo, uteksaminert 2003.
Yrkeserfaring:	Totalt 19 år som bygningsingeniør og arkitekt. Derav 5 år i Multiconsult AS som rådgivende ingeniør.
Yrke/jobb p.t.:	Senior-ingeniør/rådgiver innen vedlikehold. Er pt. ansatt i Oslobygg som er kommunalt foretak underlagt Byrådet. Har tidligere vært ansatt i Forsvarsbygg i nesten 10 år innenfor bygningsforvaltning, som er underlagt Forsvarsdepartementet.

Styreverv i NGB:	Nestleder
Navn:	Rashid Mahmood
Erfaring fra styret NGB:	Ca. 16 år
Utdanning:	Innen IT
Yrkeserfaring:	Kundebehandler, saksbehandler, selger
Yrke/jobb p.t.:	Yrkessjåfør /skiftansvarlig dagligvarer

Styreverv i NGB:	Styremedlem
Navn:	Siham Esseouri
Erfaring fra styret NGB:	10 år
Utdanning:	Yrkesskole /Almen påbygg / Lederskole / tospråklig utdanning.
Yrkeserfaring:	Servicemedarbeider/ kundekonsulent/ helse og omsorg / IKT / Oversetter / kulturkonsulent.
Yrke/jobb p.t.:	Politiker bydelsutvalget (folkevalgt) Alna, konsulent, rådgiver, Driftsstyret Bakås og Ellingsrud skole. Makeupartist.

Styreverv i NGB:	Styremedlem
Navn:	Nina Charlotte Steen
Erfaring fra styret NGB:	3 år
Utdanning:	Grunnskolen og videregående skole (yrke skole, landbruksskole)
Yrkeserfaring:	Gårdsmedarbeider
Yrke/jobb p.t.:	Kampen Gård

Styreverv i NGB:	Styremedlem
Navn:	Gjermund Hobøl
Erfaring fra styret NGB:	8 år
Utdanning:	Folkehøgskole
Yrkeserfaring:	Fjordkrus, Folkemuseum
Yrke/jobb p.t.:	Alna Ridesenter

Styreverv i NGB:	Første vara (tidligere nestleder)
Navn:	Solbjørg Larsen
Erfaring fra styret NGB:	19 år som styremedlem/vara i Nordre Gran brl.
Utdanning:	Handelsskole, økonomi og saksbehandler opplæring
Yrkeserfaring:	34år i yrke, siste 15år i direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) ved økonomiavdelingen. Arbeidsoppgaver: regnskap, økonomi og saksbehandling. Ettersyn av regnskap ytreetat (sivilforsvaret). Kursmedarbeider i regnskap, opplæring i bruk av dataprogrammer og regnskapsrapporter.
Yrke/jobb p.t.:	Pensjonist /AFP fra 2004

03. Vaktmester tjenester:

Styret har daglig korrespondanse og nødvendige møter med vaktmestersentralen for å sørge for daglig drift og forbedringer.

Nordre Gran borettslag (NGB) er tilknyttet Furuset vaktmestersentralen, som sørver driftstjenester til borettslaget. NGB er en del av eierskapet i Furuset vaktmestersentral, en slik modell gir skattemessige fordeler på driftstjenester. Borettslaget har også eierandel i Gransdalen 29 som er det bygget vaktmestersentralen bruker, øvrig del av bygget leies ut for å sikre Gransdalen 29 inntekter.

Virksomhetsovertagelse av Furuset vaktmestersentral- under prosess:

Dagens situasjon er slik at samtlige sameiere (borettslag) som er tilknyttet sentralen har vedtatt at sentralen overdras til en privat og profesjonell aktør som leverer borettslagene driftstjenester, en såkalt virksomhetsoverdragelse. Da det ikke lenger er økonomisk gunstig å eie og drift egen sentral med tilhørende egne ansatte, maskinpark og lokaler. I overgangsfasen av driften må vi regne med noen utfordringer til rutineene har satt seg, og må derfor være tålmodige. Dette er en utfordrende oppgave for styret å innfase ny driftsmodell med et privat firma noe som krever samarbeidsvilje fra beboere. Å etablere avtale med et privat firma gir oss den fleksibilitet at vi kan bytte leverandør dersom tjeneste og/ eller pris ikke tilfredsstillende i tillegg til at det er billigere ift. å eie egen sentral.

Bakgrunn for virksomhetsovertagelse:

Bakgrunnen for dette er at flere borettslag har med tiden gått ut av sentralen hvor de gjenværende må bære kostnadene, som etter hvert blir veldig høye sammenliknet med hva disse tjenestene tilbys på det private markedet av eksterne vaktmesterfirmaer. Dersom de gjenværende sameiere (borettslag) i Furuset vaktmestersentralen ikke utfører en slik endring vil de høye kostnadene medføre en økning av husleien til beboerne for kunne dekke opp for de høye kostnadene. Vi er en del av denne prosessen hvor det skal foretas en virksomhetsovertagelse som er omfattende, jurister og folk med rett kompetanse vil ivareta denne prosessen slik at dette blir lovmessig korrekt. I en slik prosess er det flere forhold som hensyntas som for eksempel de ansattes rettigheter, maskinparken, regnskap, lokaler og mye mer. Dette henger også sammen med eierskapet til bygget i Gransdalen 29 som de tilknyttede borettslagene også må ta stilling i forhold til videre drift og/ eller salg. Da formålet med å eie bygget var opprinnelig for å huse sentralen, hvor leieinntekter fra øvrige lokaler i dette bygget skulle lette økonomien til selskapet Gransdalen 29 til fordel for driftskostnader. Bygget er av en tilstand og standard som kreve større investeringer for å opprettholde driften på sikt, noe som også gjenspeiler lave leieinntekter sammen med lokasjon. Gransdalen 29 har en økonomi som etter hvert viser seg å være lite lønnsomt.

04. Beboerkontakt:

Den generelle kommunikasjonen med beboere har foregått via åpent styrerom, og Vibbo som er digital løsning, skriv i postkasser/ oppslagstavler og via Vibbo som erstatter den tidligere hjemmesiden til borettslaget. Styret mottar informasjon fra beboere i styrets postkasse utenfor Granstangen 20 A, via e-post og på Vibbo.

Om det er noen som ønsker å bli oppgangskontakt, kan de ta kontakt med styret.

Formålet med oppgangskontaktene er å avlaste styret. Oppgangskontaktene skal være gode ambassadører blant beboere og bidrar til å informere om praktiske ting, samt motivere og oppfordre til å holde ro og orden i sin oppgang. Oppgangskontaktene har muligheten til å arrangere oppgangsmøter etter ønske og behov. Styret ønsker referat fra oppgangsmøter, og gjerne innkalling dersom dette er aktuelt.

I oppganger der det har vært klager, har styret hengt opp oppslag og/ eller sendt brev til den det gjelder.

Styrets e-postadresse er følgende: nordregran@styrerommet.no

Borettslaget har en informasjon/ kommunikasjons plattform som heter <https://vibbo.no>

Vibbo er den nye beboerportalen fra OBOS hvor vi nå har fått vår egen side, hvor oppdatert informasjon om borettslaget ligger. Dette er en digital kommunikasjonsplattform som erstatter tidligere hjemmesideløsning.

Gå til **vibbo.no** og logg inn med telefonnummeret ditt så snart som mulig. Huk av for samtykke til digital kommunikasjon, og at vi kan sende deg varsler på e-post og SMS. Under pandemien var det viktigere enn noensinne at styret kunne nå frem til alle som bor her med viktig informasjon. Dersom du ikke har registrert din mobiltelefon/ e-post hos Obos, kan du ta kontakt med Obos ved medlemsservice for å få dette ordnet. Ring også Obos dersom du skulle ha problemer med å logge inn på Vibbo. Se for øvrig informasjon om vibbo og digitalkommunikasjon på internett (Obos.no og på borettslagets hjemmesider).

