

HAUKÅSEN - LUTVANN

Ole Messelts vei 62A

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 8 990 000,-

EIEFORM

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

226 100,-

ANTALL SOVEROM

4

TOTALPRIS

9 216 100,-

ETASJE

2

FELLESKOSTNADER

1 835,- pr. mnd

BYGGEÅR

1973

BRA-I/BRA TOTAL

146/165 kvm

ENERGIKLASSE

E

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

212 m² (eiet)

Din megler



Regine Hodt

Eiendomsmegler MNEF

regine.hodt@emera.no

+47 452 05 154

Er du ute etter en megler som er grundig, strukturert og alltid tilgjengelig? Da er Regine megleren for deg.

Med et skarpt blikk for detaljer og en genuin interesse for mennesker, sørger Regine for at hver kunde får tett oppfølging gjennom hele salgsprosessen. Hun legger stor vekt på tydelig kommunikasjon og personlig rådgivning – slik at du som kunde alltid føler deg trygg og informert.

Ingenting overlates til tilfeldighetene. Regine er kjent for sin nøyaktighet, høye arbeidsmoral og evne til å skape gode relasjoner – kvaliteter som sammen bidrar til både gode opplevelser og sterke resultater.



Koselig enderekkehus over 3 plan | 2 balkonger & frodig hage | Familievennlig m 4 sov | Garasje | Fantastisk utsikt

Ole Messelts Vei 62A - Et innholdsrikt enderekkehus med marka som nærmeste nabo, flotte uteplasser og en beliggenhet som kombinerer ro, natur og enkel hverdag.

På Haukåsen bor du fredelig og tilbaketrukket, med skogen rett utenfor døren. Starte dagen med en løpetur i marka, ta med familien til Lutvann på varme sommerdager eller spenne på deg skiene når vinteren kommer. Hverdagen blir enkel med kort vei til skoler, barnehager og Trosterud T-banestasjon. Boligen er en perfekt familiebolig – et sted hvor familien kan skape flotte opplevelser.

- Enderekkehus over tre plan med fire soverom og bad i samme etasje
- Godt vedlikeholdt og flere moderne oppgraderinger
- To vestvendte balkonger med sol og en blomstrende hage
- Romslig stue med god utsikt og peisovn
- Privat garasje i rekke
- Buss til døra













62-76



21

















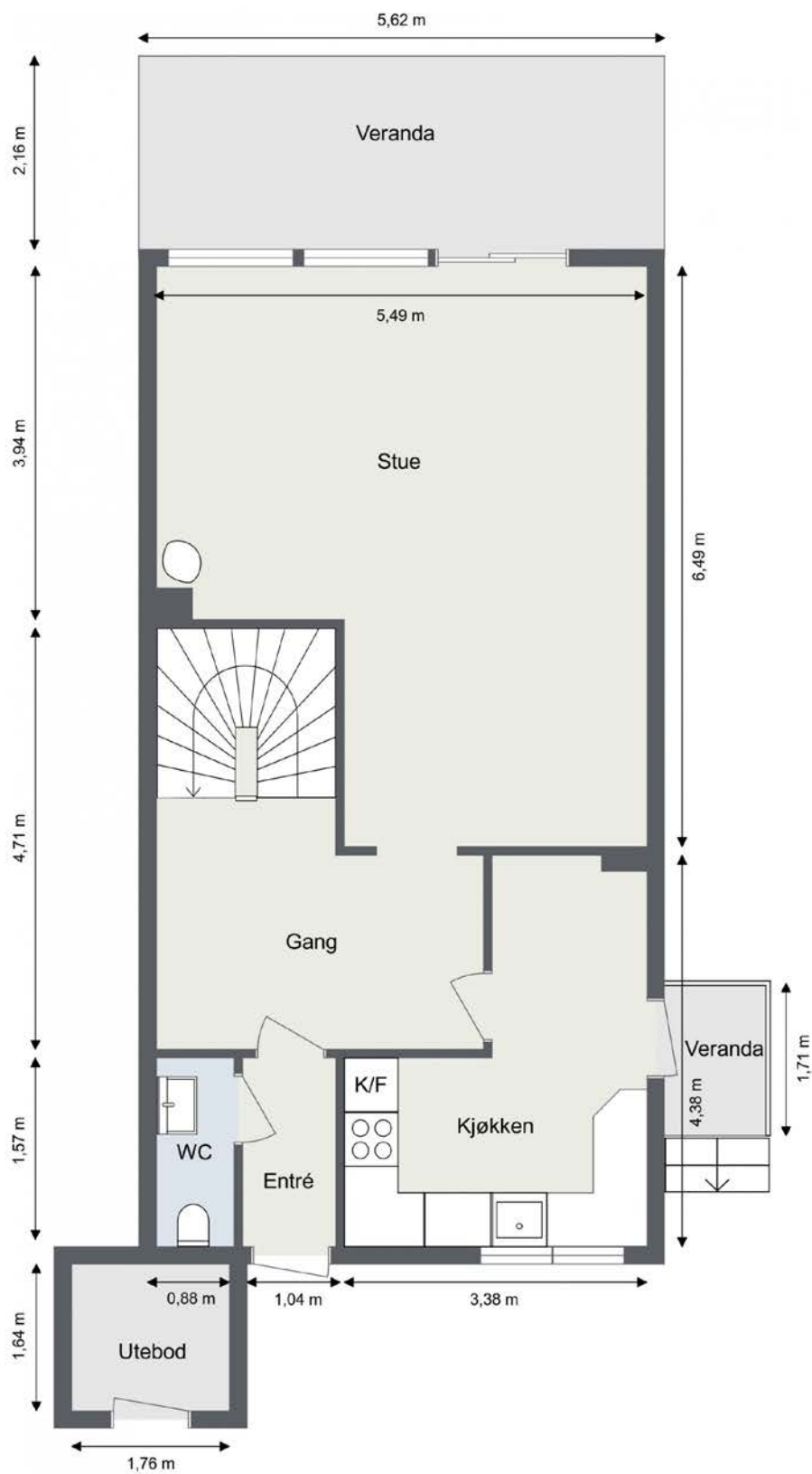




1. ETASJE



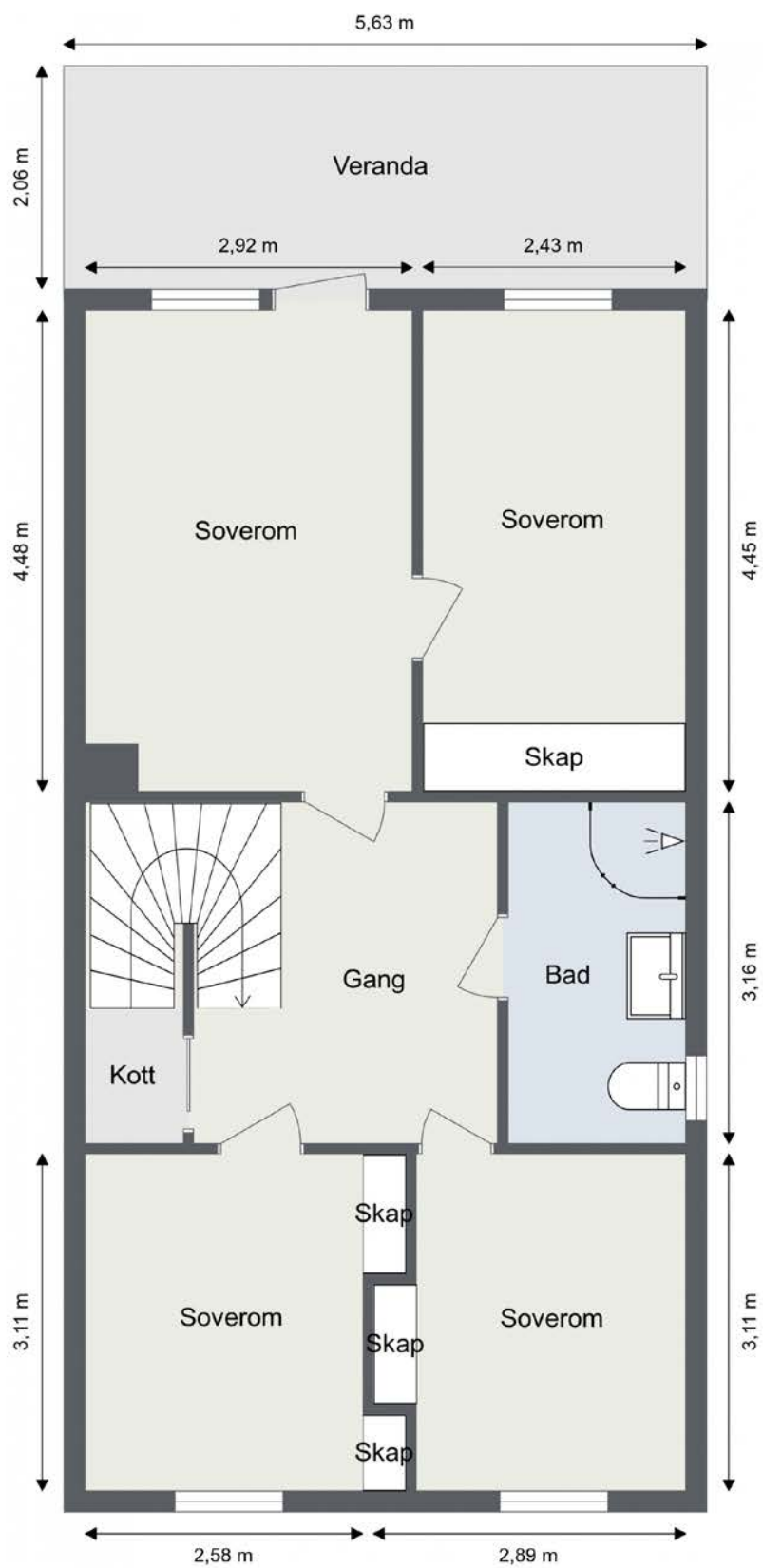
Tyder



2.ETASJE



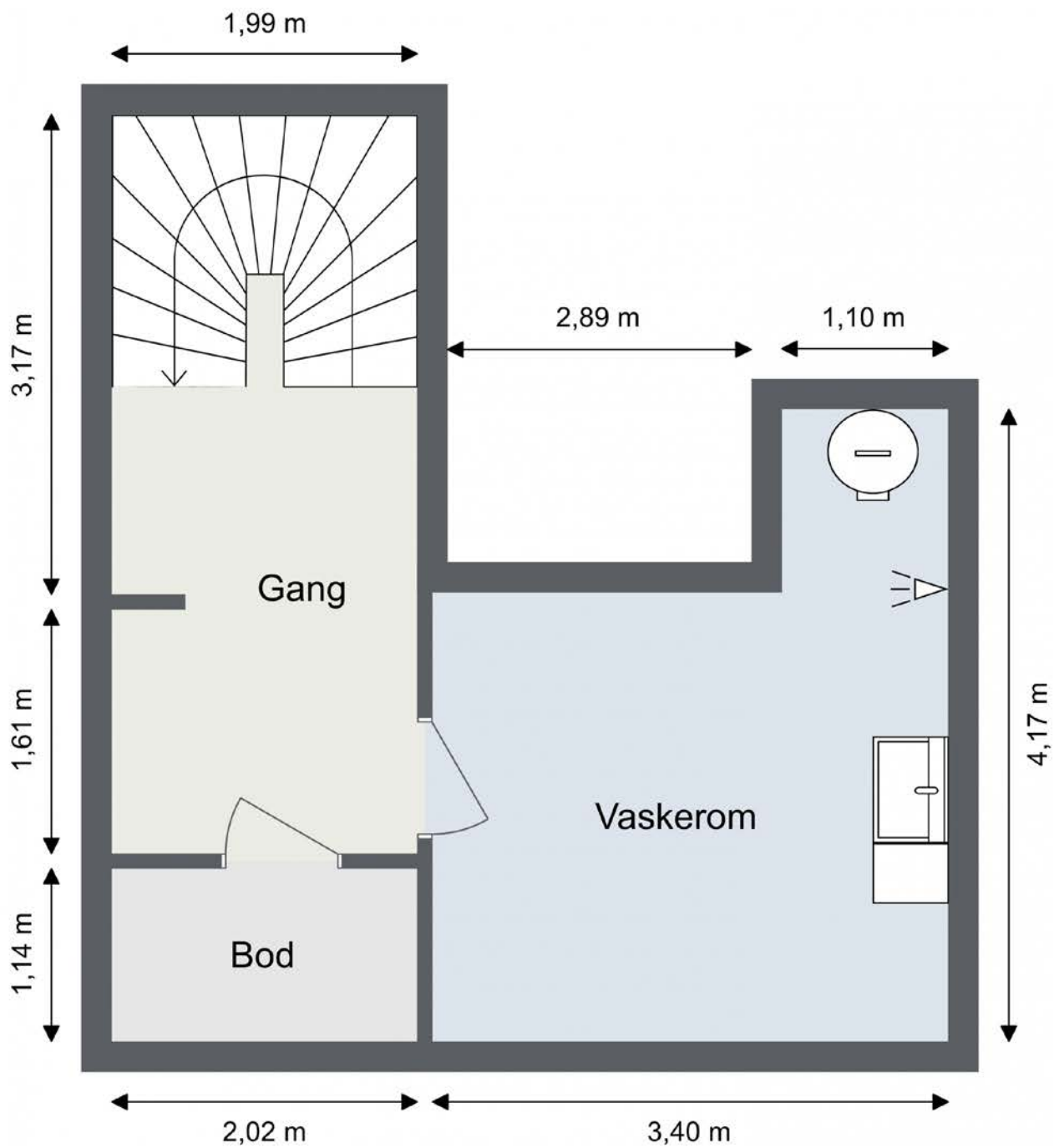
Tyder



U. ETASJE

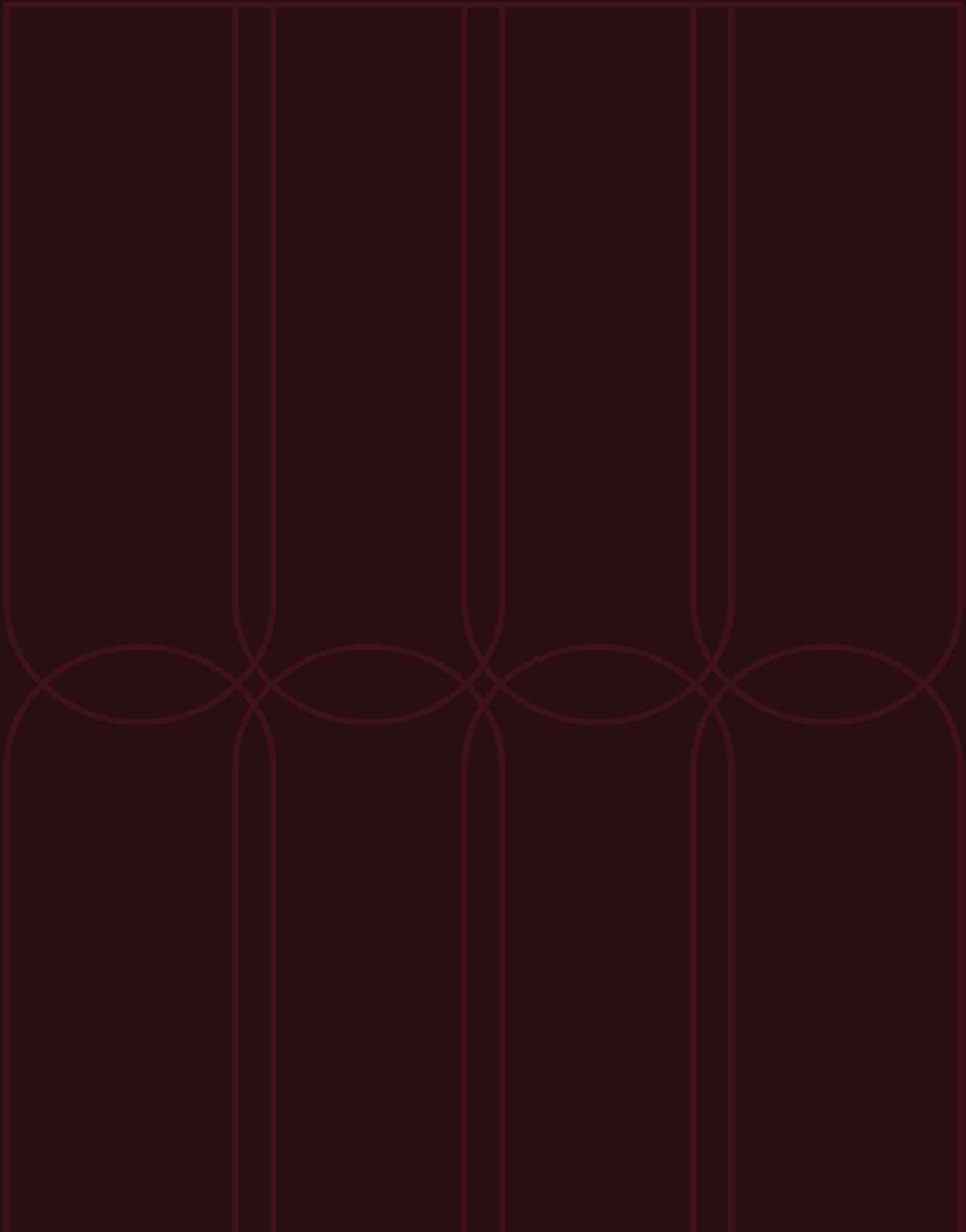


Tyder



OLE MESSELS VEI 62A

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 8 990 000

Omkostning kjøper

8 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

545 (Tinglysingsgebyr skjøte)

545 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

260 (Panteattest kjøper)

224 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 990 000))

226 100,- (Omkostninger totalt)

9 216 100,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 9 216 100

Felleskostnader

Felleskostnader kr 1 835,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles på følgende måte:

Avgiften inkluderer bl.a tv/internett fra Telenor (grunnpakke), vedlikehold av garasjelegging og fellesarealer, forsikring garasje og velkontingent.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det forventet at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven er utarbeidet.

Generalforsamlingen bestemmer størrelsen på fellesutgiftene på grunnlag av budsjettet.

Eiendomsskatt

Boligen har ifølge selger ikke blitt ilagt eiendomsskatt for inneværende år.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelisterne.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Kr 18 406 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer:

Feie- og tilsynsgebyr 237,00

Renovasjonsgebyr 4 128,78

Vann- og avløpsgebyr 14 040,52

Eiendomsskatt 0,00

T otale avgifter 18 406,30

Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet.

Fakturering skjer kvartalsvis.

1. termin forfaller 25. mars

2. termin forfaller 25. mai

3. termin forfaller 25. august

4. termin forfaller 25. oktober

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Velforening: Øvre Haukåsen Velforening

- Se all informasjon under "Sameie"

Generalforsamlingen bestemmer størrelsen på fellesutgiftene på grunnlag av budsjettet. Fellesutgiftene i budsjettet dekkes ved at Velforeningens medlemmer

innbetaler en årlig Velforeningskontingent. Denne Velforeningskontingenten utregnes etter følgende fordelingsnøkkel:

Kontingenten består av et grunnbeløp med et tillegg på 10% for hver etasje. I tillegg betaler medlemmene en garasjeandel som dekker utgifter til drift og forsikring av garasjeanlegget. For hver garasje betales 1/186 – del av garasjeutgiftene. For å oppnå stemmerett, må kontingent for forutgående år være betalt.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 772 035 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 7 088 138 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Med marka som nærmeste nabo, kombinerer denne leiligheten på Haukåsen det beste av to verdener: umiddelbar tilgang til natur og et veletablert boligområde

med alle fasiliteter i nærheten. Her bor du tilbaketrukket og rolig, med turstier og skiløyper som starter rett utenfor døren. Det er gangavstand til Lutvann, et populært badevann om sommeren og et flott turområde året rundt.

Hverdagslogistikken er enkel. Lutvann skole ligger kun tre minutters gange unna, og det er flere barnehager i nabolaget, blant annet Trosterud senter, Fagerholt og Barneslottet barnehage. For daglige innkjøp er det kort vei til Kiwi på Trosterud. Området har også gode fritidstilbud, med Trosterud/Haugerud ballplass og aktivitetshall ved Skjønnaug skole innen gangavstand.

Kollektivtilbudet er godt utbygd. Nærmeste bussholdeplass er bare et par minutters gange unna, og det tar omtrent åtte minutter å gå til Trosterud eller Haugerud T-banestasjon. Herfra kommer du deg raskt og effektivt til sentrum og andre deler av byen. For de som foretrekker bil, er det enkel adkomst til de store veiene.

Parkering

En parkeringsplass i garasje medfølger rekkehuset. Eierne av bolig har bruksrett, samt vedlikeholdsplikt i fellesskap med resten av eierne.

Gjeste plasser: Til bruk av gjester.

Men velforeningen praktiserer mulighet for bil nr 2: oblater tildeles av styret.

Det er etablert infrastruktur for elbillading i garasjene. Etter vedtak ved etablering av anlegget bestilles lader hos Elektro Nettverk Service. Strøm til lading faktureres direkte til eier av ladeboksen.

Gjennom særskilt kontrakt mellom Øvre Haukåsen Velforening og hver enkelt av de som var eiere ved ferdigstillingen av foreningens garasjeanlegg, totalt 186 garasjer, har samtlige nåværende og fremtidige eiere av rekkehus og leiligheter under Øvre Haukåsen Velforening plikt til å ta en garasje pr. boenhet som de eier. Ved salg av sin boenhet, overføres garasjekontrakten, med de

rettigheter og plikter den gir, til ny eier som plikter å overta den.

Parkeringsregler for Øvre Haukåsen Velforening (listen er ikke uttømmende)

-Skal brukes til parkering av kjøretøy i normal drift og utstyr til dette.

-Lagring skal være på hems.

-Det er parkeringsforbud på fellesområdene.

-Ved utleie bør ØHV's standard utleiekontrakt benyttes.

-Alle lovlige p-plasser er merket med gule striper. Disse er primært forbeholdt gjesteparkering.

-Alle parkerte kjøretøy skal ha godt synlig

parkeringsbevis - enten beboeroblat eller gjestekort / utlånskort. Oblater og gjestekort fås ved henvendelse til styret.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 212 m²

Tomten er pent opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Det er anlagt en uteplass med heller. Fra eiendommen er det tilgang til fellesarealer med blant annet lekeplass.

Tomteforhold og bruksrett:

Enheden har en eiet tomt på ca. 212 kvm, jf. arealbekreftelse og tilhørende kartskisse. Den eide tomten strekker seg i hovedsak ca. 4 meter ut fra husveggene i alle retninger.

Da boligen er beliggende på endetomt, disponerer enheten i dag også tilstøtende arealer utover den eide tomten. Dette arealet er eid av velforeningen/sameiet, men det er etablert bruksrett for nåværende enhet slik forholdene praktiseres i dag.

Videre bemerkes det at tomtearealet under balkongen utenfor inngangsdør til hybeldelen tilhører og disponeres av hybelenheten, mens hagearealet utenfor dette området tilhører enheten som selges.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt brukstillatelse for rekkehus datert 11.07.1973. Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen i kommunens arkiver.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigattest for fasadeendring (vindu i gavlvegg), datert 16.05.2024.

- Ekspedisjonsdokument vedrørende tilbygg av vindfang og bod, datert 12.10.1979. Saken er henlagt og det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

- Melding om stans av pågående bygging av boder med skjerm over inngangsdører, datert 21.02.1979. Det ble krevd at arbeidet måtte omsøkes.

Det foreligger godkjente byggetegninger, approbert 08.07.1978. Megler har ikke mottatt plantegninger av dagens situasjon, og har derfor ikke kunnet kontrollere om dagens planløsning samsvarer med det som er godkjent.

Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold.

TEGNINGER:

Disponibelt rom i underetasjen fremstår idag som et vaskerom, en tidligere bod i underetasjen fremstår nå som gang.

Øvrige etasjer stemmer overens med godkjente plantegninger.

Rombeskrivelse er utført i henhold til dagens bruk av rommene.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 11.07.1073.

Innhold

Enderেকেhus i Ole Messelt vei 62a er fordelt over tre plan, med umiddelbar nærhet til marka og stier som starter rett utenfor døren. Boligen er godt ivaretatt og bærer preg av flere viktige utbedringer gjennom årene og den byr på en praktisk planløsning for en aktiv hverdag.

1.ETASJE:

Entré og toalettrom:

I første etasje ledes man inn i en entré hvor ny entrédør ble satt inn i 2016. Gulvet er lagt med fliser som tåler hverdagens trafikk. Gangen videre innover i etasjen gir en naturlig overgang mot oppholdsrommene. I tilknytning til inngangspartiet ligger et praktisk gjestetoalett som ble modernisert i 2013, innredet med veggfestet klosett, servant med glatte underfronter, og fliser med elektrisk gulvvarme.

Stue:

Oppholdsrommet ble gitt et solid løft i 2017 da det ble lagt ny parkett og innmontert nye vindusflater samt skyvedør, noe som gir rikelig med dagslys til rommet. Herfra har du fantastisk utsikt og masse flotte solnedganger. Den moderne peisovnen med glassdør gir en varm atmosfære i rommet og har god varmeeffekt. Rommet kan enkelt møbleres med både sofagruppe og en romslig spisestue der familien kan samles. Ikke minst en lesestol eller lignende om ønskelig.

Balkong:

Fra stuen fører skyvedøren ut til en vestvendt balkong. De store skyvedørene gjør det enkelt å dekke på til gjester og lage en enkel flyt mellom inne- og uterom. Her er det fliser på dekket og et moderne rekkverk i stål med frostede glassfelt som ble montert i 2013. Dette gir et moderne uttrykk og ikke minst masse lys inn tross rekkverk. Uteplassen har god plass til loungemøbler og utegrill, og kan by på masse sosiale eller rolige kvelder i solnedgangen.

Kjøkkenet:

Kjøkkenet strekker seg over en romslig flate og fikk sin form i 2002 da rommet ble utvidet og oppgradert. Det flislagte gulvet holdes lunt med elektrisk gulvvarme, og innredningen stiller med glatte fronter, overskap med glassdører og heltre benkeplate med planlimt beslag i rustfritt stål. Hvitevarene består av integrert oppvaskmaskin, samt frittstående kjøll/frys og stekeovn. Ekstra verdifullt for hverdagslogistikken er verandadøren som gir direkte utgang fra kjøkkenet og ut til en lun, mindre treveranda med trapp videre ned til hagen.

2.ETASJE:

Mellomgang:

Oppe i 2.etasje møtes ut av en mellomgang som både gir en helhet i etasjen og oppbevaringsplass i skjult bod. Til høyre for trappen er det god plass til oppbevaring i et skap som strekker seg langt inn i vegg. Perfekt til oppbevaring av sesongtøy, leker, støvsugern mm.

Soverom (4 stk)

Etasjen rommer hjemmets fire soverom. Rommene har varierte størrelser og kan med enkelhet tilpasses som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller et dedikert walk-in closet med hjemmekontor. Rommene er alle av god størrelse, har lyse farger på veggene og trestavsparkett på gulvet. 2 av rommene har oppbevaring i integrerte skap, samt har et av rommene en liten nisje hvor sengen eller kontorpult kan få sin plass.

Fra hovedsoverommet er det i tillegg utgang til en solrik balkong – slik som i hovedetasjen. Dette utvider etasjens bruksareal betraktelig, og det er plass til både sittemøbler og planter her ute. Dette er et perfekt sted for deg som vil nyte de siste solstrålene, eller bare slappe av med en god bok i fred og ro.

Bad:

Etasjen har selvsagt eget bad. Baderommet i overetasjen gjennomgikk en rehabilitering i 2013, hvor rommet ble utvidet og det ble satt inn nytt vindu for naturlig ventilasjon. Rommet er helfliset og har elektrisk gulvvarme. Innredningen skiller seg ut med høyglansede fronter på benkeskap og veggskap, og over servantskuffene henger et fastmontert speil. Dusjnisen har innfellbare glassdører i herdet glass, og baderommet har veggfestet toalett og avtrekksvifte for regulering av inneklimate.

U.ETASJE:

Underetasjen er for tiden innredet og i bruk som vaskerom, gang og bod.

Vaskerommet ble pusset opp i 2005 og er utstyrt med gulvdusj, utslagskum, opplegg for vaskemaskin, og huser også en varmtvannsbereder fra 2004. Samt har rommet tørkeskap. Vaskerommet er romslig, og det er god plass til eventuelle treningsapparater her for den som er aktiv.

Gangen: Gangen i underetasjen har plass til lekeareal for barna, oppbevaring eller lignende etter familiens eget

behov.

Bod: Boden i etasjen er perfekt som matbod dersom det er behov for ytterligere matlager.

ANNET:

Lagring:

Boligen disponerer et lukket garasjerom plassert i en felles garasjerekke; denne enheten har i tillegg en praktisk hems bygget over parkeringsarealet. For selve boligbyggningen finnes det en frittstående ute-bod i 1. etasje.

Overflater:

Gulv: I 1. etasje er det fliser på kjøkken, i entré, gang og på WC. Resterende areal i etasjen er belagt med parkett. I 2. etasje er gulvene kledd med en kombinasjon av laminat og parkett. Underetasjens gangareal har gulvbelegg, mens vaskerommet har fliser.

Vegger: Kjelleren har overflater av trepanel, samt sparklede og malte flater over plater og pusset mur. I 1. etasje er veggene en blanding av trepanel og malte flater på panel/murpuss. I 2. etasje fremstår rom med tapetserte og malte overflater på plater/murpuss.

Himling: Himlinger i 1. og 2. etasje har sparklede og malte plater, stedvis beslått med takess-elementer.

Underetasjen har åpent løst, eksponert betong i takkonstruksjonen.

Areal

BRA - i: 146 m²

BRA - e: 19 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 165 m²

TBA: 26 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
 BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
 BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
 ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
 GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 24 m² Vaskerom, Gang, Bod

1. etasje

BRA-i: 61 m² Wc, Entré, Gang, Stue, Kjøkken

BRA-e: 3 m² Ute-bod

2. etasje

BRA-i: 61 m² Bad, Gang, Fire soverom, Kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m² Balkong

2. etasje

12 m² Balkong

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m² Garasje i felles garasjerekke

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Rekkehusene er bygget med flate tak. Eier opplyser at OMV 62 A er en av fire eiere under samme tak og derved 1/4 av et lite sameie. Grøntområdet rundt OMV 62 A tilhører OMV 62 A. Eier av OMV 62 B har adgang via felles gangvei og rett til plattingen foran inngangsdøra.

Vann og avløp til hele rekke E er et sameie. Hoved-kranen til rekka kommer inn i kjelleren til OMV 62 A fra 2 kommer som er i plenen på nordsiden av rekka, i OMV 62 As tomt. Avløpsrøret er lagt under bygningene og ble reparert i 2018 for ca. kr. 630.000,- Dette ble dekket av eiernes forsikringer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Standard

Hvitevarer: Integreerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker

etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

MEDFØLGER:

Fra kjøkkenet følger med: Oppvaskmaskin, Komfyr, Kjøleskap med fryser og Mikrobølge ovn.

Fra kjelleren følger med: Fryseskap, Tørkeskap, Kjøleskap, Tørketrommel, Vaskemaskin, Kurvstativ og Vin-hylle

Følgende følger med i garderobe / kontor rommet: Stort garderobeskap, 2 komodeskap og 2 nattbord-skap.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Magnus Rokke

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Svar: Ja

Beskrivelse: I 2024: Lekkasje i avløpsrør-skjørt, fra vasken i kjøkken til gulv i kjeller. Liten sak fikset av eieren. Skar opp linoleum og tørket ut betongen i gulvet i 2 - 3 døgn. Lekkasje-punktet er sikret.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Stor sak i 2018. Brudd i felles avløpsrør hele rekka. Forsikringssak på ca. kr. 630.000,-

Arbeid utført av: Profesjonell leverandør. Kostnadene betalt av eierne i sameie.

-Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/

garasje/tak/fasade?

Svar: Ja

Beskrivelse: Kraftig regnvær, Lekkasje i takpapp flatt tak. Lagt nytt tak og kant-beslag. Begrenset fuktighet ned langs pipa. Nå tett etter nytt tak. Faglært leveranse og utført reparasjon. Dokumentasjon finnes.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er bytte til moderne sikringssskap

Arbeid utført av: Profesjonell leverandør.

-Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Se over. Oppgradert el / sikringssskap

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Stor oppussing i stua i 2017. Ca. kr. 400.000,- Bl.a. moderne rekkverk på veranda og nye vinduer og skyvedører.

Arbeid utført av: Profesjonell leverandør.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Stor oppussing i kjøkkenet i 2002, ca. kr. 139.000. Bl.a. satt inn ekstra dør ut mot hagen, gulv-varme m.m. Stor oppussing i badet i 2012, ca. kr. 440.500. Bl.a. utvidet rommet (tatt fra side-rommet), satt inn vindu og gulv-varme. Faglært leveranse og utført reparasjon. Dokumentasjon finnes.

- Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Oppussing som berører utvendig fasade er godkjent i vedtak i velforeningens styre, som har fått rett av PBE til godkjenning av standardiserte endrings-alternativer.

-Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Hele bofellesskapet fikk for ca. 4 - 5 år siden tilbud om målinger over tid. Hos meg var det innenfor akseptable grenser. (kan dokumenteres.)

-Radonmålingen:

År: 2021

Verdi: Det finnes dokumentasjon hos leverandøren.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Rekkehusene består av selveier-boliger med tilhørende ute-tomter. Velforeningen forvalter bare felles arealer, garasjer, parkering o.l. I tillegg er eierne i små grupper av "Private sameiere". Dem som kjøper av meg nå, vil få orientering av meg (tidligere styreleder).

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/
boligaksjeselskap:

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja, se over, men det er ikke store problemer. Det har vært tvister mellom velforeningen og vaktmester, men saken er formelt avsluttet. Ny tvistesak med et elektriker-firma pågår, men dette blir ikke boligeiernes sak.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Velforeningen har ikke store / dyre planer for kommende år, kun budsjetterte drift og vedlikeholds-tiltak. Tvistesaken med et elektriker firma ender enten med forlik eller vi får tilbakebetalt et forhandlet krav. Det er opp til fellesskapet å kreve / beslutte nye utgifter.