05. Bomiljø- parkering og trafikkforhold- adgangskontroll:

- Det er til tider uønsket opphold i fellesarealene som ganger, kjellerboder og garasjeanlegg, særlig på nattestid og i skoleferier. Det er også registrert tilfeller av tyveri og hæverk. Garasjeanlegg og øvrige fellesarealer er kameraovervåket. Kameraovervåkingen er oppgradert og i tillegg supplert med flere kameraer for å dekke problemområder, spesielt ved 20 og 22 blokka hvor det har vært gjentakende hæverk og innbrudd i bodene. Tiltaket har så langt hatt en preventiv effekt. Styret samarbeider med politiet for å bekjempe ulovlig opphold, hæverk og bruk av rus etc. på borettslagets eiendom. Politiet har fått nøkler for alle fellesområder slik at de kan foreta inspeksjoner for å forebygge uønskede situasjoner. På grunn av personvern er det ikke satt opp kameraer i boder og vaskerier. Implementering av nøkkelbrikke-system er aktivt. Dette gir en adgangskontroll som skal bidra til å bekjempe uønsket opphold, hæverk og tyveri. Dersom det skjer alvorlige hendelser, er det også mulig å hente ut logg av passeringer, da samtlige brikker har et ID nr. som er knyttet opp mot andelseier og annet personell. **Boder stenges mellom klokken 23-07, vaskerier stenges mellom klokken 21-07.**
- Styret har valgt å innføre **GSM- styrt åpning av garasjeporter**. Dette er et system som gjør at brukeren kan åpne porten ved å ringe et bestemt nummer fra sin mobiltelefon. Tjenesten vil ha en engangskostnad på kun kr 250,- ved registrering pr. telefonnummer, og vil etter registrering være gratis å bruke/ringe. Systemet tillater å hente ut logg dersom det skjer en uønsket hendelse. Dette er et valgfritt tilbud for de som ønsker dette, alternativ er å bruke nøkkelbrikke. Det er ikke mulig å ringe til systemet med et skjult nummer, da systemet må gjenkjenne telefonnummeret med tilgang. Man kan gjerne oppgi et telefonnummer som er reservert mot ID i opplysningstjenester, men telefonnummeret må være tilknyttet et leilighets-nummer for å kunne administrere tilgangen, for eksempel ved eierskifte. Eksisterende system med håndsendere vil bli faset ut etter hvert, da sendere kan være på avveie og kan piratkopieres.
- **Det blir delt ut 2 stk. gjesteparkeringskort pr. leilighet hvert år med gjeldende årstall**, eldre kort er ikke lenger gyldig. Dette er for å hindre misbruk av gjesteparkeringen, slik at parkeringen ikke okkuperes av fremmede som ikke er gjester. Gjesteparkeringen er kun for gjester, les øvrige regler på skiltene. Ved behov for flere kort, kan dette kjøpes for kr 500,- pr. stk. I helgene er gjesteparkeringen utvidet hvor KOLLEKTIV ladeplasser (ikke faste ladeplasser) kan benyttes som gjesteparkering. Se skilter på plassen for lokasjon for KOLLEKTIV plasser og for øvrig tidspunkt og vilkår.
- **Styret har hatt en bomordning for å begrense unødvendig kjøring inn til bo-området.** Dette av hensyn til sikkerhet og for å forebygge støy og forurensning. Hver passering koster kr.25,- og man har 20 minutter for nødvendig av- og pålessing. Det har over tid vært hæverk på bommen, der den også ved flere anledninger har vært utsatt for påkjørsel med påfølgende store skader. Det er derfor plassert et kamera mot bommen. Etter ønske fra generalforsamlingen har styret forenklet betalingsordningen inn til borettslaget, slik at man

kan betale med kort. De med særskilt behov kan få GSM- styrt åpning ved å sende søknad med dokumentasjon, slik at de kan ringe til et nummer for å få opp bommen kostnadsfritt. De som skal flytte kan komme på styrevernet for å få tidsbegrenset tilgang med GSM styrt åpning. Passeringer loggføres i noen dager.

- **Gatebelysning på tunene** er fornyet, gatebelysning på baksiden av garasjene har noen ganger ikke fungert. Mangelfull belysning varsles Bymiljøetaten, som har ansvaret for drift av dette. Styret har benyttet varslingstjenesten på Bymiljøetatens hjemmeside for å løse problemet med belysning. Beboere kan også benytte denne tjenesten, se hjemmesideadresse: <http://www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/>.
- **Avfallsbrønnene** har vært i drift i flere år. Størrelsen på sekker som sitter i beholderne, er tilpasset behovet av borettslaget avfallsmengde. Beholderne har tilstrekkelig kapasitet ved riktig bruk. Glass og metall- emballasje skal kastes i containere utenfor bommen. Det kan i enkelte perioder oppleves at beholderen i avfallsbrønner ikke har tilstrekkelig kapasitet, dette skyldes ofte feil bruk. Det vil si at enkelte presser inn større fraksjoner/gjenstander, noe som brønnen ikke er beregnet for. Dette medfører «forstoppelse» som krever ressurser til åpning og påfølgende opprydding. Det plasseres også ulovlig søppel (for eksempel oppussingsavfall) utenfor avfallsbrønnene som medfører store kostnader for opprydding. Det er plassert kameraer som peker mot avfallsbrønnene for å bekjempe slikt. Den type saker kan spores opp og resultere i faktura for opprydding til den som har forårsaket slikt.

Det meldes fra avfallsetaten at beboere i Nordre Gran har blitt flinkere til å sortere avfallet, men det er fortsatt forbedringspotensialet på dette området. Riktig avfallssortering er et viktig miljøtiltak der styret samarbeider med avfallsetaten for å møte ambisjonene. Styret organiserer systematisk service, renhold og kontroll av disse i samarbeid med et firma.

- For å bekjempe problemet med forsøpling på uteområder har styret iverksatt en ordning der beboere som kaster avfall utenfor angitte plasser blir belastet med kostnadene for opprydding, samt et ekspedisjonsgebyr fra OBOS som sender faktura. Tiltaket har vist seg å fungere meget bra, og det er vesentlig mindre søppel på fellesområder enn tidligere. Det er fortsatt noe søppel å finne på tunene, særlig om sommeren. Det oppfordres foreldre til å snakke med sine barn (bruke avfallskasser). Søppelkasser på fasadevegger, boder og garasjer er ikke aktuelt pga. brannfare, men det settes ut søppelkasser på tunene om sommeren.
- **Plassering av gamle møbler og gjenstander i kjellergangene har lenge vært et problem.** Styret har i de tilfellene der det har vært mulig å spore frem til beboere som har plassert gjenstander i kjellergangene, pålagt dem å fjerne dette. Beboere som blir tatt for ulovlig plassering av gjenstander blir belastet med oppryddingskostnader. Styret gjør oppmerksom på at plassering av gjenstander i kjellergangene innebærer en brannfare, samt begrenser rømningsveier. Gamle møbler og lignende kan kastes gratis hos renovasjonsetaten (Oslo kommune). Ved hjelp av nøkkelbrikkesystem stenges bodene mellom kl. 23-07.

Erfaring viser at de fleste av disse uønskede hendelsene skjer i dette tidsintervallet. Boder skal ikke være åpne. Dermed er det viktig at beboeren jevnlig sjekker boden sin, samt installerer en solid lås som sørger for tilstrekkelig stengning/sikkerhet mot innbrudd og hærverk. Kamera i boder er pga. personvern ikke installert.

Styret arrangerer dugnad og komprimatorbil 2- ganger i året (høst og vår) med sosial avslutning for voksne og barn, hvor man kan bidra til opprydding og kasting av møbler og rydding av søppel.

- Styret har mottatt en del klager i forbindelse med brudd på husordensregler, som for eksempel støy/husbråk, forsøpling. Styret har i disse tilfeller snakket med, og/eller sendt

skriv til de involverte for å bekjempe dette. I enkelte tilfeller har styret utført befarig. Ved nabo-konflikter har styret søkt bistand ved konfliktrådet. Styret har også hatt møter for å løse konflikter imellom naboer.

- **Det er satt flere kameraer i fellesområder** rundt garasjer og ganger ved trygdeblokka i Granstangen 22/ 20 samt ved avfallsbrønner. Dette for å bekjempe hæverk og uønsket aktivitet og forsøpling.

06. Dugnader, velferdstiltak og sosiale arrangementer:

- Vi har komprimatorbil to ganger i året, en gang om våren og en gang om høsten. Når man har komprimatorbil, er dette bemannet med personell som veileder og påser at helse- og miljøfarlig avfall ikke kastes. Til tross for informasjonsskriv har dette medført brudd på retningslinjer om kasting av helse- og miljøfarlig avfall (olje, kjemikalier, maling, lakk, bildekk, el-artikler og kjøleskap). Disse bruddene medfører store ekstrakostnader for borettslaget. Det avholdes dugnad som regel i forbindelse med kompirmatorbil.
- Velferdsrommene kan leies/disponeres dersom noen ønsker å arrangere sosiale arrangementer, se egne priser på Vibbo.
- Styret bidrar med ressurser i forbindelse med aktiviteter i bydelen, eksempelvis oppslag i fellesområder om aktivitetsdager og festivaler i nærområdet.
- Styret har sammen med bydel Alna prøvd å tilby ungdommer aktiviteter på felles arealer/ arenaer for blant annet kunst og håndverk for å bekjempe hæverk og kriminalitet. Deriblant også samarbeid med å sysselsette ungdommer i høstferien i regi av Ulven hagen for planting av trær som er finansiert av tilskuddsmidler.
- Det organiseres garasjefeing 1- ganger i året, da må bilene flyttes ut.
- Ved behov bestilles det vannsugebil for å fjerne snø- smeltevann fra garasjene

07. Generalforsamling:

Det blir avholdt ordinær generalforsamling, det er planlagt for et fysisk møte 03.april.2025, ref. innkalling om tid og sted.

08. Endring av felleskostnader og tilskudd til rehabiliteringsprosjekter:

Felleskostnadene blir økt 7% fra februar 2025 grunnet generell prisstigning og særlig pga. av vesentlig økning i kommunale utgifter som renovasjon og vann- og avløps samt forsikringer som er de største utgiftspostene.

Vi kan ikke påvirke økning i kommunale utgifter:

- Renovasjon øker med 8%
- Vann- og avløp øker med 18%
- Forsikring øker med ca.16%

Den primære husleien har ikke økt siden 2015, det som har medført økning i husleien siden 2015 skyldes **renteendringer** som bestemmes av **Sentralbanken** og berører den delen av husleien din som betjener fellesgjelden på din andel. Om renten settes ned av **Sentralbanken** fremover vil den delen av husleien medføre en reduksjon.

Situasjonen er ikke unik for vårt borettslag. De fleste borettslag og sameier må øke husleien for å betale utgiftene sine da alle er berørt av økninger som særlig skyldes kommunale utgifter. Samme økning gjelder også utleie av andre tilleggs objekter som parkering og boder.

Endring av felleskostnader og tilskudd til rehabiliteringsprosjekter:

Husleien ble økt med 35 %, for å gjennomføre rehabilitering i mars 2014.

Styret har igjennom tiden fått en rekke tilskudd fra forskjellige instanser. Dette har resultert i at Nordre Gran borettslaget har fått mye mer oppgradering enn først antatt, samt noe mindre lånebehov enn forventet/budsjettet. Dette betyr i praksis at vi har fått mer for pengene enn først antatt.

Styret har i flere år søkt om tilskudd og støtte på flere millioner kroner som har løftet opp fellesområdene, noe som har kommet godt med for økonomien og gjennomføring av gode tiltak. Dette er noe man vil fortsette med så langt det lar seg gjøre.

De siste årene har borettslaget fått tilskudd til planting av frukttrær, pergola, grillplasser og annet uteområde-tiltak igjennom Obos sin støtteordning til miljøtiltak, og midler fra Groruddalsatsningen og tidligere fra Husbanken. Styret vil fortsette å søke i årene fremover for å styrke miljø- og uteområdetiltak igjennom disse tilskuddene for å berike og styrke uteområder, som vil skape bedre trivsel for beboerne. Les mer om hva som er utført videre i dette hefte.

*Borettslaget var med i konkurransen om OBOS-prisen 2017 for beste rehabilitering i Norge. Nordre Gran borettslag ble kåret til vinner av denne prisen, med en premie på **200.000 kroner**. En slik pris gir borettslaget oppmerksomhet, og har en positiv innvirkning på omdømme.*

Borettslaget har ved hjelp av oppsparte midler betalt ned lånet som i sin tid ble tatt opp i forbindelse med utskiftning til nye heiser. Borettslaget har hatt god økonomisk styring igjennom de siste årene som har resultert i godt med oppsparte midler, noe som er tiltenkt brukt forestående prosjekter.

09. Informasjon og rundskriv:

I løpet av denne perioden er det utgitt flere skriv i postkassene og på oppslagstavlene, samt publisert på den nye plattformen som heter Vibbo.no.

10. Inngåelse av avtaler med vaktmesterfirma og andre leverandører av varer og tjenester:

I tillegg til Furuset vaktmestersentral, har Nordre Gran til daglig følgende leverandører som leverer varer og tjenester.

Når det gjelder tjenestene 1-5, står borettslaget fritt til å bruke andre enn de som er nevnt under. Borettslaget har ikke rammeavtale med disse, men har et samarbeid. Ved større oppdrag innhentes flere tilbud.

1. Kjenn- totalentreprenører og Vannskade og Vedlikeholdsspesialisten AS (behovet har vært mye mindre etter rehabilitering)
2. Høybåten Rørleggerbedrift – rørlegger
3. Henry Hansen & Sønn AS og Lillestrøm papp og membran AS
4. Lillestrøm elektro AS
5. Netcam Norge as for evt. bistand til reparasjon på kameraovervåkning
6. Motum AS heis og Nokas Security
7. Heiskonsulenten AS overvåker og kontrollerer Motum AS for å stille krav til service og godkjenner fakturer. Tiltaket har medført reduksjon i reparasjonskostnader.
8. P-service for parkeringskontroll
9. Det Norske Renholdsbyrå AS
10. Telia for internett og tv, avtalen er fornyet og vil medføre modernisering av tilbudet
11. Oslo Veggdyrkontroll AS for skadedyr

12. ASSA ABLOY Entrance Systems, for service og reparasjon av garasjeporter
13. Norsk Brannvern AS
14. Rein Tek AS (avfallsbrønner)
15. Gjensidige på bygningsforsikring
16. Verisure Alarm på styrerommet
17. Tore Orevei AS for service og vedlikehold av varmtvannsberedere
18. A Hansen for årlig inspeksjon av tak

Etter fasaderehabilitering er avtalen med Gjensidige reforhandlet, noe som gir gunstige forsikringspremie og noe bedre vilkår.

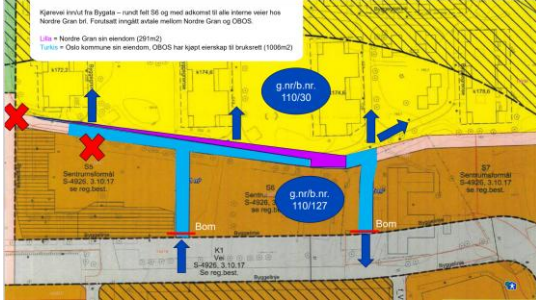
11. Kurs, møter og korrespondanse:

- Interne møter: styremøter, arbeidsmøter
- Møter og samtaler/ befaringer med leverandører/konsulenter
- Bydel, etater og kontakter i nærområdet
- Furuset vaktmestersentralen
- Byggemøter og befaringer
- Relevante kurs og seminar

Styremedlemmene/varamedlemmene kurses etter behov og interesse.

12. Rehabilitering nytt

Tiltak som byggekomiteen har utført det siste året er nevnt i dette kapitlet, se kap.14 for tidligere utførte tiltak.

Tiltak	Bilder og forklaring	
Pergola fullført De er beiset, samt blomsterkasser og vaiere til klatreplanter er installert.	Det er bygd pergola på alle 3- tun, finansiert av tilskudd fra Obos- midler for miljøløft og midler fra Groruddalsatsningen som byggekomiteen har søkt og fått innvilget og utbetalt. Med krav til noe egenkapital. Vi prøver også å søke tilskudd til flere miljø-/område-løft tiltak i årene fremover. Dette året er det lagt kasser og vaiere for klatreplanter samt at pergolaene er beiset.	
Formalisering av veiavtale med "Obos nye hjem"	Formalisering av avtale med OBOS Nye Hjem. Rett til kjørbar adkomst – etablering av veilag. Rettigheter plikter samt drift og vedlikehold og kostnadsfordeling er nedfelt i avtalen.	
Utvidelse av gangvei for atkomst fra egen eiendom fra garasjesiden. Dette er pga. begrenset atkomstsmuligheter fra senter siden som følge av fremtidig bygging.		
Planting av trær Subsidiert av tilskuddsmidler	I samarbeid med Ulven-Hagen har vi søkt og fått godkjent planting av 21 trær, herav 10 kirsebær og resten rogn til en svært lav subsidiert pris. Dette er et samarbeid mellom Oslotrær, Ulven-Hagen, Den Norske Kirke og bydel Alna og Bjerke. Prosjektet har gitt høstjobb til ungdommer i Oslo. 	