Eier vil orientere om følgende:

- Montert lys selv i bod i 2.etasje.
- Det er ikke varmekabler helt innerst mot kjøkkeninnredningen.
- Sikringen kan gå når man starter varmekabler i kjøkkenet. Selger vil bytte til treg sikring.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert:

Samsvarserklæring signert og datert 02.02.2005 er fremvist for følgende arbeider:

- Innstallasjoner i vaskerom.

Samsvarserklæring signert og datert 07.09.2014 er fremvist for følgende arbeider:

- Bytte av innmat i skap.

Samsvarserklæring signert og datert 07.09.2014 er fremvist for følgende arbeider:

- Utestikk, lys balkong og regulator til varme kjøkken.

Deler av anlegget er av eldre dato, samt at det mangler samsvarserklæring for elektriske arbeider i forbindelse med oppussing med unntak av overliggende samsvarserklæringer, det foreligger dog fakturaer og arbeidsbeskrivelser for arbeidet.

Moderniseringer og påkostninger: Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid: 2018:

- Rehabilitering av felles avløpsrør.

2017:

– Oppussing i stue, med nye vinduer, skyvedør, gulvoverflater og ny vedovn

2016:

– Ny entrédør.

2013:

– Oppussing av bad 2.etg, med større rom, nytt vindu, vask og håndkletørker.

– Oppussing av WC-rom i 1. etg. med gulvvarme og vindu.

2008:

– Støttemur ved kjøkkenet.

2005:

2003:

– Ny verandadør.

2002:

– Oppussing av kjøkken til større rom, flislagt gulv med gulvvarme, utgang til hagen, nytt interiør og flislagte vegger bak benken

– Oppussing av vaskerom i kjeller, med smøremembran, dusj, flislagte overflater, større varmtvannstang og gulvvarme.

Bebyggelsen

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje 1- og 2. etasje.

Lukket garasjerom i felles garasjerekke, med hems.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være

mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Ingen

Bygningsdeler vurdert med TG2:

-Våtromsgulv (Vaskerom / Underetasje)

-Våtromsvegger (Vaskerom / Underetasje)

-Utstyr for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / Underetasje)

-Overflater på innvendige gulv (Gang / Underetasje)

-Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)

-Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)

-Radon

-Drenering

-Yttervegger

-Utvendig kledning

-Taktekking og membraner

-Utvendig beslag

-Ytterdører

-Vinduer

-Gulv på grunn

-Rom under terreng

-Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

-Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

-Varmtvann

-Ventilasjon

-Etasjeskiller

-Kjøkkeninnredning

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

-Fundamenter: Beskrivelse: Tilstandsvurdering:

Bygningen er fundamentert på fjell ifølge eier.

Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg

avdekke ved visuell befaring.

-Hulltaking bad – Vaskerom, Underetasje: Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegger og naboseksjon. Det er utført fuktsøk med fuktindikator på overflater, det er funnet noe indikasjoner på fukt, forholdet må sees i sammenheng med punkt "drenering, og rom under terreng"

-Generelle opplysninger: Beskrivelse: Garasjerom i felles garasjerekke. Tilstandsvurdering: Garasjen er en del av garasjerekke og derfor ikke tilstandsvurdert.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

-Brannskille: Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom seksjonene ved oppføringen av bygningen. Det er ikke mulig å inspisere et eventuelt brannskille uten å gjøre destruktive inngrep i konstruksjonen.

-Krav til rømning: (Branntekniske forskrifter). Innredet areal i kjeller skal ha min. to rømningsveier.

Trappeadkomst til første etasje er eneste rømningsvei. Branntekniske forskrifter er derfor ikke oppfylt.

Fremlagt dokumentasjon:

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for vindu i gavlvegg, mottatt 14.04.2024.

Det er fremvist faktura for innkjøp av kjøkken, datert 17.08.2000 og tilsendt fra Bomiljø AS.

Det er fremvist faktura for utskiftelse av vinduer i kjøkken, og to soverom, datert 21.06.2000 og tilsendt fra Bygg Team Romerike AS.

Det er fremvist faktura for innkjøp av sluk, membran etc i forbindelse med oppussing av vaskerom i 2005, samt faktura fra Rør og kjøkken AS.

Det er fremvist avtale om håndverkertjenester, kontrakten omhandler oppussing av bad, toalett, gang og soverom, datert 09.12.2012 og tilsendt fra Mellem & Martinsen AS.

Det er fremvist arbeidsbeskrivelse for oppussing av bad, toalett, gang og soverom.

Det er fremvist faktura for elektriske arbeid i tilknytning til oppussing i 2012, tilsendt fra Elektriker Gruppen AS.

Det er fremvist faktura for bytte av innmat i sikringskap, datert 20.02.2014 og tilsendt fra Atom Elektro AS.

Det er fremvist faktura for ny entrédør, datert 29.11.2017 og tilsendt fra Harper Bygg AS.

Det er fremvist arbeidsbeskrivelse for oppussing av stue i 2017.

Det er fremvist faktura for ny parkett, datert 25.09.2017 og tilsendt fra Harper Bygg AS.

Det er fremvist faktura for ny skyvedør, malerarbeider, ny peis og snekkerarbeider, datert 01.11.2016 og tilsendt fra Harper Bygg AS.

Det er fremvist faktura for nye rekkverk på verandaer, datert 17.10.2013 og tilsendt fra PKS interiør og industri as.

Det er fremvist faktura for tetting rundt soilhatt på tak, samt nytt nedløp, datert 01.07.2010.

Det er fremvist faktura for skifting av bordkledning(øvre del), datert 15.10.2013

Øvrig informasjon

Adresse

Ole Messelts vei 62A, 0676 OSLO

Gnr. 167, bnr. 184, snr. 1, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Roar Lüthcke og Randi Olgunn Lüthcke

Sameie

Øvre Haukåsen Velforening

Organisasjonsnummer: 896225782

Boligen er en selveid rekkehusbolig med tilhørende privat uteareal/tomt.

Eiendommen er tilknyttet en velforening som forvalter og drifter fellesområder som interne veier, grøntarealer, garasjer, parkering og øvrige felles installasjoner.

I tillegg er boligene organisert i mindre grupper med

egne private sameier. Disse sameiene omfatter forhold knyttet til den enkelte boliggruppe, herunder eventuelle felles bygningsmessige forhold og vedlikeholdsansvar mellom de aktuelle enhetene.

Velforeningens navn er "Øvre Haukåsen Velforening"

Medlemmer i Øvre Haukåsen Velforening er eiere av rekkehus og/eller leilighet på Øvre Haukåsen.

Medlemskapet er obligatorisk.

ØHV har ingen ting med boligeiernes egne selveier-eiendommer å gjøre. ØHV er et sameie for boligeiernes sammeieobjekter og tilhørende tjenester.

Det ble gjennomført årsmøte 27.mai.2025 - samt innkallt til årets årsmøte med dato: 19.mai.2026. Megler har fått protokoll fra 2025, men ikke fra 2026 da dette ikke var utarbeidet på tilpункte salgsopgaven ble opprettet. Generalforsamling ble avholdes 19.mai - ny fordelingsnøkkel på felleskostnadene er utsatt 1 år.

På møte fra 2025 ble følgende tatt opp:

- Enveiskjøring på indre område: Ikke vedtatt
- Fartsdumper på indre område: Ikke vedtatt - Styrets forslag til vedtak: Styret utreder behov for ytterligere trafiksikkerhetstiltak i ØHV. Et begrunnet forslag sendes alle medlemmer med god frist for uttalelse, før styret tar beslutning saken. Enstemmig vedtatt.
- Varmekabler på indre område: Forslag til vedtak: Det etableres varmekabler i bakken hele veien fra bunnen og forbi rekke C og F – tilsvarende mål og kapasitet som de tre andre varmekablene i området. - Ikke vedtatt
- Økning av styrehonorarer: Styrets innstilling: Styret vil bemerke at det er generalforsamlingen som fastsetter honorering for styret, og vil ikke innstille i saken. Vi vil imidlertid peke på at et flertall av borettslag/ eierseksjonssameier iht. OBOS (2023) har en honorering mellom kr 1100 – 2500 pr enhet for det totale styrehonoraret avhengig av størrelsen på boligselskapet. Boligselskaper har også gjerne ansvar for en større bygningsmasse og større budsjetter til vedlikehold og rehabilitering. Samtidig har ØHV store arealer herunder

garasjeanlegg og har også komplekse vedlikeholdsutfordringer mv. Vi viser for øvrig til sak 7 som gjelder fastsettelse av styrehonorar, og som må sees i sammenheng med forslaget her. Sak 7 fordrer at det stemmes over en konkret sum, og det antas hensiktsmessig at det foreslås en sum ved forslaget her. Policy for årlig justering av honorar kan være hensiktsmessig, og det er kan utover forslagets henvisning til konsumprisindeks, også være nærliggende alternativt å ta utgangspunkt i lønnsindeks. Vedtatt (jf. sak 7).

- Forprosjekt for modernisering av fasader: Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at vellet etablerer et forprosjekt med en økonomisk ramme og engasjere en kvalifisert arkitekt eller ingeniør for å gjennomføre forprosjektet. Resultatet av forprosjektet skal brukes som underlag til generalforsamling for videre behandling. Styrets innstilling: Styret overlater til generalforsamlingen å ta stilling til forslaget. Eventuell økonomisk ramme vil påvirke kontingenten (felleskostnadene). Ikke vedtatt.
- Arbeid på øvre lekeplass "Skogkanten" utsettes: Forslag til vedtak: Arbeid på øvre lekeplass "Skogkanten" utsettes inntil videre. Styrets innstilling: Styret vil bemerke at vi vil utrede grunnforhold før vi gjør videre arbeid med Skogkanten, i hvert fall for ballbaneområde mv. Søknadsfrister for midler og mulighet for bygging av noe på området i år innebærer at det ikke vil skje utvikling av området før neste år. Dersom området skal benyttes til annet enn lekeområde/møteplass slik planene og reguleringen av området innebærer i dag, krever dette beslutninger av generalforsamlingen og ev. offentlig myndighet. En slik sak vi måtte reises for en ekstraordinær eller ordinær general forsamling. Enstemmig vedtatt.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 94048907

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med. I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Det følger av eierseksjonssameiets vedtekter at bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette innebærer at et selskap ikke kan erverve seksjonen.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Styrets kommentar til regnskapet

Budsjettet for 2024 ble begrunnet i forrige generalforsamling. Kontingenten for 2024 var budsjettet opp ca. 10% fra foregående år. Innkrevde felleskostnader er på budsjettet nivå.

Regnskapet ble gjort opp med et negativt driftsresultat på 130.871,-. Dette inkluderer ikke-budsjetterte kostnader til oppgradering av hoved- og undersentraler, hvorav 75% av kostnad ble tatt over drift/oppsparte midler knyttet til garasjene og resterende 25% ble betalt av beboere som ekstra innbetaling knyttet til velforeningskontingenten i april og mai 2025. Regnskapet er også belastet med ikke-budsjetterte kostnader for innleide tjenester i forbindelse med vedlikehold av fellesareal (klipping av plen og kanter, trimming av hekk og bortkjøring av hageavfall)

For øvrig viser styret til de enkelte tall i resultatregnskap og noter.

Statuttene § 7 forutsetter at det skilles mellom kostnader som knytter seg til garasjer og øvrige kostnader som knytter seg til drift av velforeningen og felleskostnader. I regnskap for 2024 kommer ikke dette klart frem, og

styret har derfor satt opp en oversikt over kostnader som kan relateres til garasjer sammenholdt med garasjekontingent som er krevet inn. Som det fremgår, er det opparbeidet et lite overskudd til fremtidig vedlikehold av garasjene pr 31.12.2024. Midler som kreves inn for å benyttes til garasjene settes på egen konto.

I budsjettarbeidet har styret tatt hensyn til det generelt økende prisnivå, prisendringer knyttet til produkter og tjenester ØHV anskaffer og ØHV sine oppsparte midler. Disse forutsetninger danner grunnlag for fastsettelse av felleskostnader for 2025. Felleskostnader er lagt på samme nivå som i 2024. Budsjett og beslutninger er gjennomført høsten 2024 og reflekterer derfor ikke vedlikeholdsbehov mv. som eventuelt har blitt identifisert på et senere tidspunkt.

Vedtekter/husordensregler

ØHV har ingen ting med boligeiernes egne selveier-eiendommer å gjøre. ØHV er et sameie for boligeiernes sammeieobjekter og tilhørende tjenester. Derfor har ikke ØHV husordensregler. (men selveierne i blokkene har det!)

Velforeningens dokumenter ligger vedlagt:

- Ta hensyn
- Vedtekter
- Årsrapport
- Grasjeregler
- mm

Det anbefales å sette seg inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnader, generalforsamlinger og andre sammenkomster:

Styret henstiller alle til å møte på de arrangementer det blir innkalt til. Dette sikrer bedre kjennskap til hverandre,

bidrar til god kommunikasjon og til et bedre bomiljø.

Energiklasse

E

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom:

Kjeller:

- Vaskerom:

1.etasje:

- Gang, WC og kjøkken.

2.etasje:

- Bad.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 17 258 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva)gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtale med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan S-4234, «Endret reguleringsplan for Ole Messelts vei 10-192, Øvre Haukåsen vel», vedtatt 31.05.2006.

Planens bestemmelser § 3 angir blant annet følgende:

- Utvidelse av innenforliggende rom på eksisterende

verandaer tillates med inntil 8 m². I 1. etasje tillates utvidelsen med maksimalt 12 m².

- Takterrasse kan kun etableres på gnr. 167 bnr. 174-183

og på gnr. 167 bnr. 249-250. Dette innebærer at

takterrasse ikke er tillatt for denne eiendommen (gnr. 167 bnr. 184).

- Balkonger kan etableres i 2. og 3. etasje, og skal krage 1,2 meter ut fra fasadelivet. Balkonger skal ikke være understøttet.

Eiendommen omfattes også av detaljregulering S-5142, «Detaljregulering med konsekvensutredning for ny vannforsyning Oslo – Stamnett», vedtatt 04.03.2022. Planen legger til rette for bygging av infrastruktur for vannforsyning, blant annet tunneler og bergrom under bakken (vertikalnivå 1).

Eiendommen omfattes av «Kommuneplanen 2015–2030», vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende).

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: 0301/167/184/1:

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

23.08.1973 - Dokumentnr: 15345 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 214/261

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

Dokumentet er en begjæring om oppdeling av eiendommen gnr. 167, bnr. 184 i Oslo i to selveierseksjoner, datert 25. juli 1973. Seksjon 1 omfatter 1., 2. og del av underetasje, med et areal på 159 m² og 6 rom, og har en

ideell andel på 214/261 av eiendommen. Seksjon 2 består av del av underetasje, med et areal på 36 m² og 1 rom, og har en ideell andel på 47/261. Eiendommen har et samlet tomteareal på 131 m².

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk. I samsvar med sameiets vedtekter kreves det styregodkjenning av leietaker ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker blir godkjent, og godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan justeres i vedtektene, men må settes mellom 60 og 120 døgn. Korttidsutleie refererer til utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Dersom selger ikke har gitt informasjon om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for

radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se <https://dsa.no/radon>.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis.

Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmeidler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende

bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaklinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige

bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan viderefremmes til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 76 415,00
 Grunnpakke bolig info** kr 8 700,00
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 11 400,00
 Tilretteleggingshonorar (Rabattert fra 15.500,-) kr 10 000,00
 Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. 2000 kr (2 stk

inkludert. Privatvisninger kostnadsfritt) kr 0,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 9 500,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 140 865,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Regine Hodt
 Eiendomsmegler MNEF
regine.hodt@emera.no
 Tlf: 452 05 154

Anya Martinsen
 Eiendomsmegler | Partner
anya.martinsen@emera.no
 Tlf: 472 65 457

Meglerforetaket

Emera No2 AS
 Organisasjonsnummer 934963407
 Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
 Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

24.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

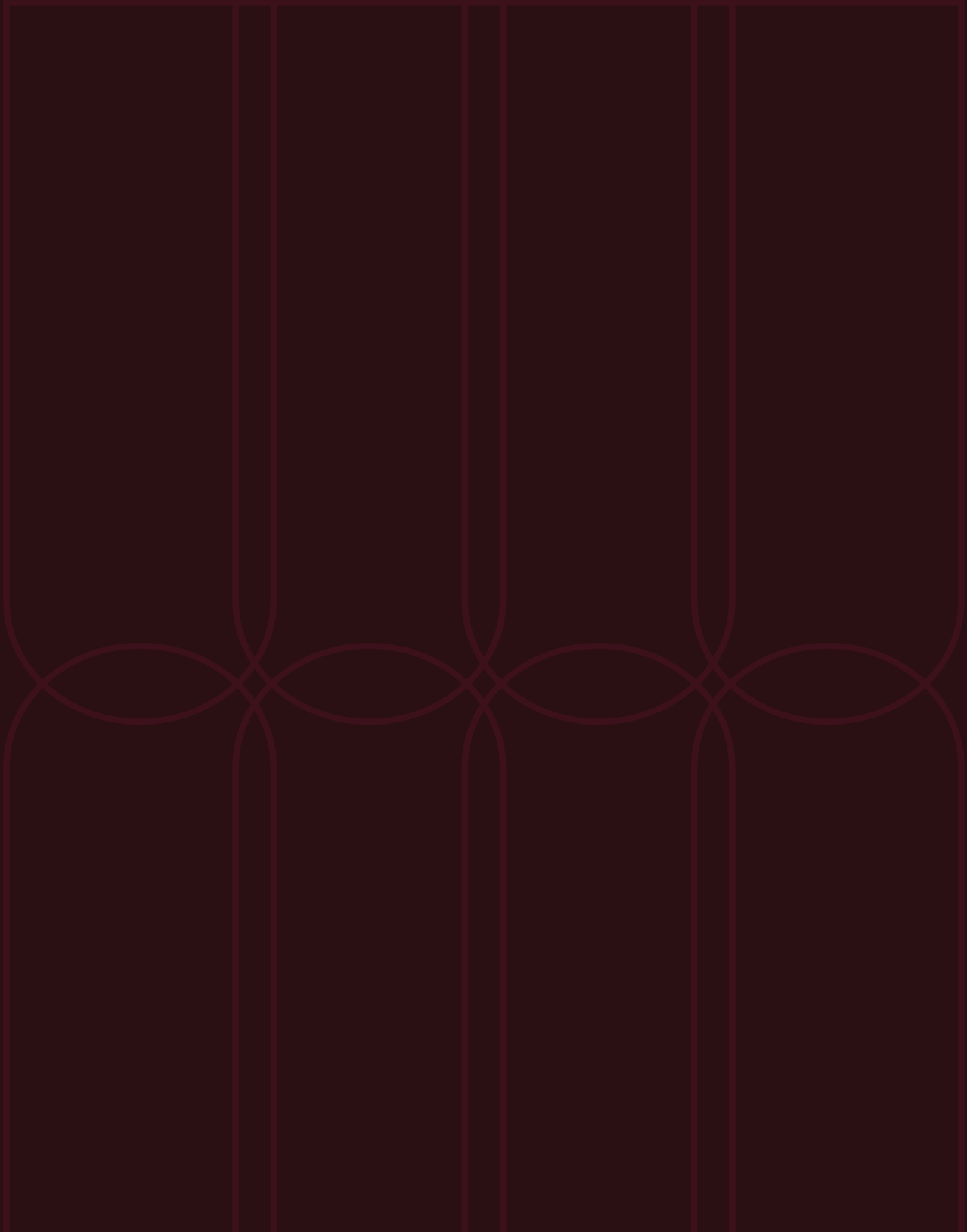
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OLE MESSELS VEI 62A

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260124	
Selger 1 navn	
Roar Lüthcke	
Gateadresse	
Ole Messelts vei 62A	
Poststed	Postnr
OSLO	0676
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1983
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	42
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	94048907

Document reference: 02260124

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: RL

1

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

Beskrivelse

I 2024: Lekkasje i avløpsrør-skjørt, fra vasken i kjøkken til gulv i kjeller. Liten sak fikset av eieren. Skar opp linoleum og tørket ut betongen i gulvet i 2 - 3 døgn. Lekkasje-punktet er sikret.

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Stor sak i 2018. Brudd i felles avløpsrør hele rekka. Forsikringssak på ca. kr. 630.000,-

Arbeid utført av

Mange.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kraftig regnvær, Lekkasje i takpapp flatt tak. Lagt nytt tak og kant-beslag. Begrenset fuktighet ned langs pipa. Nå tett etter nytt tak. Faglært leveranse og utført reparasjon. Dokumentasjon finnes.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er bytte til moderne sikringsskap

Arbeid utført av

Kan skaffes

- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Se over. Oppgradert el / sikringsskap

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Stor oppussing i stua i 2017. Ca. kr. 400.000,- Bl.a. moderne rekkverk på veranda og nye vinduer og skyvedører.

Arbeid utført av

Mange

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Stor oppussing i kjøkkenet i 2002, ca. kr. 139.000. Bl.a. satt inn ekstra dør ut mot hagen, gulv-varme m.m. Stor oppussing i badet i 2012, ca. kr. 440.500. Bl.a. utvidet rommet (tatt fra side-rommet), satt inn vindu og gulv-varme. Faglært leveranse og utført reparasjon. Dokumentasjon finnes.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Oppussing som berører utvendig fasade er godkjent i vedtak i velforeningens styre, som har fått rett av PBE til godkjenning av standardiserte endrings-alternativer.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

Hele bofellesskapet fikk for ca. 4 - 5 år siden tilbud om målinger over tid. Hos meg var det innenfor akseptable grenser. (kan dokumenteres.)

21.1 Radonmåling

År

2021

Verdi

Det finnes dokumentasjon hos leverandøren.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Rekkehusene består av selveier-boliger med tilhørende ute-tomter. Velforeningen forvalter bare felles arealer, garasjer, parkering o.l. I tillegg er eierne i små grupper av "Private sameiere". Dem som kjøper av meg nå, vil få orientering av meg (tidligere styreleder).

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ja, se over, men det er ikke store problemer. Det har vært tvister mellom velforeningen og vaktmester, men saken er formelt avsluttet. Ny tvistesak med et elektriker-firma pågår, men dette blir ikke boligeiernes sak.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Velforeningen har ikke store / dyre planer for kommende år, kun budsjetterte drift og vedlikeholds-tiltak. Tvistesaken med et elektriker firma ender enten med forik eller vi får tilbakebetalt et forhandlet krav. Det er opp til fellesskapet å kreve / beslutte nye utgifter.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 02260124

Tilleggskommentar

Jeg, Roar Lüthcke er gift med Randi O. Lüthcke. Min kone har dessverre Alzheimers sykdom og jeg er hennes fullmektig, attestert av Statsforvalteren i Oslo i 20. 12. 2023. Attesten gir meg fullmakt til å ivareta hennes interesser i henhold til godkjent framtidfullmakt pr. mai 2020. Ta kontakt med undertegnede for en rask behandling / beslutning knyttet til denne Egenerklæring og hele prosessen. Om boligselgerforsikring. Jeg trenger et møte for å avklare diverse spørsmål før en beslutning. Si i tilfelle ifra om slikt møte vil forsinke framdriften i den foreliggende planen for salg. Når kan vi snakkes sammen? Mvh Roar Lüthcke Undertegnede har pr. tlf. 12. mai 26 fått noen svar og jeg har endret noe som en konsekvens av ny informasjon. Men, jeg har ikke fått noen informasjon om mine kostnader for Boligselgerforsikring-avtalen. Jeg er imot kostnader som er priset i henhold til "oppdragets størrelse" og for oppgaver som er en-gangs, generelle, stykkpris e.l. Jeg signerer, men forbeholder meg retten til eventuelle avklaringer og betalingsfrist. Mvh Roar Lüthcke

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roar Lütchke	db45066a5d60d5bdf768 36b35545fa95e665197b	12.05.2026 12:19:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260124

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

RAPPORTUTKAST

Bygningsteknisk gjennomgang

OLE MESSELTS VEI 62 A, 0676 OSLO

Gnr: 167 Bnr: 184 Seksjon: 1

0301 Oslo kommune.

Rekkehus

Dato befaring: 16/04/2026

Utskriftsdato: 29/04/2026

Oppdragsnummer: 99305

Referansenr:

Magnus Karim Rokke

MAGNUS ROKKE

97281675

mr@tyder.no

Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje 1.- og 2. etasje.

Garasjerom i felles garasjerekke.

Standard

Velholdt bolig med normal og noe eldre standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2017-2018:

- Rehabilitering av avløpsrør.

2017:

- Oppussing i stue, med ny skyvedør, nye gulvoverflater og ny ovn.

2016:

- Ny entrèdør.

2013:

- Oppussing av bad i 2.etasje.
- Oppussing av WC-rom.

2008:

- Støttemur ved kjøkkenet.

2005:

- Oppussing av kjeller, smøremembran og nye flislagte overflater.

2003:

- Ny verandadør.

2000:

- Oppussing av kjøkken.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1973 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Vaskerom / Underetasje)
- Våtromsvegger (Vaskerom / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / Underetasje)
- Overflater på innvendige gulv (Gang / Underetasje)
- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Radon
- Drenering
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Etasjeskiller
- Kjøkkeninnredning

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Roar Lüthcke
 Takstmenn: Magnus Rokke
 Befaring/tilstede: Eier: Roar Lüthcke ,Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Rekkehus
 Tilknytning vann: Offentlig, via privat stikkledning.
 Tilknytning avløp: Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 167 Bnr: 184 Seksjon: 1
 Eiet/festet: Eiet
 Hjemmelshaver: Roar Lüthcke og Randi Olgunn Lüthcke
 Adresse: Ole Messelts vei 62 A, 0676 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	17/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.		
Ambita infoland	29/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	21/04/2026		Godkjente plantegninger er tilsendt av megler		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår 1973

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	24	0	0	0
1. etasje	61	3	0	14
2. etasje	61	0	0	12
Sum bolig:	146	3	0	26
Sum BRA:	149			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Vaskerom, Gang, Bod		
1. etasje	Wc, Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Utebod		
2. etasje	Bad, Gang, Fire soverom, Kott		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	16	0	0
Sum bolig:	0	16	0	0
Sum BRA:	16			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Garasjerom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom seksjonene ved oppføringen av bygningen. Det er ikke mulig å inspisere et eventuelt brannskille uten å gjøre destruktive inngrep i konstruksjonen.

Lovlighet

Beskrivelse: Det foreligger ikke tegninger for seksjonering av underetasjen. Disponibelt rom i underetasjen fremstår idag som et vaskerom. Øvrige etasjer stemmer overens med godkjente plantegninger. Rombeskrivelse er utført i henhold til dagens bruk av rommene.

Krav til rømning: (Brann tekniske forskrifter). Innredet areal i kjeller skal ha min. to rømningsveier. Trappeadkomst til første etasje er eneste rømningsvei. Brann tekniske forskrifter er derfor ikke oppfylt.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Ferdigattest - Ole Messelts vei 62
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for vindu i gavlvegg, mottatt 14.04.2024.

Det er fremvist faktura for innkjøp av kjøkken, datert 17.08.2000 og tilsendt fra Bomiljø AS.
Det er fremvist faktura for utskiftelse av vinduer i kjøkken, og to soverom, datert 21.06.2000 og tilsendt fra Bygg Team Romerike AS.
Det er fremvist faktura for innkjøp av sluk, membran etc i forbindelse med oppussing av vaskerom i 2005, samt faktura fra Rør og kjøkken AS.
Det er fremvist avtale om håndverkertjenester, kontrakten omhandler oppussing av bad, toalett, gang og soverom, datert 09.12.2012 og tilsendt fra Mellem & Martinsen AS.
Det er fremvist arbeidsbeskrivelse for oppussing av bad, toalett, gang og soverom.
Det er fremvist faktura for elektriske arbeid i tilknytning til oppussing i 2012, tilsendt fra Elektriker Gruppen AS.
Det er fremvist faktura for bytte av innmat i sikringsskap, datert 20.02.2014 og tilsendt fra Atom Elektro AS.
Det er fremvist faktura for ny entrèdør, datert 29.11.2017 og tilsendt fra Harper Bygg AS.
Det er fremvist arbeidsbeskrivelse for oppussing av stue i 2017.
Det er fremvist faktura for ny parkett, datert 25.09.2017 og tilsendt fra Harper Bygg AS.
Det er fremvist faktura for ny skyvedør, malerarbeider, ny peis og snekkerarbeider, datert 01.11.2016 og tilsendt fra Harper Bygg AS.
Det er fremvist faktura for nye rekkverk på verandaer, datert 17.10.2013 og tilsendt fra PKS interiør og industri as.
Det er fremvist faktura for tetting rundt soilhatt på tak, samt nytt nedløp, datert 01.07.2010.
Det er fremvist faktura for skifting av bordkledning(øvre del), datert 15.10.2013

Samsvarserklæring er nevnt i punkt "elektrisk anlegg"

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG:
IU

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.

I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling. Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.

Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse:	Det er fremvist rapport for måling av radon, datert 13.06.2022. Høyeste årsmiddelverdi 104 Bq/m ³
Tilstandsvurdering:	Ved radonmåling har det blitt påvist årsmiddelverdier mellom 100 - 200 Bq/m ³ . Direktoratet for sikkerhet og beredskap (DSA) har satt en tiltaksgrense for årsmiddelverdier over 100 Bq/m ³ . Årsaken til forhøyde verdier er at det siver radongass inn i bygningen, fordi bygningen ikke er tilstrekkelig tett/sikret mot radonpåkjenning. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) har satt en tiltaksgrense for årsmiddelverdier over 100 Bq/m ³ . I bygninger med oppholdsrom hvor radonnivåer ligger mellom 100 og 200 Bq/m ³ anbefaler DSA at effektive radontiltak iverksettes. Dersom sluttverdien etter tiltak fremdeles ligger over 100 Bq/m ³ (og under 200 Bq/m ³), men ansees som så lav som mulig for den gitte bygningen, kan resultatet anses som tilfredsstillende for det tilfellet.

TG: 2

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.

Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.

Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår. Terreng bestående av noe skrående masser.
Tilstandsvurdering:	<p>Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.</p> <p>Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside. Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv i kjeller, forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer. Årsaken til dette er sannsynligvis manglende funksjon på drenering og fuktsikring av grunnmur.</p> <p>Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.</p> <p>Det er manglende toppliste på utsiden av grunnmuren langs terreng. Det er et krav at det monteres toppliste på grunnmursplasten jevnt med terreng. Dette er for å hindre at vann og jordmasser trenger inn inn bak grunnmursplasten. Det bør påses at toppliste er montert.</p> <p>TG 2 er gitt på grunn av alder og manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.</p>

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.

Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i lettklinkerbetong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon. Kjøkkenvegg er etterisolert i følge eier.
Tilstandsvurdering:	<p>Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befarings, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.</p> <p>Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.</p> <p>Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen, og det er derfor gitt TG 2.</p>

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.
Tilstandsvurdering:	Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen. Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder. TG 2 er gitt på grunn av normal slitasje og noe sprekkdannelse på panelet, samt nevnt forhold. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen.

TG: 2

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besikket i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.

Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Pulttak. Lufting i gesimser.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført.

TG: 1

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takpapp. Det er utført reparasjoner rundt soilhatt i 2010 ifølge fremvist dokumentasjon, for øvrig er tekkingen av eldre dato.
Tilstandsvurdering:	Taket er kun besikket fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn forventet levetid og blitt vurdert til TG 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i plast. Nedløpsrørene har utkast på tomten.
Tilstandsvurdering:	Nedløpsrør har utkast på tomt og er ikke ført til drenerør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til TG 2.

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	1. etasje: - Skyvedør med tolags isolerglass, produsert i 2017. - Entrédør. 2. etasje: - Verandadør med tolags isolerglass, produsert i 2012.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	1. etasje: - Verandadør med tolags isolerglass, produsert i 2000.	
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	1. etasje: - Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2000. 2. etasje: - Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989 (to soverom)	
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Øvrige vinduer i 2. etasje: - Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2012.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Kjeller: - Glatte innvendige dører. 1. etasje: - Profilerte innvendige dører. 2. etasje: - Profilerte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra kjøkken, ca.2 m ² Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.
	Veranda betongkonstruksjon, med adkomst fra stue i 1.etasje, ca. 12 m ² . Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm. Fliser på dekke, og rekkverk i stålkonstruksjon med frosted glassfelt.
	Veranda betongkonstruksjon, med adkomst fra soverom i 2.etasje, ca.12 m ² . Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm. Fliser på dekke, og rekkverk i stålkonstruksjon med frosted glassfelt.
Tilstandsvurdering:	Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG: 1

Gulv på grunn/plate på mark

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Gang.
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fuktstett sjikt mellom grunnen og bygningen. For skjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i gang. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.

I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.

For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen. Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullboring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside i rom hvor den er synlig, og det er påvist indikasjoner på fukt i vegger Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuksikring av grunnmuren. Nevnte forhold medfører økt risiko for fukt- og råteskader i rom under terreng. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feiluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt elementpipe.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Det er krav til at elementpiper skal ha min. to synlige sider, som er kledd med puss, fliser eller lignende materialer for å kunne avdekke sprekkdannelse.

TG 2 er gitt på grunn av alder.

TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: 1. etasje:
- Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i støpejern.
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Ledningsnett for i plast tilhørende kjøkken.
Stakeluke er lokalisert i kjeller.
Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting.
Eier informerer om at stoppekranen er felles for begge seksjoner i Ole Messelts Vei 62.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Det er observert rørisolasjon i kjeller som kan inneholde asbest. Det kan medføre helsefare ved riving, reparasjon eller vedlikehold av asbestholdig materiale. Tiltak og/eller deponering på godkjent mottak må påregnes ved eventuelle arbeider på asbestholdig materiale.

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøplet har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøplet har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.

Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i WC.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, nevnte forhold kan medføre forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2004, montert i vaskerom. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.
	TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Underetasje: Vaskerom: - Elektrisk avtrekksvifte. - Friskluftsventil på yttervegg. - Manglende luftespalte under dør. Bod: - Manglende ventilasjon. 1.etasje: WC-rom: - Oppdriftsventilasjon. - Luftespalte under dør. Kjøkken - Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. For øvrig friskluftsventiler i yttervegg i stue. 2.etasje: Bad: - Elektrisk avtrekksvifte. - Manglende luftespalte under dør. For øvrig friskluft via spalteventiler i vinduer.
Tilstandsvurdering:	Det mangler luftespalte under dører til vaskerom og bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Det mangler friskluftsventil i bod, det bør være ventiler i alle rom i kjellere bygget på denne måten. Det er oppdriftsventilasjon i WC, ns 3600 krever mekanisk avtrekk fra WC-rom. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, nevnte forhold kan medføre noe redusert luftsirkulasjon. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: 1. etasje: Stue og kjøkken. 2. etasje: Tre soverom
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 i ett soverom i 2. etasje, og 20 mm i stue i 1. etasje, samt at det stedvis er målt høydeforskjeller på over 10 mm på en lengde på 2,0 m. Det fremstår som det er ett søkk i 2. etasje mellom soverommene tilstøtende verandaen. TG 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	U- trapp i tre i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.
--------------	--

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Heltre benkeplate med planlimt benkebeslag i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Ventilator. Oppvaskmaskin er integrert i innredning. Frittstående kjøl/frys og stekeovn med keramisk topp. Komfyrvakt og automatisk vannstopper er montert. Kjøkkeninnredning fra 2002.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er svellingsskader på underside av benkeplaten. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	1. etasje: - Flislagte overflater i kjøkken, entré/gang og WC. - For øvrig er innvendige overflater belagt med parkett. 2. etasje: - Innvendige gulvoverflater i 2. etasje er belagt med laminat og parkett.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Kjeller: - Trepanel - Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. 1. etasje: - Trepanel. - Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. 2. etasje: - Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. - Tapetserte overflater.
--------------	--

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Underetasje: - Eksponert betong. 1. etasje: - Sparklet og malte plater. - Takessplater. 2. etasje: - Sparklet og malte plater. Himlingshøyder: ca. 2,27 m målt i underetasjen, ca. 2,37 m målt i stue i 1. etasje. ca. 2,38 m målt i ett soverom i 2. etasje.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	<p>Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater.</p> <p>Samsvarserklæring signert og datert 02.02.2005 er fremvist for følgende arbeider: - Innstallasjoner i vaskerom.</p> <p>Samsvarserklæring signert og datert 07.09.2014 er fremvist for følgende arbeider: - Bytte av innmat i skap.</p> <p>Samsvarserklæring signert og datert 07.09.2014 er fremvist for følgende arbeider: - Utestikk, lys balkong og regulator til varme kjøkken.</p> <p>I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: gang, wc, kjøkken og våtrom.</p> <p>Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Oppgradert sikringsskap i senere tid, samt gjort enkelte oppgraderinger under oppussing. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2014.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>Eier opplyser om følgende: - Montert lys selv i bod i 2.etasje. - Det er ikke varmekabler helt innerst mot kjøkkeninnredningen. - Sikringen kan gå når man starter varmekabler i kjøkkenet. - Lys på veggskap med glassfelt i kjøkken er defekt.</p> <p>Deler av anlegget er av eldre dato, samt at det mangler samsvarserklæring for elektriske arbeider i forbindelse med oppussing med unntak av overliggende samsvarserklæringer, det foreligger dog fakturaer og arbeidsbeskrivelser for arbeidet.</p> <p>Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann på bakgrunn av nevnte forhold.</p>

Våtrom - vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	<p>Vaskerommet er i følge eier pusset opp i 2005 med smøremembran og nye fliser. Faktura fra rør og kjøkken AS er fremvist for rørleggerarbeider, for øvrig er det fremvist kvittering for innkjøp av materialer.</p>
--------------	---

Våtromsgulv – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i støpejern. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Smøremembran direkte ned i sluk uten klemring. Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område. I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Sluket/avløpsrør har overgått forventet levetid, samt at det er registrert rustdannelser i sluket. Sluket mangler vannlås. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnte forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater, og sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Dusj på gulv, skulle kum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Hulltaking bad – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegger og naboseksjon. Det er utført fuktsøk med fuktindikator på overflater, det er funnet noe indikasjoner på fukt, forholdet må sees i sammenheng med punkt "drenering, og rom under terreng"
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Gang, Underetasje

Overflater på innvendige gulv – Gang, Underetasje

Beskrivelse:	Gulvoverflater i gang er belagt med belegg.
Tilstandsvurdering:	Det er sprekkdannelser i belegget. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget systerne.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2013. Det er fremvist en bekreftelse fra Mellem & Martinsen AS som beskriver følgende "Det bekreftes med dette at rehabilitering av bad i 2.etg er utført i henhold til våtromsnormen" Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering:

Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnt forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter i høyglanset utførelse.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget systerne.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking bad - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Garasjerom i felles garasjerekke.

Tilstandsvurdering:

Garasjen er en del av garasjerekke og derfor ikke tilstandsvurdert.

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag for boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivarettatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 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.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringstidspunktet til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

STATUTTER

§ 1

Velforeningens navn er "Øvre Haukåsen Velforening".

§ 2

Medlemmer i Øvre Haukåsen Velforening er eiere av rekkehus og/eller leilighet på Øvre Haukåsen. Medlemskapet er obligatorisk.

Gjennom særskilt kontrakt mellom Øvre Haukåsen Velforening og hver enkelt av de som var eiere ved ferdigstillelsen av foreningens garasjeanlegg, totalt 186 garasjer, har samtlige nåværende og fremtidige eiere av rekkehus og leiligheter under Øvre Haukåsen Velforening plikt til å eie en garasje pr. boenhet som de eier. (Boenhet er enhver leilighet på feltet og opprinnelig hybelleilighet i underetasjen på rekkehus, defineres i denne sammenheng som egen boenhet, selv om den senere er tillagt rekkehusets boareal). Ved salg av sin boenhet, overføres garasjekontrakten, med de rettigheter og plikter den gir, til ny eier som plikter å overta den.

§ 3

Velforeningens formål er å forvalte og bestyre den felles eiendom, herunder felles garasjeanlegg og de utvendige arealer. Velforeningen kan også arbeide for et bedre bomiljø i området.

§ 4

Velforeningen ledes av et Styre bestående av 5 medlemmer som velges av Generalforsamlingen. Styrets leder velges ved særskilt valg. Styret konstituerer seg selv. Styreleder og 1 styremedlem innehar Velforeningens signatur. Generalforsamlingen velger også en valgkomite på 3 medlemmer. I tillegg kan det velges to varamedlemmer til styret. Alle verv nevnt over velges blant medlemmer av Velforeningen, og for 2 år av gangen, men således at styreleder, 1 styremedlem og 2 medlemmer til valgkomiteen velges det ene året, og 3 styremedlemmer og 1 medlem til valgkomiteen velges det neste året. Styret har fullmakt til selv å velge regnskaps- og revisor-tjenester fra profesjonelle tjenesteytere.

Alle saker og all korrespondanse skal legges frem på styremøtet. Styrets vedtak skal nedtegnes i styrereferat, og dissenser skal anmerkes dersom dette forlanges. Innkalling og referat skal gjøres tilgjengelig på velforeningens nettsider.

§ 5

Av hensyn til medlemmenes felles interesser i en velholdt eiendom, har Velforeningen rett til å foreta utvendige arbeider. Av samme grunn er det ikke tillatt å foreta nødvendige eksteriørmessige endringer uten at styrets samtykke på forhånd er innhentet.

§ 6

Styret er helt ut underlagt generalforsamlingens bestemmelser. Det skal på forhånd forelegge generalforsamlingen alle saker av viktighet. Styret har anledning til å iverksette saker av betydning uten generalforsamlingens godkjenning, dersom det er av vesentlig betydning for en rask behandling.

§ 7

Generalforsamlingen bestemmer størrelsen på fellesutgiftene på grunnlag av budsjettet. Fellesutgiftene i budsjettet dekkes ved at Velforeningens medlemmer innbetaler en årlig Velforeningskontingent. Denne Velforeningskontingenten utregnes etter følgende fordelingsnøkkel: Kontingenten består av et grunnbeløp med et tillegg på 10% for hver etasje. I tillegg betaler medlemmene en garasjedel som dekker utgifter til drift og forsikring av garasjeanlegget. For hver garasje betales 1/186 – del av garasjeutgiftene. For å oppnå stemmerett, må kontingent for forutgående år være betalt.

§ 8

Øvre Haukåsen Velforening

Styret er ansvarlig for at det føres et fullstendig driftsregnskap for eiendommen. Årsregnskapet sendes Velforeningens medlemmer uoppfordret sammen med innkalling til hvert års ordinære generalforsamling.

§ 9

Generalforsamlingen innkalles til årsmøte hvert år, senest innen utgangen av mai måned til gjennomgåelse av årsregnskapet, valg av styremedlemmer og behandling av de i innkallelsen nevnte saker. Innkallelsen skjer av Styret med 2 ukers varsel.

Ekstraordinær generalforsamling kan av styret innkalles med 5 dagers varsel. En gruppe bestående av minst 1/5 av de stemmeberettigede medlemmene kan likeledes pålegge Styret å innkalle til ekstraordinær generalforsamling. Innkallingen skjer ved brev lagt i medlemmenes postkasser, påført medlemmenes fulle navn og adresse. Det er medlemmenes ansvar å informere Styret om riktig navn og adresse.

§10

Beslutninger på generalforsamlingen fattes med simpelt flertall. Beslutninger om enkeltinvesteringer på mer enn 15 % av det til enhver tid gjeldende budsjett, krever 2/3 flertall. Det samme gjelder beslutninger om endring av statuttene.

Styret kan felles av generalforsamlingen med 2/3 flertall. Hvis det trengs mer enn simpelt flertall, må minst 30 % av medlemmene være tilstede for at forsamlingen skal være beslutningsdyktig.

Et stemmeberettiget medlem kan ikke presentere flere enn 3 fullmakter ved saker som det skal stemmes over.

§ 11

Medlemskap i velforeningen er uoppsigelig knyttet til eier av bolig beliggende på Øvre Haukåsen rekkehusfelt. Det enkelte medlem kan ikke pantsette eller på annen måte disponere over Velforeningens aktiva og rettigheter. Eier kan ikke selge, pantsette eller på annen måte overdra hele eller deler av felleseiendommen til andre, annet enn ved salg av hele sin eiendom (boenhet og felleseiendom).

§ 12

Dersom et medlem overdrar sitt medlemskap i Velforeningen ved salg av sin eiendom, skal Velforeningens styre underrettes herom.

§ 13

Eventuell tvist i forbindelse med disse statutter avgjøres med bindende virkning ved voldgift. Voldgiftsretten settes med 3 – tre – medlemmer. Hver av partene oppnevner ett medlem. Det tredje medlem oppnevnes av rettsformannen i den rettskrets eiendommen ligger. Den som begjærer voldgift, skal skriftlig underrette den annen part herom, samtidig som navnet på den av parten oppnevnte medlem av voldgiftsretten oppgis. Den annen part plikter innen 8 - åtte dager å meddele navnet på sitt medlem av retten.

Forsømmes dette, har den part som har forlangt voldgift rett til å kreve den annen parts medlem oppnevnt av rettsformannen i den rettskrets eiendommen ligger.

§ 14

Disse statuttene skal tinglyses på den enkelte eiendoms blad i grunnboken som heftelse på angjeldende eiendom.

Oslo, mai 2019



Parkeringsregler for Øvre Haukåsen Velforening

Garasjene:

Skal brukes til parkering av kjøretøy i normal drift og utstyr til dette.

Egen bruk eller utleie av garasjen, som lagringsplass, som hindrer parkering av kjøretøy i normal drift, er ikke tillatt. Dette er bruksendring i henhold til den felles gjeldende garasjekontrakt.

Lagring skal være på hems.

Utleie av garasje kan kun skje hvis beboere av husstanden i OMV 10-192, som har garasjen, *ikke* disponerer et kjøretøy i normal drift. For store biler, for garasjen, kan legitimere lovlig utleie.

Utleie av garasjen er kun til parkering av kjøretøy i normal drift og fortrinnsvis til beboer i OMV 10-192, som trenger en ekstra garasje til bil nr. 2.

Ved utleie bør ØHV's standard utleiekontrakt benyttes. Kopi av utleiekontrakter sendes til styret. Dette for enklere å kunne kontakte leietaker i påkommende tilfelle, samt å kunne lese av strømforbruket, for rettferdig deling mellom utleier og leietaker.

Utleier står ansvarlig ovenfor ØHV for leietakers gjøren og laden.

Parkering i ytre område:

Alle lovlige p-plasser er merket med gule striper. Disse er primært forbeholdt gjesteparkering.

Alle parkerte kjøretøy skal ha godt synlig parkeringsbevis - enten beboeroblat eller gjestekort / utlånkort. Oblater og gjestekort fås ved henvendelse til styret.

Tunge kjøretøy (over 3500 kg totalvekt) har parkeringsforbud i ØHV's områder.

Tilhengerredskap skal være heftet på kjøretøy og ikke stå parkert over 72 timer på ØHV's område.

Kjøretøy med gjestekort kan maksimalt stå parkert i 72 timer på ØHV's områder. Etter dette må kjøretøyet være borte fra ØHV's område i minst 24 timer.

Hensatte kjøretøy uten synlig tilhørighet til ØHV samt uregistrert/avskiltet kjøretøy og tilhengerredskap, vil først bli bøtelagt og deretter fjernet for eiers regning etter 72 timer.

Det er parkeringsforbud foran garasjene og foran inngangen til hybelleilighetene mellom 152B og 176B. Dette gjelder hele året.

Mellom 15.april og 15. november kan det parkeres på det skraverte feltet i innersvingen i Ole Messelts vei og ved garasje nr. 50, der det er merket for snø-tømming i skogen.

Indre fellesområde:

Det er parkeringsforbud på fellesområdene.

Kun av og pålessing i max 30 minutter, fortrinnsvis med aktivitet rundt kjøretøyet. Synlig indikasjon på avreisetid bør ligge synlig i frontruten, dette for å unngå evt. parkeringsbot.

Unntatt er de 3 gjesteplassene som er skiltet ved øvre lekeplass. Her gjelder ikke beboeroblat - kun gjestekort og de tidsbegrensinger disse har.

Datoparkering

Erfaringene viser at datoparkering blir sjelden nødvendig eller respektert. Derfor er dette fjernet fra reglene. Det er likevel oppfordring til brukerne om å «gjøre det beste ut av det», slik at vi kan benytte de sårt trengte plassene om vinteren og store kjøretøy kommer forbi.

Parkeringskort og oblater:

1) Beboer oblat:

Alle beboere får oblater til kjøretøy de normalt benytter. Oblatene er uten husnummer, men med et løpenummer som linkes opp mot bilnummeret. Registrert oblat limes godt synlig inne i frontruten. Beboeroblat skal være i alle kjøretøy som beboere av husstand i OMV 10-192 eier eller disponerer, f.eks. firmabil.

2) Gjestekort:

Gjestekortene er ment til bruk mens man har besøk, og at beboer får de tilbake ved avreise.

Hver husstand vil få utlevert 4 gjestekort. De får ny farge med påskrevet husnummer. Max parkeringstid er 72 timer.

Gjestekortene følger boligen, på lik linje som garasjen eller dekode/ruter fra Telenor.

Trenger et medlem flere enn 4 gjestekort, kan man få utlevert tidsbegrensede *lånkort* fra styret.

Nummererte lånekort skal returneres til styret etter utlån. Unnlatelse av tilbakelevering av lånekort, vil koste et beløp tilsvarende en parkeringsbot pr. kort.

Unntak fra parkeringsreglene:

Ved behov kan man søke styret og få utlevert midlertidig parkeringsbevis hvor aktuelt kjøretøy og periode (dag(er), time(r)) er notert.

Medlemmer i ØHV som mener å ha rett til unntak fra reglene for lengere perioder, kan søke styret for medhold. Søknaden må være begrunnet. Personvern er selvfølgelig!

Håndheving av parkeringsreglene:

Det henstilles til alle beboere og deres gjester om å følge reglene.

Følg skiltingen på våre områder. Ved eventuell tolking av disse, gjelder disse regler.

Styret har avtale med autorisert parkeringsselskap om inspeksjon og håndheving av ØHV's parkeringsregler, både på ytre og indre område.



Til medlemmene i Øvre Haukåsen Velforening.

Innkalling til generalforsamling 2025 i Øvre Haukåsen Velforening

Velkommen til den 52. ordinære generalforsamling for Øvre Haukåsen Velforening, 27. mai 2025 kl. 18:00 i samlingsalen på Lutvann skole, Dr. Dedichens vei 75 i Oslo.

Innkallingen inneholder velforeningens årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom innkallingen, og viser din interesse for velforeningen ved å møte opp på generalforsamlingen.

Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte velforeningen det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Medlemmer har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. Det kan kun avgis en stemme pr. bolig, maksimalt 186 stemmer.

Et stemmeberettiget medlem kan ikke presentere flere enn 3 fullmakter ved saker som det skal stemmes over.

Alle stemmeberettigede registreres ved inngangen og mottar stemmekort.