Tiltak	Bilder og forklaring	
Utbedring av taklekkasjer og årlig kontroll av tak. Klimaendring/ekstremvær og værpåkjenning krever ekstra utbedring og oppfølging.	Utbedring av taklekkasjer samt årlig kontroll av tak (overflater, gesims, sluk mm.) med bistand fra A. Hansen som er et taktekkingsfirma vi har avtale med. Ref. vedtak fra årsmøte 03.04.24.  Mye nedbør på kort tid kan medføre lekkasjer.	 Mye snø på kort tid, påkjenning for bygningskroppen og utearealer.  Sterk vind har medført at noen beslag løsnet på tak. Som er festet på plass.
Utbedring av varmtvannsberedere	Utbedring av avvik til varmtvannsberedere særlig i blokk 18 og 14, 16 er under oppfølging. Enkelte komponenter har forårsaket lite varmtvannsproduksjon. Komponenter er fornyet. Hovedsakelig er havari av varmepumpen årsaken til feil.	
Byggeprosjekter i nærområdet. Oppfølging og dialog.	Oppfølging/dialog mot byggeprosjektet på naboeiendommer, herunder Karihaugveien 22. Samt øvrige prosjekter	

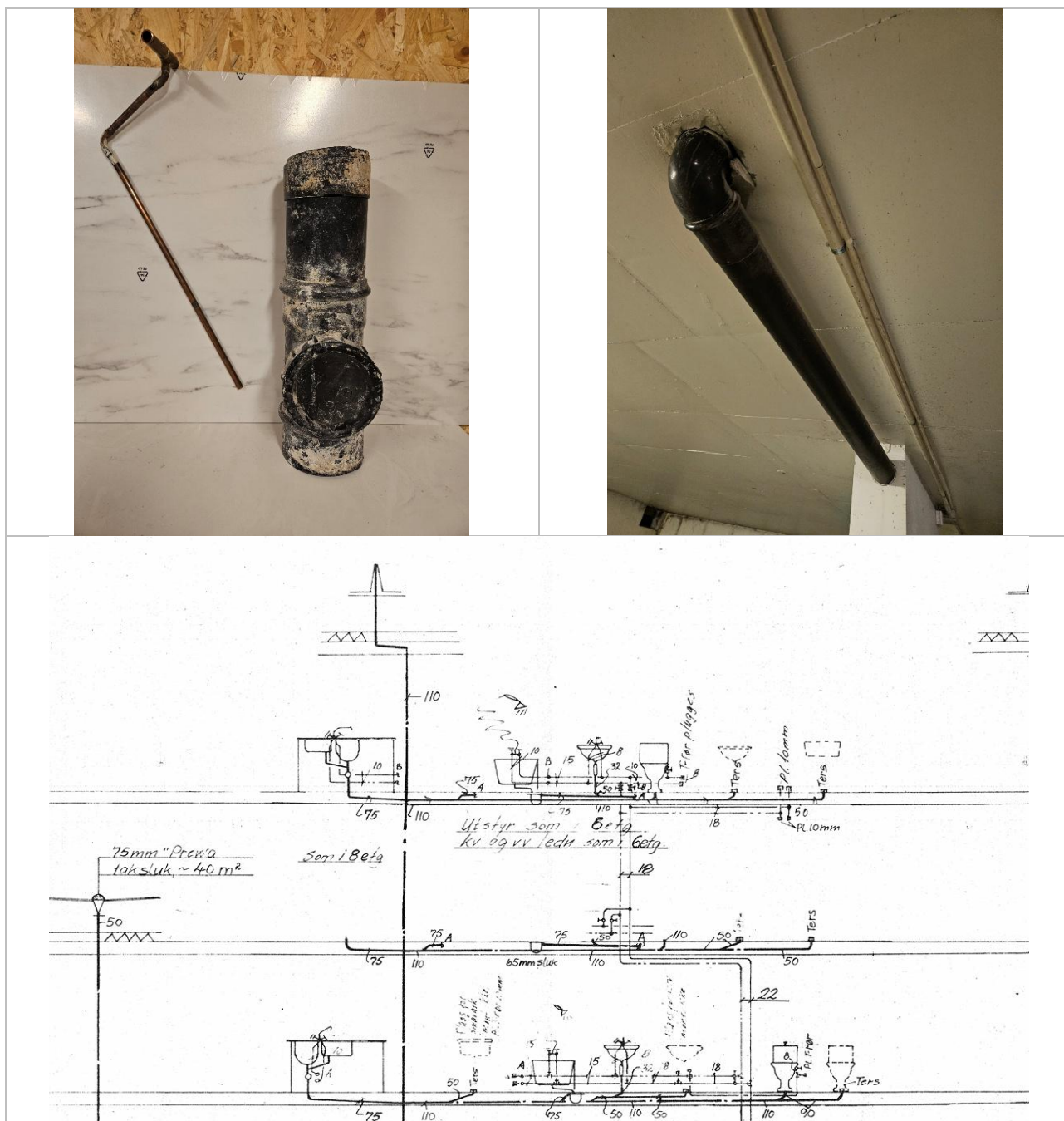
13. Behov for rør og våtromsrehabilitering- under utredning- info om veien videre kommer senere:

For 10- år siden i 2015, informerte styret at det kan være aktuelt med rør og/ eller våtromsrehabilitering i ca. 2025. Dette var et foreløpig estimat som var basert på forventet levetid den gangen for 10-år siden. Faktisk levetid kan være forskjellig fra forventet levetid. Styret har inntrykk av at lekkasjestatistikken ikke har vist en økende tendens med årene så langt (dette undersøkes nærmere).

Det gjøres utredninger og analyser for å finne veien videre, etter at dette arbeidet er utført vil vi være i stand til å legge frem mer informasjon med forskjellige alternativer og kostnader knyttet til alternativene. Vi håper å kunne presentere/ informere om dette innen 2025.

Kan vi vente i noen år til mens vi følger med på tilstand og skadestatistikken, må vi ta alt på en gang, hva vil det koste for den enkelte med forskjellige alternativer?

Dette er ting vi skal finne svar på før vi kan legge dette frem for å ta de rette valgene.



14- Rehabiliteringstiltak og utredninger som er utført fra 2012-2024:

Utførte tiltak de siste 11 årene er i dette kapitlet oppsummert i korte punkter, det vises til eget billag med redegjørelse og bilder som viser før og etter- situasjon av de utførte tiltakene, samt utredninger og diverse mulighetsstudier som er gjort på tiltak som kan realiseres. Dette billaget vil være tilgjengelig på borettslagets hjemmeside/Vibbo.

- **Fasadekledning** bestående av plater og paneler er skiftet, ytterveggen er tillegg- isolert utvendig.
- **Inngangspartier**, tablåer, adgangskontroll med nøkkelbrikke, ringeklokker og porttelefonsystemet er skiftet.
- Alle **vinduer og dører** er skiftet, dette gjelder også inngangspartier, balkonger og leilighetsdører.
- **Uteboder** på balkonger og terrasser ble revet og tilsvarende nye boder er bygd.
- **Gulv, vegger og tak**(himling) på balkongen ble rehabilitert og malt.
- **Balkongsbrystninger** inklusiv blomsterkasser av betong ble skiftet ut med glassrekkverk. *
- **Innglassing** av alle balkonger over bakkeplan.
- Innglassing av terrasser på bakkeplan ved stuesiden.
- * Enkelte trygdeleiligheter i blokk 22 har fått rekkverk av tre tilsvarende det som var opprinnelig, rekkverk av tre er ikke forenlig med innglassing og solavskjerming. Solavskjerming er tilvalg.
- En bestemt type **solavskjermingssystem** som sitter på innsiden av glasset. Kan kjøpes igjennom felles bestilling som borettslaget foretar ved jevne mellomrom (tilvalg).
- **Omtrekking av samtlige tak.**
- Rehabilitering av alle **garasjer**.
- Rehabilitering av **uteområder fase 1**: senter av tunene med lekeplasser og sittegrupper/sosiale-soner samt avfallsbrønner.
- Rehabilitering av gjenstående **uteområder på tunene- fase-2**, dvs. området rundt fasadene, hagene på bakkeplan, samt veier og arealer som ligger utenfor kjernene på hvert tun.
- Utskifting av **varmtvannsberedere** med grunnvarme og varmegjenvinner.
- Utskiftning av **garasjedører**.
- Oppussing av **oppganger**, maling og nytt gulvbelegg.
- **Uteområder fase-3**: områder rundt blokkene på baksiden/garasjesiden og områder som vender mot senteret og Granstangen, samt den lille ballbanen ved barnehagen og område mellom blokk 16 og 10 (grillplass).
- Oppussing og maling av **uteboder** innvendig og utvendig, samt dør-utskiftning med nøkkelbrikker/adgangskontroll, sensorbelysning, asfaltering og drengskum.
- **Fliselegging** av rom mellom heis og garasjer
- Oppussing av **velferden** ved 18b
- **Vindel trappen** mellom blokk 18 og 20
- **Veien og parkeringsplassen** på garasjesiden/nordsiden av blokk 20,18 og 16
- 22 nye **ladestasjoner** på den nye parkeringsplassen
- Nye **sykkelparkeringer**
- Tilbakestilling av eksisterende **ballbane** ved blokk 12 som var forfalt grunnet elde og slitasje
- Oppsetting av **skjerm** for å redusere lysforurensing fra parkeringsplass. mot Granstangen brl.
- Sørsiden av blokk 22: rehabilitering/sikring av eksisterende **støttemur** med forlengelse, og fylling av grøft, samt rehabilitering av vei med ny asfalt frem til inngang 22c-nedreplan
- **Åpning av vegg** for tilkomst mellom **velferden** og fellesterrasse blokk 18/16
- Registrering, formidling og oppfølging for **oppretting av feil, mangler og reklamasjoner** etter utført rehabiliteringsarbeidene. Dette gjøres også fortløpende.
- Fornyelse av **bunnledning** for vanninntak etter ledningsbrudd i **blokk 22**, utført
- Kartlegging for energieffektivisering- **strømbesparende tiltak**
- Fjerning av **trær** som belaster fasaden

- Tilstandskontroll for utskiftning av **hovedtavler og sikringsskap**, kartlagt og forprosjektert
- Kartlegging av helse- og **miljøfarlige stoffer** i bygningsmassen
- **Utskiftning av hovedtaller og sikringsskap** prosjektet er under utførelse
- **Ekspropriering av ballbanen** er gjennomført, det har vært forhandlinger, møter og korrespondanse med jurister, kommunen og rådgivere. Rivetidspunktet er udefinert og ballbanen kan benyttes frem til stenging. Borettslaget har fått 1.880.000 millioner for ballbanen.
- **Fasadeplater pga. avvik i fargenyanser** er i stor grad byttet ut som følge av reklamasjon
- **Fasadeløsninger med svake detaljer er fikset** slik at følgeskader ikke forekommer og den tekniske levetid blir lengst mulig. Følgeskader er utbedret etter beste evne.
- **Lysskilt i fasaden** er montert på gavlsiden blokk 22, ved inngangen til borettslaget
- **Forhagegjerder** på bakkeplan er malt sommeren 2019
- **Belysning på garasjesiden**, langs gangveien og mot grillplassen mellom 10a og 16c, økt trygghet og sikkerhet ved å belyse baksiden av blokkene.
- **Markiser på de kommunale boligene** mot Furusetsenter var forfalt og er fjernet av kommunen. Byggekomiteén har fulgt opp denne saken mot Oslo boligbygg.
- **Tak - renner og nedløp** er forbedret der det har vært svakheter
- Forebyggende tiltak mot **duer på tak og fasader**, duestikkere og fugleskremsler
- **Rørinspeksjon** og innsamling av data ved lekkasjer og svikt. Kartlegging av årsak, tilstand og preventive tiltak er utført i berørte områder.
- Ny og **enklere system for bom**-installasjon inn til borettslaget, ny kortautomat. Mulighet for åpning med telefon er forbeholdt driftspersonell og for de med særskilt behov eller ved flytting.
- **Ny alarmsystemet** fra Verisur er installert på styrerommet
- Fornyelse av **infrastruktur for internett og Tv** av GET/ Telia, nye TV bokser er delt ut høsten 2019
- **Nye vaskerikort og nøkler** til tavler er tilgjengelig for de som ønsker å benytte fellesvaskeri
- Nye **varmeovner i festlokalet** ved Granstangen 20a er installert
- Mulighetsstudie med skisse og utredninger- rehab. og/ eller bruksendring av vaskerier til leiligheter.
- Mulighetsstudie med skisse og utredninger - omgjøring av velferdslokalet i Granstangen 20a og tidligere barneparklokalet til leilighet.
- **Drenering av garasjevegg blokk 16**
- **Oppgradering av svake punkter på tak etter mye vind og regn**
- **Ekspropriering av ballbane og Furuset Village 2021-2022**
- **Utskiftning av hovedtaller og sikringsskap – elektrisk infrastruktur 2020-2023**
- **Planting av frukttrær finansiert av tilskuddsmidler fra Groruddalsatsningen 2022-2023**
- **Følge opp avslutning av fjernvarme under bakken og tilbake stilling av berørte områder 2023**
- **Utskiftning av sikringsskap i alle berederrom, reklamasjonsoppfølging 2023**
- **Fornyelse og utvidelse av infrastruktur for ladning av EL-biler med leverandøravtale 2023**
- **Oppsetting av nye pergola på alle tre tun 2023**
- **Led-lys i garasjene**
- **Utforme avtaleforslag med "Obos nye hjem" angående fremtidig veilag 2023**

Tiltak som er utført eller er under utførelse i 2024-2025 kommer frem i forrige kapittel. Mer utfyllende redegjørelse og bilder over tiltak utført før 2024 kan en finne i tidligere årsberetninger på Vibbo.

15. Samarbeid med ansatte/ beboere:

Styret har et godt samarbeid og en god kommunikasjon med Furuset vaktmestersentral mht. daglig drift. Dette gjøres i form av oppfølgingsmøter, telefonsamtaler samt kommunikasjon via e-post.

Styret har et godt samarbeid med enkelte beboere som er behjelpelig med innspill for å bedre sikkerheten og bekjempe forsøpling, herunder oppgangskontakter.

16. Helse miljø og sikkerhet (HMS):

Styret prioriterer arbeid som er relatert til HMS. Det foretas jevnlige inspeksjoner i oppganger og fellesområder, der avvik registreres, bemerkes med skriv i form advarsler. Registrerte avvik følges opp, strakstiltak kategoriseres ut ifra en risiko og konsekvens vurdering.

17. - Service og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere:

Alle beboere er selv ansvarlig for brannsikkerheten i sin egen bolig. Der det er noe uklart står styret til disposisjon for veiledning og tilrettelegging med nødvendige tiltak. Det er lav terskel for å spørre om ting som angår helse, miljø og sikkerhet. Alle må vise aktsomhet når det gjelder å ivareta sikkerheten.

Styret i Nordre Gran Borettslag har utført en stikkprøvemessig kartlegging av tilstanden på tidligere utleverte brannslukningsapparater og røykvarslere. Basert på disse kartleggingsresultatene har styret inngått en avtale med Norsk Brannvern for å forbedre brannsikkerheten.

Med samarbeid og bistand fra Norsk Brannvern har styret foretatt utskiftning av brannslukningsapparater og røykvarslere (fra ioniske til optiske detektorer). Videre har borettslaget også inngått serviceavtale om brannforebyggende tiltak med Norsk Brannvern med årlig kontroll. Dette for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå som har en tendens til å avta ved manglende oppfølging. Et tilstandsløft vurderes jevnlig i lys av årlig inspeksjonsrapport.

Det er enkelte beboere som ikke har vært til stede/ eller nektet adgang når Norsk Brannvern har stilt seg til disposisjon (ved flere tidspunkter og anledninger) for å utføre oppdraget. De dette angår bes å ta kontakt med styret for å koordinere gjennomføring av avtalt bistand fra Norsk Brannvern. Det forutsettes at enhver beboer holder oppsyn med sitt brannvernutstyr. Ved registrering av avvik og/ eller behov for veiledning og bistand eller anskaffelse av brannvernutstyr kan styret kontaktes.

Det har vært ett tilfellet av brann som følge av grilling på balkongen i blokk 10 B i 2016. Det ble vedtatt forbud om grilling og matlaging på balkong ved en tidligere generalforsmaling som senere ble tillatt/vedtatt igjen med diverse forutsetninger. Hendelsen skjedde samme kveld som forbudet ble vedtatt. Heldigvis ble brannen raskt oppdaget og slukket uten større skader. Ref. punkt 4 i husordensregler.



18. Skiftning og etablering av avtaler/ vilkår for å rasjonalisere kvalitet og pris på tjenester:

Det er etablert avtale A. Hansen som skal gjøre årlig kontroll av takene for å redusere risikoen for lekkasjer og andre skader.

19. Styremøter/ arbeidsmøter – kostnader ved styret:

Styremøter og arbeidsmøter avholdes jevnlig, avhengig av saksmengde. Kostnader er vanlig kontordrift som telefoni, internett og kontorrekvisita. Ved arbeidsmøter/ styremøter blir det kjøpt enkel mat og mineralvann.

20. Styrets rutiner for å behandle restanser:

- Med bistand fra OBOS, utarbeides det en likviditets plan for den respektive perioden. Planen brukes til orientering for å betjene kostnader på kortere og lengere sikt.
- Borettslaget har lån som betales iht. nedbetalingsplan.
- Løpende drifts, vedlikehold og andre kostnader betales fortløpende.
- Styret har gode rutiner for sjekking av fakturaer før betaling, dobbel sjekkes av hhv. styreleder og nestleder/styremedlem før dette sendes til utbetaling.

21. Underutvalg og komiteer:

Valgkomitéen innstiller personer der tillitsvalgte står for valg.

Det å sitte i styret innebærer et stort ansvar og er dermed en meget utfordrende oppgave. Styret består av fem personer hhv. styreleder, nestleder og tre styremedlemmer. Det sittende styret karakteriserer sitt samarbeid som svært vellykket. Styret har nødvendig/ høy kompetanse innenfor økonomi, logistikk, ledelse og byggeteknikk. Dette gjør kommunikasjonen og arbeidet effektivt. Vi har varamedlemmer som er benyttet i den grad det har vært behov for det. Hyppig styrebytte er svært uheldig for gjennomføring av langsiktige planer og rasjonell drift. Hver gang styremedlemmer skiftes eller tilføyes, må det sittende styret bruke mye tid og ressurser for nødvendig opplæring og erfaringsoverføring før disse kan nyttiggjøres. Det å kunne være en god ressurs for borettslaget gjennom styrearbeid krever god kompetanse og nyttig erfaring over flere styreperioder samt kjennskap til det aktuelle borettslaget. Se kapittel 02, der kompetanse ved det sittende styret kommer frem.