Saksliste

- 1 Konstituering
- 2 Årsmelding for 2024
- 3 Årsregnskap for 2024
- 4 Budsjett for 2025 – fastsettelse av kontingent
- 5 Nye vedtekter
- 6 Innkomne forslag til generalforsamlingen
 - 6.1 Enveiskjøring på indre område
 - 6.2 Fartsdumper på indre område
 - 6.3 Varmekabler på indre område
 - 6.4 Økning av styrehonorarer
 - 6.5 Forprosjekt for modernisering av fasader
 - 6.6 Arbeid på øvre lekeplass "Skogkanten" utsettes
- 7 Fastsettelse av styrehonorar og honorar for valgkomitéen
- 8 Valg av tillitsvalgte

Lutvann, 7. Mai 2025

Styret i Øvre Haukåsen Velforening

Anders Martin Pilgaard /s/

Arnljot Skaar /s/

Venche Asp /s/

Øyvind Edgar-Lund /s/

Linda Sørensen /s/

Blank side

Sak 1 Konstituering

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av referent / protokollfører
- d) Valg av 2 stemmekontrollører
- e) Valg av 2 protokollvitner

Stemmeregler

Avstemming regnes ut fra de stemmer som blir registrert ved inngangen. For å oppnå stemmerett, må kontingent for 2024 være fullt ut betalt.

Avstemmingsprosedyre:

- Det stemmes ved håndsopprekning.
- Krav om hemmelig valg skal etterkommes.
- Blanke stemmer teller ikke som avgitt stemme.

Sak 2 Årsmelding for 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har velforeningens tillitsvalgte vært:

Styreleder:	Anders M. Pilgaard	OMV 192
Styremedlem:	Arnljot Skaar	OMV 166
Styremedlem:	Venche Asp	OMV 92
Styremedlem:	Øyvind Edgar-Lund	OMV 12
Styremedlem:	Linda Sørensen	OMV 138 A
Vara:	Mads Risberg	OMV 54 C
Vara:	Tina Rebekka Hov-Gylthe	OMV 152 A

Valgkomite:	Anne Frøberg	OMV 126
Valgkomite:	Monica Hoel	OMV 110
Valgkomite:	Anders P. Fischer	OMV 178 A

Rekkekontakter:

Rekke A (sameie II)	Maja Henden	OMV 46 A
Rekke B	Kjell Erik Åmold	OMV 130
Rekke C	Kenneth Tveito	OMV 22
Rekke D (sameie I)	Bjørn Ingar Hanem	OMV 34 B
Rekke E	Roar Lüthcke	OMV 62 A
Rekke F	Venche Asp	OMV 92
Rekke G	Arve Hoff/	OMV 106
Camilla Molobi	OMV 102 A	
Rekke H	Ramin Mamadi	OMV 136 A
Rekke J	Padram Bagheri	OMV 152A
Rekke K	Knut Karlsen	OMV 170
Rekke L	Annstein Klo	OMV 18

2.1 Styrets arbeid

Styret har avholdt 8 styremøter i 2024. I 2024 har styret sendt ut 10 medlemsposter, samt publisert annen informasjon. Styret har i 2024 skiftet ut el-tavler i det elektriske anlegget til et moderne anlegg med automatsikring og jordfeilbryter, og hvor hovedtavle skiftes i april 2025. Videre er det gjort tiltak for å gi bedre støtte til takrenner og forkantbord. Disse har vært utsatt for belastninger fra snø og is, som krever mer vedlikehold over tid.

Det er gjort løpende vedlikehold av fellesområdene i sommerhalvåret (klipping mv.) og vinterstid (brøyting og strøing). Det har blitt utplassert flere strøkasser i 2024.

Det har videre vært arbeidet med ulike spørsmål knyttet til trafikksikkerhet. Området er skiltet bedre og det er også gjort enkelte mindre tiltak for å bedre sikkerheten. Arbeidet videreføres utover i 2025.

Med utgangspunkt i en mulighetsstudie (2023 – se Vibbo), har styret arbeidet videre med planer for utvikling av velforeningen, knyttet til fellesområdet øverst i velforeningen mot Østmarka.

Mot slutten av 2024 ble det igangsatt et arbeid med å utvikle en vedlikeholdsplan velforeningens felles bygningsmessige installasjoner og garasjeanlegg.

Styret besluttet i 2024 å iverksette månedlig fakturering av velforeningskontingent og garasjekostnader fra 2025, som utføres uten økte kostnader. En nærmere beskrivelse av de ulike områdene som er nevnt her er informert nedenfor og/eller på Vibbo.

2.2 Generelle opplysninger om velforeningen

ØHV har organisasjonsnummer 896225782.

Velforeningen ivaretar eierinteressene til eiere av bolig i Ole Messelts vei 10-192.

Velforeningens ansvar er etter vedtektene § 3 å «forvalte og bestyre den felles eiendom, herunder felles garasjeanlegg og de utvendige arealer. Velforeningen kan også arbeide for et bedre bomiljø i området». Den felles eiendom er gnr. 167 bnr. 12, 200 og 206.

Innenfor den felles eiendom er det 76 selveier rekkehus som har egne gnr. 167 bnr. 174 til 228, og som vedlikeholder egne eiendommer. Det er også to eierseksjonssameier (blokker) innenfor området, med gnr. 167, Bnr. 247 og Gnr. 167 bnr. 250. Eiere av leiligheter i disse eierseksjons-sameiene er medlemmer av ØHV, på lik linje som eiere av rekkehusene.

Alle boenheter har hver sin garasje, til sammen 186 garasjer. Antallet medlemmer kan variere noe over tid ettersom flere av rekkehusene kan deles opp eller slås sammen i to boenheter.

ØHV sitt ansvar er avgrenset mot den enkelte eiers eiendom (Gbr, Bnr.). ØHV er nærmeste nabo til alle private eiendommer og dermed berettiget til nabovarsler som omhandler f.eks. fasadeendring. ØHV har også vedtatt en «Ta hensyn» plakat, med retningslinjer for godt naboskap, som er lagt ut på Vibbo.

Vedlikehold av de private eiendommer er den enkelte eiers ansvar og må gjøres av hver enkelt boligeier. Eierseksjons-sameiene SØH1 og SØH 2 organiserer eget vedlikehold av sine bygninger slik eiere av rekkehusene må gjøre dette. Styret ser

tydelige behov for vedlikehold av bl.a. hvite endevegger/etasjeskille, bordkledninger og verandaer.

Styret ønsker å legge til rette ved å innhente tilbud som medlemmene kan benytte, og gjerne slik at arbeid kan utføres helhetlig for flere boliger. Det sittende styret anbefaler det nye styret å formidle transparente tilbud som medlemmene selv kan velge og inngå avtale med.

2.3 Kabelnett

Velforeningen eier et kabeltv-anlegg (coax) som medlemmene benytter. Vi har avtale med Telenor om tilbud av TV og Internett over anlegget. Avtalen ble inngått i oktober 2024 og gjelder frem til 1. november 2026. Avtalen viderefører tidligere avtale med Telenor.

Avtalen med Telenor innebærer leveranse av grunnpakke med Internett og TV til alle boenheter som faktureres velforeningen samlet. Velforeningen viderefakturerer kostnaden til den enkelte eier. Det enkelte medlem inngår selv avtale med Telenor om utvidet tilbud som faktureres den enkelte direkte fra Telenor.

Det nye styret anbefales å starte arbeidet med å evaluere gjeldende avtale med Telenor tidlig. Det bør vurderes om kabelnettet bør skiftes ut med et fibernett. Kapasiteten i coax-kablene er tilstrekkelig for dagens løsninger, men ivaretar ikke nødvendigvis fremtidige behov godt nok.

2.4 Forsikring av velforeningen

Garasjeanlegg og fellesarealer er forsikret i Fremtind og inkluderer forsikring av garasjer og fellesarealer. Videre inkluderer den ansvarsforsikring, styreansvarsforsikring og dugnadsforsikring.

2.5 Innkjøp av strøm

Å Entelios er vår leverandør av strøm til garasjer og fellesområder. Avtalen ble i likhet med strømvartalen inngått i 2021 etter priskonkurranse. Strøm fra Å Entelios (OBOS-avtalen) har gitt følgende besparelser sammenlignet med spotpris de tre siste årene:

2022: 4,93 øre/kWh // 2023: 14,07 øre/kWh // 2024: 7,76 øre/kWh

2.6 Fellesanlegg for lading av elbiler

Det er etablert fellesanlegg for elbillading i garasjene. Etter vedtak ved etablering av anlegget bestilles lader hos Elektro Nettverk Service (ENS); ENS sikrer at det monteres lader som «snakker» med elanlegget (pt. Zaptec PRO) og som kodes riktig. Anlegget «balanserer» strømforbruket mellom laderne og sikrer at det ikke overbelastes. se temaside på Vibbo for informasjon om bestilling mv.

Lading via eksisterende 10 A kurs (stikkontakt) i garasjen er ikke tillatt.

Kostnader ved lading faktureres den som lader av ekstern samarbeidspartner, for tiden Charge 365 Wattif. Innbetalinger fra de som lader føres som inntekt i regnskapet. Kostnadene inngår i energikostnadene (se note 3 i regnskapet for korrekte tall for inntekter. Ved en inkurie fremgår det en lavere sum i regnskapet "Ladeinntekter for elbil". Dette er strøm fra 10A kontaktene som kun kan benyttes til andre formål).

Det sittende styret evaluerer løsningene for elbillading og som innebærer overgang til at den enkelte garasjeeier betaler spotpris etter gjeldende timespris i stedet for en fast pris som endres av styret (og skal sikre balanse mellom kostnader og inntekter over tid). Det antas at saken er konkludert rundt dato for generalforsamlingen. Styret vurderer også om det er mulig/hensiktsmessig å åpne opp for andre typer ladere enn Zaptec Pro.

Anlegget for elbillading har 46 tilknyttede brukere pr. april 2024, hvorav 45 er aktive.

2.7 Parkeringskontroll

Velforeningen har avtale med Unipark om parkeringskontroll.

Alle biler (også biler som parkeres på egen eiendom på indre område) som tilhører den enkelte husstand skal registreres og ha en ØHV-oblat i frontruten. Vennligst informer styret om dere bytter bil/frontrute slik at oppdateringer kan gjøres. Kontakt styret for registrering/endring og få utlevert oblat. Beboere som bruker gjestekort ved parkering, vil måtte påregne at parkeringsgebyr ilegges.

Klage på ilagt parkeringsgebyr må rettes til selskapet og ikke til styret, om man er uenig i klagebehandling fra parkeringsselskap står man fritt til å bringe sak inn for P-klagenemnda.

Styret kan ikke annullere ilagt gebyr med mindre parkeringsgebyrer feil ilagt.

ØHV har totalt 186 garasjer (samt to som disponeres av velforeningen) og rundt 60 gjesteplasser. Alle skal primært benytte egen garasje. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å sette seg inn i parkeringsregler på området. Regler er tidligere delt ut til alle husstander, og ligger også tilgjengelig på Vibbo.

2.8 Vintervedlikehold

ØHV har denne sesongen videreført avtalen fra i fjor med Vaktmesterkompaniet (VK) om brøyting og strøing, som har fungert godt.

Gjennom sesongen er det gjort følgende forbedringstiltak:

1. Innkjøp og utplassering av flere strøkasser; i bakken ved rekke C og nede på garasjetomta.
2. Utplassering av bukker med refleks for å sikre bedre tilkomst og markering av snødeponiene.
3. Utsetting av flere brøytestikker langs veiene.
4. Vi har også skiftet ut noen gamle trekasser med nye i hardplast fra VK.

5. Det er innhentet tilbud fra VK for en utvidelse av brøyteavtalen til blant annet B-siden av rekkehusene 178 til 192. Videre gjelder det stien inn ved den nye porten som fortsatt har status «under oppføring», og en naturlig forlengelse av veien fra hovedtrappa inn mot rekke H. VK har gjennomført befaring og bekreftet at det er mulig å komme til med sine maskiner på alle tre nevnte steder. Vinteren i sesongen som gikk ble tidvis meget snørik, og alt i alt kan det oppsummeres i fire større snøfall, hvorav det ene ble ekstremt både for oss i ØHV og Oslo for øvrig.

Mange beboere har også denne vinteren hjulpet til med manuell strøing av grus fra strøkassene.

Enkelte uhell har forkommet i år som de fleste andre år, og en befaring blir utført før mai måned for oppdatering av status skader på rekkverk og annet.

Kort oppsummert har vi totalt sett klart oss godt gjennom sesongen, og VK har fortsatt å være en god samarbeidspartner som gir oss god prioritering og høy grad av service. De er en god rådgiver og sparringspartner for styret.

Med kun ett unntak har tilbakemeldingene fra medlemmer vært meget positive, og det gir inspirasjon til å fortsette arbeidet i samarbeid med VK og dere beboere.

2.9 Lekeplasser og møteplasser

HMS-kontroll av lekeplassene ligger til grunn for videre sikring av trygge lekeplasser. For huskestativet ved Skogkanten foreligger det ikke et dokument for HMS-kontroll.

Arbeidet med en helhetlig plan for gode møteplasser fortsetter med utgangspunkt i mulighetsstudien som ble utført av Lala Landskapsarkitekter. Et særlig fokus på Skogkanten er satt, hvor det arbeides med utvikling av området til å bli en god møte- og lekeplass.

Det ble søkt og innvilget midler fra Oslo kommune, Byrådsavdelingen for byutvikling, Groruddalssatsingen. Målet er å utvikle området med stor andel av eksterne bidrag.

Høsten 2024 ble det besluttet at det er behov for kartlegging av vannførsel og erosjon fra området Skogkanten og videre ned mot garasjetomtene. Byggearbeider må vente til dette er kartlagt og eventuelle utbedringer er ferdigstilt.

2.10 Skjøtsel og beplantning

Arbeidet med skjøtsel og beplantning er kommet noe i gang, og planer blir besluttet og iverksatt underveis. Av foreløpige tiltak som jobbes med kan nevnes felling av trær mellom garasjene og rekke G.

Ved igangsetting av nye prosjekter, vil vi belyse det gjennom nyheter på Vibbo.

2.11 Bygningsmessig vedlikehold – fysiske installasjoner

2.11.1 Generelt om vedlikeholdsbehov fremover

Støttemurer

Styret vil i mai/juni 2025 starte et pilotprosjekt for utbedring av støttemurene. Gammel maling vil bli fjernet mekanisk, og ny maling påføres. Det vurderes også å etablere beslag med dryppkanter for å øke levetiden på overflatebehandlingen. Pilotprosjektet vil bli gjennomført på en utvalgt strekning for å høste erfaringer med fremgangsmåten. Disse erfaringene blir viktige å ta med videre når de resterende murene skal utbedres på en effektiv og langsiktig måte. Det legges opp til at det øvrige arbeidet utføres over cirka to år, med oppstart i 2026.

Utbedring av garasjer

Arbeidet med stabilisering av garasjene på grunn av sig fortsetter. Det samme gjelder tiltak for å sikre at takrenner har tilstrekkelig stabilitet og bæreevne. De mest utsatte områdene knyttet til takrenner ble utbedret i 2024. Det vurderes også å etablere flere taknedløp for å håndtere økende nedbørsmengder og lede vannet bort fra garasjeområdene, særlig på garasjetomta. Ved store nedbørsmengder kan takrennene flomme over, noe som over tid kan skade bygningsmassen ved at vann renner ned i bakkant.

Overvann og fukt i grunn

Styret ser behov for kartlegging og utbedring knyttet til garasjetomta (se punkt 2.11.5 nedenfor), samt for området øverst i velforeningen, «Skogkanten» (se punkt 2.9 ovenfor). Vi kartlegger også problemer med overvann mellom disse områdene og har, jf. medlemspost 3/25, blant annet bedt medlemmene melde fra til styret om mulige problemer med vann. Undersøkelsen blant beboerne bekrefter det generelle inntrykket av at ØHV og boligene så langt har hatt få problemer, takket være at vi er bygget på fjell og at det ble gjort solid arbeid under oppføringen. Samtidig er det fornuftig å identifisere områder som kan bli problematiske i fremtiden, særlig med tanke på økende nedbør som følge av klimaendringer.

2.11.2 Vedlikeholdsplan

Styret har under arbeid en vedlikeholdsplan for å bedre sikre at vi ligger i forkant med å utføre vedlikehold og flytter fokus fra korrigerende vedlikehold på bygningsmassen (ved synlige behov) til planlagt og forebyggende vedlikehold. Dette vil kunne antas over tid å spare oss for kostnader.

Vedlikeholdsplanen skal gi intervaller for vedlikehold med kostnadsestimater for alle bygningsmessige installasjoner som veier, taktekking, maling av murer og rekkverk mv. Planen vil være en rettesnor og hjelp for fremtidige styrer og samtidig bidra til å gi medlemmene forutsigbarhet for fremtidige vedlikeholdskostnader. Det legges opp til at planen gjennomgås av sittende styrer årlig og oppdateres ved behov.

På enkelte områder er det behov for å gjøre utskiftninger/større endringer før vedlikehold planlegges. Dette gjelder bl.a. «Skogkanten» hvor det planlegges etablert nye løsninger. Slike tiltak vil inngå i en moderniseringsplan som utarbeides særskilt.

2.11.3 Modernisering Prosjekt ØHV moderniseringsplan

Det har startet opp et prosjekt som tar for seg moderniseringsbehovet i vellet. Det skal produseres et system på lik linje som ØHV-FDV som skal styre moderniseringen.