Det bemerkes at de pågående prosjektene kan være svært sårbare for et evt. styrebytte. Dersom det likevel skulle være ønskelig med utskiftning av styremedlemmer/leder bør dette være godt begrunnet og gjennomtenkt, slik at man ikke påfører borettslaget store uheldige konsekvenser. Med hensyn til rehabiliteringsprosjekter er det viktig å følge opp reklamasjoner og optimalisere driften også i ettertid, noe som forutsetter et stabilt styret som har vært igjennom utførelsen og kjenner bygningsmassen og anleggene godt.

Et stabilt og kompetent styret i et borettslag er en viktig forutsetning for å oppnå gode økonomiske resultater, noe som vil gjenspeiles i forestående husleie. Dagens husleie gjenspeiler og er et resultat av tidligere valg og forvaltning.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25

Selskapsnummer: 457 Selskapsnavn: NORDRE GRAN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Vedtekter

for Nordre Gran Borettslag org nr 951679305

vedtatt på ordinær generalforsamling den 05.06.2013, endret på ordinær generalforsamling 31.5.2016, 12.05.2022 og 03.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nordre Gran Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 5 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(8) For spesialeiligheter med leierett etter andelene nr. 47, 48, 49, 50, 222, 224, 225, 227, 243, 245, 246, 248, 258 og 260 gjelder følgende særregler:

1) I medhold av borettslovens paragraf 4-2 settes det som vilkår for å bli eier av andeler knyttet til spesialleiligheter for bevegelseshemmede i borettslaget at eieren selv eller et medlem av hans husstand er så bevegelseshemmet at familien har behov for leilighet som er spesialinnredet for bevegelseshemmede.

Dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør eller fraflytter spesialleiligheten og ingen av de øvrige husstandsmedlemmer tilfredsstiller vilkårene for å bebo leiligheten, kan Oslo kommune, på vegne av personer som oppfyller vilkårene for å erverve andelen kreve å overta andelen mot å stille annen tilfredsstillende leilighet til disposisjon for vedkommende husstand som må fraflytte.

2) Ved enhver overdragelse av spesialleilighet, må erververen av andelen godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjennelse dersom overdragelsen er i strid med vedtektene eller bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Husbanken.

3) Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt, har Oslo Kommune i samråd med Oslo og Akershus krets av Norges Handikapforbund forkjøpsrett. Forkjøpsrett kan bare utøves på vegne av personer som etter nærværende punkt

2-1(3), kan erverve andel i laget. Dersom kommunen ikke ønsker å benytte forkjøpsretten, kan andelen overdras til en annen person som tilfredsstiller vilkårene for å bo i spesialleiligheten og som godkjennes av styret, jfr.2, i nærværende paragraf.

4) Fremleie av spesialleiligheten, helt eller delvis, møblert eller umøblert, er ikke tillatt uten styrets samtykke. Spesialleilighetene kan bare fremleies til personer som oppfyller vilkårene for å erverve andel etter punkt 1-1 i nærværende paragraf, Oslo Kommune har forleierett til spesialleilighetene, bestemmelsene i punkt 3, i nærværende paragraf, om forkjøpsrett, gis så langt de passer tilsvarende anvendelse for forleieretten.

5) Innehaverne av spesialleilighetene har ikke opprykksrett etter vedtektenes punkt 3-2 til vanlig, ikke spesialinnredet leilighet så lenge den (de) bevegelseshemmede lever. Derimot kan de gjøre gjeldende opprykksrett på samme vilkår som andre andelseiere dersom den (de) bevegelseshemmede skulle avgå ved døden.

6) I den utstrekning bestemmelsene i denne paragraf står i strid med andre paragrafer i vedtektene, se spesielt paragraf 3-1 og 3-2, skal nærværende paragraf gjelde for spesialleilighetene for bevegelseshemmede.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) For spesialleilighetene kan allikevel bare dette skje til personer som nevnt i 2-1(8)

(3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(5) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, parabol, markiser/solavskjerming, balkonginnglassing mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander (møbler, søppel o. l.) i borettslagets fellesareal. Hensetting av søppel (kasting av søppel utenfor angitte plasser), spesialavfall og andre gjenstander i fellesareal, kjellergangene eller kjellerrom vil bli fjernet uten varsel og kjørt bort for andelseiers regning.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Borettslaget ved styret er ansvarlig for drift og vedlikehold av parkeringsplassen og garasjen. I forbindelse med større vedlikehold og oppgraderinger, kan styret med min. 72 timers varsel, kreve at leietager fjerner bilen. Dersom denne oppfordringen ikke etterkommes, kan styret kreve bilen fjernet for eiers regning.

Borettslaget har avtale med et eksternt firma. Avtalen gjelder innføring av privat parkeringsreglement og parkeringskontroll på egen eiendom.

Det eksterne firmaet kontrollerer området og krever inn kontrollavgifter. Klager på kontrollavgifter og evt. borttauinger skal gjøres ved skriftlig henvendelse direkte til det eksterne firma.

(6) Borettslaget ved styret er ansvarlig for drift og vedlikehold av tomme lokaler og herunder ekstra kjellerboder (gamle søppelrom etc.). Objektene kan leies ut etter forespørsel til styret, fortrinnsvis til borettslagets andelseiere. Lokalene kan også leies ut til eksterne. Leietakerne av utleieobjektene følger de samme husordensreglene og vedtektene som borettslaget for øvrig. Mislighold vil medføre oppsigelse.

(7) Tak/taklekkasjer. Styret gir høyeste prioritet til taklekkasjer i borettslaget.

- Når det varsles om taklekkasje, setter styret umiddelbart i gang med å utrede årsaken til lekkasjen.
- Eventuelle bygningsskader, fukt, betongskader, rustangrep på armeringsjern, fall, tetning mellom tak og vegg, membran, varmekabler osv. kontrolleres og repareres.
- Utført reparasjonsarbeid av taket må kvalitetssikres av en fagperson. Det må dokumenteres at arbeidet er utført på en tilfredsstillende måte i henhold til byggeteknisk forskrift.
- Fagpersonen skal rapportere eventuelle funn av feil/mangler til styret, som igjen sørger for at disse blir rettet opp umiddelbart.

Styret i borettslaget oppretter rutiner for å kontrollere alle utvendige tak og reparerer eventuelle skader fortløpende.

- Fjerne blader, kvister, diverse vekster, mugg, alger og eventuelle gjenstander fra taket.
- Kontrollere at avløpet ikke er blokkert. Dette for at vann etter nedbør og snøsmelting renner ned i avløpet.
- Kontrollere om det er riktig fall på taket slik at vannet renner mot avløpet.
- Kontrollere taket for eventuelle skader minst to ganger i året. Se etter mindre skader som kan utvikle seg til å bli større problemer i fremtiden.

- Kontrollere om varmekabler virker som de skal.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 medlemmer og med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR NORDRE GRAN BORETTSLAG

Vedtatt i ordinær generalforsamling 31.5.2016. Endret på årsmøte 03.04.24.

1. GENERELT

Husordensreglene har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø.

Alle med tilknytning til borettslaget må rette seg etter de til enhver tid gjeldende pålegg, regler og vedtekter. Ved eventuelle klager, plikter andelseieren å etterkomme disse.

Balkongrekkverk og søyler, vinduer eller trapper skal ikke brukes til tørking, lufting eller risting av tøy, tepper eller sengeklær.

Flaggstenger, antenner for radio og TV, solavskjerming, markiser, balkonginnglassing eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Fotballsparking er ikke tillatt på borettslagets område annet enn på anviste plasser (fotballbinger, fotballbane etc.).

All oppsetting av parabolantennener skal søkes styret. Parabolen skal ikke være til sjenanse for andre. Parabolantennener er kun tillatt innenfor beboers egen andel, innenfor balkong slik at ikke noe stikker ut over kanten og ødelegger fasadeprofil.

Dører til kjeller, garasjeanlegg, vaskerom og andre fellesrom skal alltid være låst.

Det er ikke tillatt å ha å tilkoble seg til strømmen på borettslagets fellesanlegg uten styrets samtykke.

2. LEILIGHETENE

Leilighetene og fellesarealene skal ikke brukes på en måte som sjenerer andre, eller svekker borettslagets omdømme.

Det skal være alminnelig ro i leilighetene og fellesarealene mellom kl. 21:00 og kl. 07:00. Helligdagsfreden skal respekteres.

Musikkøvelser, snekring og banking eller annen sjenerende støy er ikke tillatt på søndager og helligdager, lørdager etter kl. 17:00 og hverdager etter kl. 20:00.

Musikkundervisning tillates bare etter spesiell avtale med borettslagets styre, og etter samtykke fra andelseierne i de tilstøtende leiligheter.

Ved fester eller annen støy utover de generelle bestemmelsene, skal det gis nabovarsel minst 2 dager i forveien. Det samme må gjøres forut for oppussingsarbeider o.l.

3. BAD, WC, LEDNINGER OG LUFTING

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledningene ikke fryser. Oppvaskmaskin og vaskemaskin tillates ikke koblet til varmtvannsledningen.

Blokkene er utstyrt med mekanisk ventilasjon, og det er derfor ikke tillatt å montere avtrekksvifte med tilknytning til avtrekkskanal eller yttervegg.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet. Det må bare brukes toalettpapir.

Det er andelseiers ansvar å sørge for at boligen skal ventileres slik at kondens på inneruter ved normale vintertemperaturer ikke oppstår. Dersom dette ikke blir gjort vil det dannes muggsopp som igjen forringer vinduenes kvalitet.

Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren.

4. Balkonger

Det er tillatt å grille på balkonger under forutsetning at gass eller elektrisk grill brukes.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gass grill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Gass skal ikke oppbevares i boder. Bruker er ansvarlig for sikkerheten om må følge aktuelt lovverk.

Det er forbudt å benytte balkongrekkverker eller vinduskarmer til lufting eller risting av tøy, tepper eller sengeklær

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser, julenek o.l. på utsiden av balkong. Det er heller ikke tillatt å benytte stereoanlegg eller radio på balkongen, slik at dette sjenerer naboer.

Det må innhentes forhåndstillatelse fra styret før solavskjerming, balkonginnglassing eller markiser kan monteres på balkongene.

Fluktlukene på balkongene må ikke stenges eller sperres av faste installasjoner eller av uforholdsmessig tunge ting som skap, benker o.l. Tørke/luftesnorer må ikke monteres over balkongrekkverkets øvre kant.

Snø på balkongene skal fjernes av andelseier, men må fjernes med aktsomhet av hensyn til naboer i leiligheter under.

5. SØPPEL

Borettslaget har kildesortering. Andelseierne skal bruke blå, grønne og hvite poser til sortering av restavfall. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppelposer eller tilsvarende i oppgangen. Det er meget sjenerende og lukter vondt, både for naboer av gjester.

Søppelbrønnene skal bare brukes for vanlig husholdningsavfall. Søppelet må pakkes godt og kastes i de oppsatte søppelbrønnene.

- Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel eller andre gjenstander ved søppelbrønnene.
- Det er ikke tillatt å kaste brennende ting, bilbatterier eller annet spesialavfall i søppelbrønnene.
- Papir skal kastes i eget innkast.
- Glass og metall emballasje skal kastes i containere utenfor bommen.

Med spesialavfall menes batterier, bildekk, maling, elektriske artikler og lignende. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander (møbler, søppel o. l.) i borettslagets fellesareal.

Den enkelte beboer må selv sørge for å transportere bort fra området. Både gjenbruksstasjonen på Brobekk, og Grønmo tar imot en rekke typer avfall. Hensetting av søppel (kasting av søppel utenfor angitte plasser), spesialavfall og andre gjenstander i fellesareal, kjellergangene eller kjellerrom vil bli fjernet uten varsel og kjørt bort for andelseiers regning.

6. HEISER

Lek og unødig opphold i heisene er strengt forbudt. Feil ved heisen meldes til vaktmestersentralen eller til styret/vaktttelefon.

7. RENHOLD

Renhold av trappeoppganger er satt bort til eksternt firma.

8. VASKERIER - Generelle bestemmelser for vaskeriene:

De utarbeidede regler for bruken av vaskeriene og instruks for bruk av maskinene må følges.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn beboerne i borettslaget. Hvis oppsatt vasketid ikke benyttes, skal låsen fjernes i god tid. Alt tøy skal være fjernet, vaskeri og maskiner rengjort etter endt vasketid.

Det er ikke tillatt å benytte vaskeriene på søndager, bevegelige helligdager, 1. og 17. mai. Tøy må ikke bankes eller henges opp utendørs fra kl. 19.00 før søn- og helligdager.

9. SKILT PÅ POSTKASSE OG RINGETAVLE

Enhver beboer plikter å sette opp skilter på postkasse og dører. Skilt på postkassen skal ha riktig leilighetsnummer og tydelig navn. Skilter på postkasser kan bestilles av det firma som er merket på innsiden av postkasse døra. Navn på ringetablåer er digitale og blir oppdatert av Furuset Vaktmestersentralen.

10. SYKKELROM/KJELLERBODER

Det er strengt forbudt å oppbevare bensindrevne kjøretøy i kjeller/kjellerboder.

11. VASKERI

Instruksen for vaskeriene og for bruken av maskinene må følges.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere. Vaskerommet skal rengjøres og luftes etter bruk. Forøvrig se regler oppslått i vaskeriet.

12. INNVENDIGE FELLESAREALER

Unødig opphold i fellesarealene er ikke tillatt, og all ferdsel må foregå uten sjenanse for naboene. Samtlige beboere deler ansvaret for fellesarealene og plikter å holde kjellere og oppganger frie for gjenstander, søppel og avfall. Det er forbudt å bruke fellesarealer til oppbevaring med mindre styret har tillat det. Det er ikke tillatt å oppbevare byggeavfall og/eller byggemateriale i fellesareal. Av hensyn til fremkommelighet, rengjøring av fellesarealene, ryddighet og ikke minst med tanke på en eventuell evakuering i forbindelse med brann, er det ikke anledning til å oppbevare private effekter i oppganger og andre fellesareal, herunder fellesrom i kjeller.

Etter besøk i kjeller skal lyset slukkes.

Ingen må sette barnevogner, ski, kjelker, sykler eller annet i felles trapperom eller ganger. Dette er rømningsveier, og brannforskriftene tillater ikke at disse blir blokkert. Sykler og barnevogner er kun tillatt å plassere på angitte plasser.

Alle inngangsdører skal alltid være låst.

Det er strengt forbudt å bruke ild eller levende lys i fellesarealene.

Dersom fellesarealer skades/nedsmusses, eksempelvis ved inn- og/eller utflytting, er skadevolder ansvarlig for kostnader ved skadeoppretting.

13. UTVENDIGE FELLESAREAL/GRØNTANLEGG

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av felleskapet. Bruksplener skal brukes med forsiktighet. Enhver skal bidra til å verne grøntanlegget.

Fotballsparking og annet ballspill er kun tillatt på anviste plasser. Sykling og ballspill er ikke tillatt på borettslagets plener.

Det skal være ro på borettslagets uteområder etter kl. 21:00.

Det er ikke tillatt å kaste ned mat på marken til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen

14. PARKERINGSBESTEMMELSER

A. Bruk av bil i borettslagets indre områder

Det er forbudt å parkere på gangveiene i borettslaget. I borettslagets indre område (gang- og stikkveier, hager etc.) gjelder bestemmelsen parkering forbudt. Kun absolutt nødvendig kjøring pga. (transport av tunge gjenstander, handicappede, spedbarn i den kalde årstid ol.) er tillatt. Det forutsettes at oppholdet gjøres kortest mulig, og at det kun kjøres i gangfart. Enhver ferdsel med bil på gangveien skjer på bilkjørerens fulle ansvar.

Bruk av horn og rusing av motor er strengt forbudt. Likeledes å la motoren gå på tomgang.

For de som måtte ha behov for av- og pålessing inne på området utover 20 minutter eller utvidet parkeringsmulighet på gjesteparkeringen, må søke om dispensasjon ved henvendelse til styret. Dispensasjonen skal ligge lett synlig og kontrollerbar i bilens frontrute.

Overtredelse kan medføre kontrollavgift og evt. borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko. Bommene betjenes kun med mynter. Privat bomåpner er ikke tillatt uten styrets godkjenning og ved fremleggelse av offentlig godkjent bevis for forflytningshemmede.

B. Biloppstillingsplass, motorvarmer og elbil

De fleste leilighetene har garasje. Borettslagets beboere har kun tillatelse til å parkere på sine tildelte biloppstillingsplasser. Det er forbudt å parkere utenom de oppmerkede og anviste plassene. For lastebiler og kjøretøy med totalvekt på 3,5 tonn eller mer gjelder parkering forbudt overalt

Er det mer enn en bil blant leilighetens beboere, må parkeringsplass for ekstra biler sørges for på annen måte. Det er tillatt med fremleie/utleie av biloppstillingsplasser til beboere i Nordre Gran Borettslag.

For å få elbiplass må man melde sin interesse til styret. Bytting av parkeringsplasser skal også meldes til styret.

C. Gjesteparkering

Gjesteparkeringsplassene er kun tillatt benyttet av gjester til borettslaget og maksimum 3 dager på rad uavhengig om kjøretøyet er brukt eller flyttet i mellomtiden.

For gjester som har behov for å stå parkert lenger enn makstiden, må disse selv på forhånd sørge for å innhente dispensasjon fra styret. Hensettelse av uregistrerte kjøretøy på gjesteparkeringen er forbudt.