2.11.4 Vedlikeholdstjenester

«**Vaktmester**» Velforeningen benytter B2B Bygg AS som leverandør av vaktmestertjenester etter særskilte bestillinger fra styret. Vaktmesterkompaniet benyttes til grovfeiling av området rundt vårdugnaden.

B2B benyttes også til andre bygningsmessige vedlikehold der dette er hensiktsmessig, og innenfor de rammer som velforeningen følger for konkurranseutsetting av større oppgaver.

2.11.5 Garasjetomt

I foregående årsrapport til generalforsamlingen ble det redegjort for bevegelsene som er identifisert i garasjetomta. Den gang vurderte styret at det ikke forelå noen vesentlig risiko for større bevegelser.

I løpet av det siste året har vi blitt mer oppmerksomme på at det tilsynelatende renner vann gjennom grunnmassene under garasjeanlegget på enkelte steder, noe som fører til utvasking av løsmasser. Dette vurderes ikke som kritisk for fyllingen i sin helhet, men forklarer de bevegelsene som har vært observert. Det kan også innebære behov for andre tiltak enn tidligere foreslått. For å begrense vanntilstrømming er det bl.a. aktuelt å gjøre tiltak for bedre avrenning av vann fra området utover å tette sprekker, og å sikre at vann ikke renner inn i garasjer som er uten fast dekke osv.

Tidligere ble utfordringer knyttet til sig bl.a. håndtert ved å jekke opp garasjene etter hvert som skjevheter i konstruksjonen oppstod. Et prøveprosjekt med forankring av garasjene i de store steinblokkene i fyllingen har vist seg å være effektivt. Der dette er gjennomført, har det ikke vært behov for ny oppjekking.

Det er nå et prekært behov for å sikre en håndfull garasjer hvor bevegelsene fortsatt pågår. Disse vil bli utbedret – trolig med samme type tiltak som allerede har vist god effekt.

Styret vil fortsette å følge utviklingen nøye for å bedre forstå grunnforholdene og vurdere hensiktsmessige tiltak. Vi vil gjennomføre kontrollmålinger og engasjere eksterne fagkompetanse ved behov.

Tiltaksbeskrivelse for utbedring av garasjene vil legges ut på Vibbo under tema garasjer.

Sak 3 Årsregnskap for 2024

ØVRE HAUKÅSEN VELFORENING
ORG.NR. 896 225 782, KUNDENR. 2707

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 435 573	3 164 872	0	4 417 121
Ladeinntekter EL-bil		0	22 118	0	25 000
Andre inntekter	3	227 580	105 067	0	165 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 663 153	3 292 057	0	4 607 121
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 471	-14 680	0	-20 700
Styrehonorar	5	-149 000	-130 000	0	-165 600
Revisjonshonorar	6	-19 906	-12 250	0	-10 000
Andre honorarer		-24 675	-10 000	0	-30 000
Regnskapsførerhonorar		-100 035	-124 004	0	-103 500
Konsulenthonorar	7	-24 847	-176 634	0	-250 000
Drift og vedlikehold	8	-1 627 255	-399 023	0	-1 576 568
Forsikringer		-29 688	-24 610	0	-31 050
Antenneanlegg		-905 407	-849 420	0	-900 900
Kostnader underutvalg		-12 823	0	0	0
Energiflyring		-164 163	-158 303	0	-200 000
Andre driftskostnader	9	-704 753	-493 292	0	-545 179
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 794 024	-2 392 416	0	-3 833 497
DRIFTSRESULTAT		-130 871	899 641	0	773 624
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	42 209	28 188	0	25 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		42 209	28 188	0	25 000
ARSRESULTAT		-88 662	927 829	0	798 624
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	927 829		
Fra opptjent egenkapital		-88 662	0		



ØVRE HAUKÅSEN VELFORENING
ORG.NR. 896 225 782, KUNDENR. 2707

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		1	1
Andre varige driftsmidler	11	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		2	2
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		16 091	15 400
Kundefordringer		206	4 202
Forskuddsbetalte kostnader		332 247	235 608
Driftskonto OBOS-banken		484 722	1 104 026
Sparekonto OBOS-banken		1 051 323	817 355
Sparekonto OBOS-banken II		188 078	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 072 667	2 176 591
SUM EIENDELER		2 072 669	2 176 593
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 766 535	1 855 198
SUM EGENKAPITAL		1 766 535	1 855 198
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		137 130	129 656
Leverandørgjeld		167 840	178 470
Skyldige offentlige avgifter	12	144	0
Annen kortsiktig gjeld	13	1 020	13 270
SUM KORTSIKTIG GJELD		306 134	321 396
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 072 669	2 176 593
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2025

Styret i Øvre Haukåsen Velforening

Anders Martin Pilgaard

Venche Asp

Øyvind Edgar-lund

Linda Sørensen

Arnljot Skaar

Transaksjon 09222115557546030447



Signert AMP, VA, ØE, LE, AS

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader kvartalsvis	1 790 504
Kabel-TV	852 635
Kontingent	421 664
Parkeringsleie	370 770
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 435 573

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

El-bil	111 684
Forsikring	25 610
Gebyrer	35
Tilskudd fra Oslo Kommune	90 251
SUM ANDRE INNTEKTER	227 580

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 000
Påløpte feriepenger	-1 020
Arbeidsgiveravgift	-20 451
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 471

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 149 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 906.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 847
SUM KONSULENTHONORAR	-24 847

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-255
Drift/vedlikehold elektro	-985 647
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-497 748
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-140 475
Kostnader dugnader	-3 130
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 627 255

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-10 250
Container	-7 009
Driftsmateriell	-1 565
Snørydding	-655 948
Andre fremmede tjenester	-3 847
Kontor- og datarekvisita	-1 929
Trykksaker	-6 300
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 219
Andre kontorkostnader	-2 539
Porto	-1 540
Kontingenter	-4 600
Bank- og kortgebyr	-2 597
Velferdskostnader	-246
Konstaterte tap	-4 165
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-704 753

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 948
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 128
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 064
Andre renteinntekter	1 069
SUM FINANSINNEKTER	42 209



NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	1	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

NOTE: 12**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift		-144
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-144

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-1 020
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-1 020



Styrets kommentar til regnskapet

Budsjettet for 2024 ble begrunnet i forrige generalforsamling. Kontingenten for 2024 var budsjettert opp ca. 10% fra foregående år. Innkrevde felleskostnader er på budsjettert nivå.

Regnskapet ble gjort opp med et negativt driftsresultat på 130.871,-. Dette inkluderer ikke-budsjetterte kostnader til oppgradering av hoved- og undersentraler, hvorav 75% av kostnad ble tatt over drift/oppsparte midler knyttet til garasjene og resterende 25% ble betalt av beboere som ekstra innbetaling knyttet til velforeningskontingenten i april og mai 2025. Regnskapet er også belastet med ikke-budsjetterte kostnader for innleide tjenester i forbindelse med vedlikehold av fellesareal (klipping av plen og kanter, trimming av hekk og bortkjøring av hageavfall)

For øvrig viser styret til de enkelte tall i resultatregnskap og noter.

Statuttene § 7 forutsetter at det skilles mellom kostnader som knytter seg til garasjer og øvrige kostnader som knytter seg til drift av velforeningen og felleskostnader. I regnskap for 2024 kommer ikke dette klart frem, og styret har derfor satt opp en oversikt over kostnader som kan relateres til garasjer sammenholdt med garasjekontingent som er krevet inn. Som det fremgår, er det opparbeidet et lite overskudd til fremtidig vedlikehold av garasjene pr 31.12.2024. Midler som kreves inn for å benyttes til garasjene settes på egen konto.

I budsjettarbeidet har styret tatt hensyn til det generelt økende prisnivå, prisendringer knyttet til produkter og tjenester ØHV anskaffer og ØHV sine oppsparte midler. Disse forutsetninger danner grunnlag for fastsettelse av felleskostnader for 2025. Felleskostnader er lagt på samme nivå som i 2024.

Budsjett og beslutninger er gjennomført høsten 2024 og reflekterer derfor ikke vedlikeholdsbehov mv. som eventuelt har blitt identifisert på et senere tidspunkt.

Oversikt over kostnader og inntekter for garasjer

Nedenfor er kostnader for garasjene postert. Kostnadene er ført slik det følger av statuttene § 7, med utgangspunkt i tidligere vedtak og lang praksis, at kostnadene skal belastes garasjedelen av felleskostnadene. Alle kostnader og inntekter er ført i det ordinære regnskapet, men vises her særskilt. Nederste linje viser avsetning til fremtidig vedlikehold for garasjer. Det gjøres oppmerksom på at oppstillingen synliggjør alle kostnader for eltavleskiftet slik dette ble planlagt utført i 2024. Hovedtavleskiftet ble utsatt til april, og betalt i 2025.

Inntekter:		Merknader
Innkrevde felleskostnader	369 954,00	
Overføring fra 2023: Avsetning til fremtidig vedlikehold	716 278,50	
	1 086 232,50	
Kostnader		
Eltavler (75% andel av total kostnad)	734 065,34	

Vaktmestertjenester		
Drift og vedlikehold (se hovedregnskap)	140 475,00	I det vesentligste forsterking av takfot-takrenner. Oppretting mellom to garasjer.
Måking av garasjetak	22 000,00	
Rens av takrenner	24 050,00	Skjønnsmessig anslag (spiltt av faktura)
Andel av forsikring	23 688,00	Kr 6 000 av samlet kostnad kr 29 688 er skjønnsmessig ført på andre fellesområder mv.
Totale kostnader	944 278,34	
Overføres til fremtidig vedlikehold av garasjer	141 954,16	

Sak 4 Budsjett for 2025 - kontingent

For 2025 legges det til grunn 160 objekter.

DRIFTSINNTEKTER:		3,765,450
Innkrevde felleskostnader		3,430,000
3601	Kontingent og Administrasjon (Bnr. 012/209 =F)	420,000
3602	Vedlikehold Fellesområder (Bnr. 012/209 =F)	1,790,000
3603	Vedlikehold Garasjeanlegget (Bnr. 200 =G)	370,000
	Kabel-TV og bredbånd abo. (Bnr. 200 =P) (lfht 6607)	850,000
Andre inntekter		335,450
-	Potensielt tilskudd Skogkanten (via div søknad)	-
	Refusjonsmidler, (fullt=143000) arbeid gjennomført Skogkanten	91,450
	Beboerinnbetaling del 1 (oppgradering undersentraler og hovedsentral 75%)	-
	Beboerinnbetaling del 2 (oppgradering undersentraler og hovedsentral 25%)	244,000
DRIFTSUTGIFTER:		
Varekostnader		1,100,900
620	Strøm til 10A Garasjer	50,000
620	Strøm til ladepunkter C365, varmekabler, belysning	150,000
485	TV-anlegg/bredbånd	900,900
Personalkostnader		187,300
560	Styrehonorar	165,600
500	Ordinær lønn (avtale om arbeid med kontrakt)	20,700
515	Feriepenger	-
540	Arb avg	-
778	Gaver til ansatte/avtroppende	1,000
Andre forvaltningskostnader		143,500
670	Regnskapsførerhonorar	103,500
673	Konsulenthonorar	20,000
673	Andre honorar	10,000
671	Revisor	10,000
Drift og vedlikehold		2,018,193
664	Drift/vedl. Bnr 12, Container- / kvistkvern (dugnad)	5,000
6001	Drift/vedl.hold bygninger GARASJER (løpende)	50,000
6603	Drift/vedl.hold elektro (garasjelys, mm) (løpende)	50,000
6620	Drift/vedl. Bnr.12 støttemurer og fjellsikring (behovsbetinget)	100,000
6604	Drift/vedl. Bnr 12, grønt og lekeplasser (HMS + Skogkanten + konsulent)	745,000
6613	Drift/vedl. Bnr. 200 parkeringsanlegg TOMT (reparasjon pga sig/utvasking)	150,000
6614	Drift/vedl. Bnr. 200 garasjeanlegg BYGG (reparasjon pga sig/utvasking grunn)	150,000
6620	Drift/vedl. Annet (skilt, trafiksikkerhet, mm) (løpende)	25,875
	Fastavtale, beredskap (ikke i budsjett, bestilling etter behov)	-
6620	Renhold // feiing (grovfeiing)	50,000
	Gressklipp (ikke i budsjett, beboere står for)	-
6605	Vaktmestertjenester (bestilling etter behov)	195,000

678	Snørydding inkl. hånd-fresing (avtale med Vaktmesterkompaniet)	491,625
6620	Andre tjenester (beboere som jobber pr oppdrag / timer)	5,693
	Forsikringer	31,050
7501	Forsikring bygninger og ansvar i DNB	31,050
7501	Forsikring ansvar (inkludert som bygning)	-
	Andre driftskostnader	52,554
630	Lokalleie (styremøte, årsmøte, mm)	10,000
649	Leiekostnader Postboks	-
651	Verktøy og redskap	15,000
658	Telefon-/kontormaskiner	-
679	Div. driftsmateriell	4,554
680	Kontor og datarekvisita (blekk, papir, mm)	2,000
682	Trykksaker (innkalling generalforsamling)	7,000
687	Andre kostnader tillitsvalgte	3,000
689	Andre kontorkostnader (lisenser, abo, mm)	2,000
694	Porto, telefon, giro, brev, sms	2,000
	Reisekostnader	-
742	Kontingenter, medlemsskap	5,000
777	Bank og kortgebyr	2,000
783	Velferdskostnader (konstaterte tap fordringer)	-
	SUM DRIFTSKOSTNADER	3,533,497
	DRIFTSRESULTAT	231,953

Velforeningskontingent og fordeling for 2025

Statuttens § 7 fastsetter fordelingsnøkkel for utregning av ordinær velkontingent:

«Kontingenten består av et grunnbeløp med et tillegg på 10 % for hver etasje. I tillegg betaler medlemmene en garasjedel som dekker utgifter til drift og forsikring av garasjeanlegget. For hver garasje betales 1/186 – del av garasjeutgiftene».

Kontingentberegning er gjennomført ved bruk av fordelingsnøkkel, samt diskusjon med medlemmer som kjenner intensjonene i statuttene.

- §7 grunnbeløp er «administrative» kostnadene som deles på alle eiere med et %-påslag etter størrelsen på boligtype
- Kostnader relatert til drift og vedlikehold av felles- og grøntarealer fordeles på alle eiere med et %-påslag etter størrelsen på bolig-type (som grunnkontingent)
- Kostnader relatert til drift og vedlikehold av garasjeanlegget deles på 186 selveiere.
- Kostnader for TV & bredbånd gjennomfaktureres uten påslag.
- Forbruk av strøm i forbindelse med lading av el-bil, belastes den enkelte bruker direkte fra operatør. Velforeningene får tilsvarende sum kreditert fratrukket påslag (står under ladeinntekter i regnskapet)
- Annet forbruk av strøm i garasjeanlegget faktureres den enkelte garasjebruker årlig etter at avlesing av måler er gjennomført.

Forutsatt godkjenning av budsjettet for 2025 vil fordeling av velforeningskontingent bli som vedlagt tabell. Beregning er lagt til grunn for faktura for 1. kvartal 2025, samt overgang til månedlig fakturering fra april 2025.

ØVRE HAUKÅSEN VELFORENING - 2025						
<i>§7 kontingent og felleskostnader beregnes etter boligtype, garasje deles likt på totalt antall</i>		§7 grunnkontingent	Fellesområder	Garasjeanlegget	TV / BB	Sum pr boligtype
Rekkehus 2 gar	R 3,0	kr 2,947	kr 12,533	kr 3,978	kr 5,148	kr 24,606
Rek. 2 gar.+ TV&BB	R 3,0	kr 2,947	kr 12,533	kr 3,978	kr 10,296	kr 29,754
Rekkehus 1 gar	R 3,0	kr 2,947	kr 12,533	kr 1,989	kr 5,148	kr 22,617
Rekkehus 2,5 etg.	R 2,5	kr 2,834	kr 12,051	kr 1,989	kr 5,148	kr 22,022
Hybelleilighet 0,5 etg	H 0,5	kr 2,380	kr 10,123	kr 1,989	kr 5,148	kr 19,640
Rekkehus 2 etg	R 2,0	kr 2,720	kr 11,569	kr 1,989	kr 5,148	kr 21,426
Stor blokkleilighet	L 1,0	kr 2,494	kr 10,605	kr 1,989	kr 5,148	kr 20,236
Liten blokkleilighet	L 0,5	kr 2,380	kr 10,123	kr 1,989	kr 5,148	kr 19,640

Årsfordeling som ligger til grunn for det medlemmene ser på sin faktura.

Grunnlag; § 7 grunnbeløp kr 2.267,- og Fellesområde kr 9.641,-.

Grunnbeløp og fellesområde er beregnet etter samme utregning, og kan slås sammen. Det er tekniske årsaker i regnark som er benyttet som gjør at det vises separat.