D. Bruk av parkeringsplassen

Det er ikke tillatt å sykle og leke på parkeringsplassen.

Vask og reparasjon av motorkjøretøy er ikke tillatt på det indre området. Olje og bensinsøl må ikke forekomme, da dette ødelegger asfalten. Annet reparasjonsarbeid er ikke tillatt.

Bilvrak og avskilte biler er ikke tillatt på parkeringsplassen og taues bort for eiers regning.

Ved snøfall blir innkjørsel og kjørefelt på parkeringsplassen ryddet for snø av vaktmesteren. Den enkelte bileier er selv ansvarlig for å holde sin egen biloppstillingsplass ryddet for snø. Snøen skal kastes ut i kjørefeltet eller inn på plener rundt parkeringsplassen - ikke mot naboers biloppstillingsplass.

Overtredelse av parkeringsbestemmelsene kan medføre kontrollavgift og evt. borttauing for eiers regning og risiko.

E. PARKERINGSKONTROLL

Borettslaget har avtale med et eksternt firma. Avtalen gjelder innføring av privat parkerings-reglement og parkeringskontroll på vår eiendom.

15. SKADER

Når skade på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person vil vedkommende eller dennes foresatte blir gjort økonomisk ansvarlig etter vanlige erstatningsrettslige regler.

16. DYREHOLD

Ved innflytting i borettslaget eller ved nyanskaffelse av hund eller katt, er det kun tillatt med ett husdyr, hund eller katt pr leilighet. Anskaffelse av husdyr (hund/katt) skal meldes til styret. Ved eventuell tjenestehund eller førerhund kan det søkes borettslagets styre om dispensasjon fra bestemmelsene.

Følgende regler gjelder:

1. Alle dyreeiere og deres dyr skal være registrert hos styret i NGB.
2. Undertegnede forplikter seg til å ha sitt dyr i bånd/på armen, innenfor borettslagets område. Hunden skal føres ved foten.
3. Jeg, undertegnede er forpliktet til å følge de retningslinjer som styret gir ved informasjon eller lignende
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f. eks. Skraper på dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
5. Jeg forplikter meg å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg og aksepterer at lek og lufting skal skje utenfor bo området.
6. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg å fjerne dyret fra leiligheten hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret om en klage er berettiget.
7. Denne erklæringen betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

Oslo, den

Andelseier: **Leilighetsnummer:**

Jeg har EN KATT / EN HUND (stryk det som ikke passer), **Av rase:**

Underskrift:

17. KOMMUNIKASJON MED STYRET

Henvendelser til styret, vaktmestertjenesten eller forretningsfører bør skje skriftlig. Meldinger til styret kan legges i styrepostkassen eller sendes via e-post til **nordregran@styreverrommet.net**.

18. ENDRING AV HUSORDENSREGLER

Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen. Mulige meldinger til andelseierne fra styret eller OBOS ved rundskriv eller oppslag skal, i henhold til generalforsamlingens vedtak gjelde på samme vis som husordensbestemmelser.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for NORDRE GRAN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951679305

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. desember kl. 12:00 til 17. desember kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 51.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Vi ønsker at vår rådgiver i Obos Michael Winnem er møteleder i det digitale møtet.

Forslag til vedtak:

Michael Winnem fra Obos er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Geir Johan Juliussen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Forslag om salg av borettslagets eierandel i Gransdalen 29 etter avvikling av Furuset vaktmestersentral

Bygget i Gransdalen 29, opprinnelig kjøpt for Furuset vaktmestersentral, er solgt til eksterne aktører. Det er ikke forsvarlig å beholde bygget på grunn av driftsutfordringer og økte vedlikeholdskostnader."

- **Driftsutfordringer:** Bygningsmassen og tilhørende infrastruktur som elektro, heis, ventilasjon, varme, vann, avløp og sanitær samt branntekniske installasjoner er i forfall på grunn av elde, bruksslitasje og vedlikeholds-historikk. Dette kan føre til hyppigere driftsavbrudd og behov for akutte reparasjoner.
- **Økte vedlikeholdskostnader:** For å opprettholde drift og en tilfredsstillende standard og funksjon, vil bygget kreve større investeringer for å innhente vedlikeholdsetterslepet. Dette inkluderer større rehabilitering og oppgradering for å møte dagens ytelseskrav og behov.

Byggets tekniske tilstand og tilhørende infrastruktur er i forfall på grunn av alder, slitasje og vedlikeholds historikk. Dette krever betydelige investeringer for vedlikehold. Når behovet for å eie bygget for vaktmestersentralen opphører, det er aktuelt for sameierne/aksjonærer å selge bygget for å unngå store økonomiske tap.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å selge borettslagets del i bygget for å unngå økonomisk tap.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å selge sin andel i bygget Gransdalen 29.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: To tredjedels (67%)



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 457

NORDRE GRAN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NORDRE GRAN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 14. desember kl. 12:00 og lukker 17. desember kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/457>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Forslag om salg av borettslagets eierandel i Gransdalen 29 etter avvikling av Furuset vaktmestersentral

Med vennlig hilsen,

Styret i NORDRE GRAN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Vi ønsker at vår rådgiver i Obos Michael Winnem er møteleder i det digitale møtet.

Forslag til vedtak

Michael Winnem fra Obos er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Geir Johan Juliussen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Forslag om salg av borettslagets eierandel i Gransdalen 29 etter avvikling av Furuset vaktmestersentral

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bygget i Gransdalen 29, opprinnelig kjøpt for Furuset vaktmestersentral, er solgt til eksterne aktører. Det er ikke forsvarlig å beholde bygget på grunn av driftsutfordringer og økte vedlikeholdskostnader."

- **Driftsutfordringer:** Bygningsmassen og tilhørende infrastruktur som elektro, heis, ventilasjon, varme, vann, avløp og sanitær samt branntekniske installasjoner er i forfall på grunn av elde, bruksslitasje og vedlikeholds-historikk. Dette kan føre til hyppigere driftsavbrudd og behov for akutte reparasjoner.
- **Økte vedlikeholdskostnader:** For å opprettholde drift og en tilfredsstillende standard og funksjon, vil bygget kreve større investeringer for å innhente vedlikeholdsetterslepet. Dette inkluderer større rehabilitering og oppgradering for å møte dagens ytelseskrav og behov.

Byggets tekniske tilstand og tilhørende infrastruktur er i forfall på grunn av alder, slitasje og vedlikeholds historikk. Dette krever betydelige investeringer for vedlikehold. Når behovet for å eie bygget for vaktmestersentralen opphører, det er aktuelt for sameierne/aksjonærer å selge bygget for å unngå store økonomiske tap.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å selge borettslagets del i bygget for å unngå økonomisk tap.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å selge sin andel i bygget Gransdalen 29.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 14.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 17.12.25

Selskapsnummer: 457 Selskapsnavn: NORDRE GRAN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Michael Winnem fra Obos er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Geir Johan Juliussen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Forslag om salg av borettslagets eierandel i Gransdalen 29 etter avvikling av Furuset
vaktmestersentral**

Generalforsamlingen vedtar å selge sin andel i bygget Gransdalen 29.

☐ For

☐ Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for NORDRE GRAN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951679305

Møtet ble avholdt 3. april kl. 18:00, Furuset Forum, Adr. Søren Bulls Vei 4, 1051 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Tor Kjetil Dedekam Pederssen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en digital frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Michael Winnem fra Obos foreslått. Som protokollvitne ble Raymond Holm foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400.000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 400.000,-

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av honorar til byggestyret

Dette honoraret er ment å dekke medgått arbeidstid for styremedlemmer som har jobbet med søknader om tilskudd til ferdigstilling av pergola og planting av trær. Videre utbedring av tak og bereder rom, utredning av rør- og våtrom samt formalisering av vei-avtale og utbygging av egen vei for alternativ kjøre-atkomst til borettslaget. Noe som går utover den tid man kan regne med at et styremedlem skal være tilgjengelig for borettslaget.

Styrets innstilling

Byggestyrehonoraret settes til kr 140.000,-

Forslag til vedtak:

Byggestyrehonoraret settes til kr 140.000,-

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Umar Sheikh Munir

Følgende stilte til valg:

Umar Sheikh Munir

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Siham Esseouri

Gjermund Hobøl

Rashid Mahmood

Følgende stilte til valg:

Outhman Charroud
Siham Essekkouri
Gjermund Hobøl
Rashid Mahmood

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Outhman Charroud
Solbjørg Larsen

Følgende stilte til valg:
Outhman Charroud
Solbjørg Larsen

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Siham Essekkouri

Følgende stilte til valg:
Siham Essekkouri

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Rashid Mahmood

Følgende stilte til valg:
Rashid Mahmood

10. Valg av valgkomité

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Raymond Holm
Geir Johan Juliussen

Følgende stilte til valg:
3 ?
Raymond Holm
Geir Johan Juliussen