ØVRE HAUKÅSEN VELFORENING - 2025						
<i>§7 kontingent og felleskostnader beregnes etter boligtype, garasje deles likt på totalt antall</i>		§7 grunnkontingent	Fellesområder	Garasjeanlegget	TV / BB	Sum pr. boligtype
Rekkehus 2 gar	R 3,0	kr 246	kr 1,044	kr 332	kr 429	kr 2,051
Rek. 2 gar.+ TV&BB	R 3,0	kr 246	kr 1,044	kr 332	kr 859	kr 2,481
Rekkehus 1 gar	R 3,0	kr 246	kr 1,044	kr 166	kr 429	kr 1,885
Rekkehus 2,5 etg.	R 2,5	kr 236	kr 1,004	kr 166	kr 429	kr 1,885
Hybelleilighet 0,5 etg	H 0,5	kr 198	kr 844	kr 166	kr 429	kr 1,637
Rekkehus 2 etg	R 2,0	kr 227	kr 964	kr 166	kr 429	kr 1,786
Stor blokkleilighet	L 1,0	kr 208	kr 884	kr 166	kr 429	kr 1,687
Liten blokkleilighet	L 0,5	kr 198	kr 844	kr 166	kr 429	kr 1,637

Fordeling som ligger til grunn for det medlemmer ser på sin faktura.

Grunnlag brukt i budsjettering; 160 eiere, 165 TV/BB og 186 garasjer

Grunnlag; §7 grunnkontingent Kr 2.267,- og Fellesområder Kr 9.641,-.

RETTLIG GRUNNLAG – STATUTTENE § 7

§ 7 Generalforsamlingen bestemmer størrelsen på fellesutgiftene på grunnlag av budsjettet. Fellesutgiftene i budsjettet dekkes ved at Velforeningens medlemmer innbetaler en årlig Velforeningskontingent. Denne Velforeningskontingenten utregnes etter følgende fordelingsnøkkel: Kontingenten består av et grunnbeløp med et tillegg på 10% for hver etasje. I tillegg betaler medlemmene en garasjeandel som dekker utgifter til drift og forsikring av garasjelegget. For hver garasje betales 1/186 – del av garasjeutgiftene. For å oppnå stemmerett, må kontingent for forutgående år være betalt.

Sak 5 Nye vedtekter

Generalforsamling 2024 nedsatte en revisjonskomité (arbeidsgruppe) for å utarbeide forslag til nye mer tidsmessige regler. Forslaget inntatt nedenfor ble sendt på høring fra revisjonskomitéen primo mai vedlagt gjeldende statutter samt opprinnelig garasje-kontrakt. En justert versjon etter høringsrunden, sendes ut før generalforsamling om det kommer innspill.

Forslaget viderefører i det alt vesentligste gjeldende statutter, men som er gjort mer tidsmessige og tilgjengelige i utforming og språk. Utkastet til nye vedtekter har overskrifter, og teksten er strukturert og modernisert. Det er foreslått enkelte mindre endringer som vi mener i det alt vesentligste er i tråd med praksis og gjeldende regelverk.

Revisjonskomitéen er direkte underlagt generalforsamlingen, og hvor styret i Øvre Haukåsen Velforening ikke innstiller. Det er revisjonskomitéens forslag, og som fremlegges av denne for behandling, slik ordinær generalforsamling i 2024 besluttet.

Ordinær generalforsamling 2025 tar stilling til om saken er tilstrekkelig opplyst til at forslaget til nye vedtekter kan tas opp til behandling og erstatte gjeldende statutter.

Vedtekter for Øvre Haukåsen Velforening

Ole Messelts vei 10 – 192, Oslo

org nr 896 225 782

§ 1 Formål

- 1) Velforeningens navn er Øvre Haukåsen Velforening.
- 2) Velforeningens formål er å forvalte og bestyre den felles eiendom, herunder felles garasjelegget og de utvendige arealer.
- 3) Velforeningen kan arbeide for et bedre bomiljø i området.

§ 2 Medlemskap

- 1) Medlemmer i Øvre Haukåsen Velforening er eiere av rekkehus og/eller leilighet på Øvre Haukåsen. Medlemskapet er obligatorisk.

- 2) Medlemskap i velforeningen er uoppsigelig knyttet til eier av bolig beliggende på Øvre Haukåsen boligfelt.
- 3) Den enkelte medlem kan ikke pantsette eller på annen måte disponere over Velforeningens aktiva og rettigheter.
- 4) Eier kan ikke selge, pantsette eller på annen måte overdra hele eller deler av felleseiendommen til andre, annet enn ved salg av hele sin eiendom (boenhet og felleseiendom).
- 5) Dersom et medlem overdrar sitt medlemskap i Velforeningen ved salg av sin eiendom, skal Velforeningens styre underrettes.
- 6) Velforeningen har rett til å foreta arbeider på medlemmenes boliger når det er nødvendig for å vedlikeholde velforeningens kabel-TV anlegg eller lignende arbeider. Boligeier kan ikke foreta vesentlige fasadeendringer før styrets skriftlige samtykke er innhentet.

§ 3 Generalforsamling

- 1) Generalforsamlingen er velforeningens øverste organ.
- 2) Ordinær generalforsamling (årsmøte) skal holdes hvert år, senest innen utgangen av mai måned, til gjennomgang av årsregnskapet, fastsettelse av kontingent, valg av styremedlemmer, medlemmer av valgkomité og behandling av eventuelle andre saker som er nevnt i innkallingen.
- 3) Styret skal informere Generalforsamlingen om størrelsen av fellesutgiftene på grunnlag av budsjettet. Fellesutgiftene i budsjettet dekkes ved at Velforeningens medlemmer innbetaler velforeningskontingent og garasjeutgifter.
- 4) For å oppnå stemmerett på Generalforsamlingen må velforeningskontingent og garasjeutgifter for forutgående år være betalt.
- 5) Generalforsamlingen velger et styre bestående av 5 medlemmer. Styrets leder velges ved særskilt valg. I tillegg velges 2 varamedlemmer til styret. Styret kan felles av generalforsamlingen med 2/3 flertall.
- 6) Generalforsamlingen velger også en valgkomité på 3 medlemmer. Valgkomiteen velger selv leder. Generalforsamlingen fastsetter instruks for valgkomiteen.
- 7) Alle verv velges for 2 år av gangen, men slik at styreleder, 1 styremedlem og 2 medlemmer til valgkomiteen velges det ene året, mens 3 styremedlemmer og 1 medlem til valgkomiteen velges det neste året.
- 8) Alle verv velges blant medlemmer av Velforeningen og med bostedsadresse i Ole Messelts vei 10-192.
- 9) Styret innkaller til ordinær generalforsamling med minst 2 ukers varsel. Innkalling skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Det er medlemmenes ansvar å informere styret om deres navn og adresse.

- 10) Beslutninger på generalforsamlingen fattes med simpelt flertall.
Hvis det trengs mer enn simpelt flertall, må minst 30 % av medlemmene være til stede for at forsamlingen skal være beslutningsdyktig.
- 11) Beslutninger om enkeltinvesteringer på mer enn 15 % av det til enhver tid gjeldende budsjett, krever 2/3 flertall.
Det samme gjelder beslutninger om endring av vedtektene.
- 12) Styret kan, med minst 5 dagers varsel, innkalle til ekstraordinær generalforsamling. En gruppe bestående av minst 15 % av de frammøtte stemmeberettigede medlemmene kan pålegge styret å innkalle til ekstraordinær generalforsamling.
- 13) Et stemmeberettiget medlem kan ikke presentere flere enn 3 fullmakter (stemmer) ved saker som det skal stemmes over. Hvis et medlem eier 2 boenheter med samme gårds- og bruksnummer, kan medlemmet presentere sine 2 stemmer pluss 3 fullmakter, til sammen 5 stemmer.

§ 4 Styret

- 1) Styret er helt ut underlagt generalforsamlingens bestemmelser.
- 2) Velforeningen ledes av et styre som er valgt av Generalforsamlingen.
Styret konstituerer seg selv.
Styreleder og 1 styremedlem innehar Velforeningens signatur.
- 3) Alle saker og all korrespondanse skal legges frem på styremøtet. Styrets vedtak skal nedtegnes i styreprotokoll, og dissenser skal anmerkes dersom dette forlanges.
Innkalling og protokoll skal gjøres tilgjengelig på velforeningens nettsider snarest mulig etter at styremøtet er avholdt.
- 4) Styret skal på forhånd forelegge generalforsamlingen alle saker av viktighet.
- 5) Styret kan behandle viktige saker uten generalforsamlingens godkjenning dersom saken haster og det er nødvendig med rask avgjørelse.
- 6) Styret er ansvarlig for at det føres et fullstendig driftsregnskap for velforeningens eiendommer og garasjeanlegget.
Årsregnskapet sendes Velforeningens medlemmer sammen med innkalling til ordinær generalforsamling.

§ 5 Velforeningskontingent

- 1) Velforeningskontingenten utregnes etter følgende fordelingsnøkkel:

Kontingenten beregnes ut fra et grunnbeløp pluss et tillegg på 10 % for hver etasje i eierens boenhet. Grunnbeløpet består av ØHV's totale felleskostnader (før % tillegget er lagt til), dvs. alle kostnader for fellesarealet inkludert administrasjonskostnader).

§ 6 Garasjeanlegget

- 1) Garasjeanlegget består av totalt 186 garasjer som eies av medlemmene, samt 2 garasjer som disponeres av velforeningen.

2) Alle nåværende og fremtidige eiere av rekkehus og leiligheter under Øvre Haukåsen Velforening har plikt til å eie én garasje pr. boenhet (Boenhet er enhver leilighet/rekkehus på boligfeltet. Opprinnelig hybelleilighet i underetasjen på rekkehus, defineres i denne sammenheng som egen boenhet, selv om den senere er tillagt rekkehusets boareal).

3) Hver eier av en garasje plikter å disponere garasjen i henhold til instruksen beskrevet i den opprinnelige garasjekontrakten.

Generalforsamlingen fastsetter nærmere instruks for bruk av garasjene.

4) Medlemmene betaler utgifter til vedlikehold og forsikring av garasjeanlegget gjennom innbetalt garasjeutgift.

For hver garasje betales 1/186 – del av garasjeutgiftene.

Strømforbruk betales separat etter måleravlesning for den enkelte garasje.

5) Forsikring av private eiendeler og installasjoner i garasjen betales separat av garasjeeier.

6) Ved salg av et medlems boenhet overføres garasjekontrakten, med de rettigheter og plikter den gir, til ny eier som plikter å overta den.

§ 7 Tvister

Ved eventuelle tvister ang. disse vedtekter eller andre former for uenigheter som ikke lar seg løse av velforeningers organer, skal normal tviste-lov anvendes, med verneting i Oslo.

§ 8 Tinglysning

Disse vedtekter kan tinglyses på den enkelte eiendoms blad i grunnboken som heftelse på angjeldende eiendom.

Alle kostnader bæres av den enkelte eier som eventuelt velger å tinglyse.

Sak 6 Forslag til generalforsamlingen

6.1 Trafikksikkerhet forslag 1

Berit og Kenneth Tveito, Ole Messelts vei 22

Nødvendig kjøring på indre område (inn til de ulike boenheter) skal foregå som en-veis-regulering. Innkjørsel skal skje ved porten ved hus nr. 176/garasje nr. 171 og utkjørsel i samme retning og ned bakken ved rekke C. Nødvendig skilting anskaffes og monteres av styret.

Begrunnelse:

- Det er mange bilister i OMV, og dessverre ikke bare eksterne personer, som kjører så uansvarlig fort både opp og ned bakken ved rekke C og et slikt forslag vil kunne redusere denne kjøringen med 50% for deler av området.

- Med dette forslaget fordeler vi kjøringen på indre område på en mer rettferdig måte – ikke perfekt, men likevel mer rettferdig.
- Forslaget vil øke trafikk-sikkerheten betraktelig.
- Dersom forslaget ikke blir vedtatt og ikke erstattet med annet og likeverdig forslag, anser vi at generalforsamlingen ikke tar trafikk-sikkerhet på alvor og jeg tør ikke tenke på hvilke konsekvenser dette kan ha for vårt boområde – i forhold til både trygghet og økonomi.

6.2 Trafikksikkerhet forslag 2

Berit og Kenneth Tveito, Ole Messelts vei 22

Det etableres ekstra fartsdumper i bakken forbi rekke C og F samt på veien mot «øvre port». av kjøringen som er ekstrem for beboernes sikkerhet hver eneste dag.

Begrunnelse:

- Vi som bor i rekke C, opplever en frykt hver eneste dag for hva som kan komme til å skje hvis ikke gjennomsnittsfarten i området senkes betydelig.
- Eksisterende fartsdumper fungerer ikke i dag – det kjøres ekstremt fort av veldig mange bilister, både beboere og eksterne.
- Denne situasjonen har vært gjeldende og et stort problem i årevis – og det er tydeligvis både beboere og eksterne som er så uansvarlige at de egentlig aldri skulle hatt lov til å kjøre bil.
- Dersom forslaget ikke blir vedtatt og ikke erstattet med annet og likeverdig forslag, anser vi at generalforsamlingen ikke tar trafikk-sikkerhet på alvor og jeg tør ikke tenke på hvilke konsekvenser dette kan ha for vårt boområde – i forhold til både trygghet og økonomi.

Styrets innstilling til forslag nr. 6.1 og 6.2

Styret vil bemerke at vi arbeider for å ivareta trafikksikkerheten både på rekke C og i området som helhet. Uavhengig av forslaget her har styret nylig besluttet å innhente eksterne råd om hvilke tiltak som er best egnet til å styrke trafikksikkerheten i hele velforeningen. Vi ønsker faglige råd før styret beslutter tiltak og iverksetter disse. Tiltak som foreslås sendes på høring for kommentarer før det tas beslutninger.

Etter vårt syn er det hensiktsmessig å avvente dette arbeidet før det treffes beslutninger. Aktuelle tiltak er HMS-tiltak som styret legger til grunn av at vi selv kan gjennomføre innenfor rammene statuttene (vedtektene).

Forslaget er for øvrig ikke nærmere konkretisert av forslagsstiller, noe som gjør det vanskelig å stemme over.

6.3 Varmekabler

Berit og Kenneth Tveito, Ole Messelts vei 22

Det etableres varmekabler i bakken hele veien fra bunnen og forbi rekke C og F – tilsvarende mål og kapasitet som de tre andre varmekablene i området.

Begrunnelse:

- Vi opplever hver eneste vinter store problemer med å ta seg helskinnet ned bakken til fots, spesielt når snømåking og strøing de siste årene ikke har fungert tilfredsstillende.
- Det virker som om indre område er prioritert for bilister, ikke gående.

Styrets innstilling til forslag nr. 6.3

Styret vil bemerke at varmekabler er et godt tiltak for å sikre fremkommelighet når det er glatt. Å legge varmekabler har imidlertid en kostnadsside både for anleggelse og drift herunder vedlikehold. Anleggelse av varmekabler bør etter styrets syn primært gjøres etter en helhetlig plan hvor også andre utsatte områder vurderes og besluttes etter en nærmere utredning. Styret anbefaler ikke at tiltaket besluttes på det grunnlag som følger av forslaget.

Generalforsamlingen kan i stedet stemme over om styret skal utrede løsninger for å sikre snø og isfrie gang/kjøreveier, for at dette skal kunne besluttes om på senere generalforsamling. En slik utredning bør besluttes med en kostnadsramme for utredning, dersom det er behov for å benytte ekstern kompetanse for å ta stilling til teknologivalg.

6.4 Økning av styrehonorarer

Carina Nysted Konterud og Øyvind Edgar-Lund, OMV 12

Det er behov for å justere honorarene til våre styremedlemmer. Dette er basert på en vurdering av både markedssituasjonen og organisasjonens behov. Vi mener at en økning i honorarene er viktig for å sikre den best mulige styringen og utviklingen av organisasjonen.

Styret i vellet utfører en viktig og tidskrevende oppgave for fellesskapet. De sørger for at vårt nærområde forvaltes og utvikles på en måte som ivaretar våre felles interesser. For å sikre at styret fortsetter å kunne tiltrekke seg engasjerte og kvalifiserte medlemmer, er det nødvendig å holde styrehonorarene på et nivå som gjenspeiler innsatsen de legger ned.

Honoraret mister verdi hvert år grunnet inflasjon. For å hindre at verdien forringes bør det innføres en mekanisme som ivaretar honorarets stabilitet over tid.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at vellet øker styrehonoraret i forhold til markedsverdi og følger konsumprisindeksen hvert år for å sikre en rettferdig, balansert og praktisk løsning for økning av styrehonorarer.

Styrets innstilling til forslag nr. 6.4

Styret vil bemerke at det er generalforsamlingen som fastsetter honorering for styret, og vil ikke innstille i saken. Vi vil imidlertid peke på at et flertall av borettslag/ eierseksjons-sameier iht. OBOS (2023) har en honorering mellom kr 1100 – 2500 pr enhet for det totale styrehonoraret avhengig av størrelsen på boligselskapet. Boligselskaper har også gjerne ansvar for en større bygningsmasse og større budsjetter til vedlikehold og rehabilitering. Samtidig har ØHV store arealer herunder garasjeanlegg og har også komplekse vedlikeholdsutfordringer mv.

Vi viser for øvrig til sak 7 som gjelder fastsettelse av styrehonorar, og som må sees i sammenheng med forslaget her. Sak 7 fordrer at det stemmes over en konkret sum, og det antas hensiktsmessig at det foreslås en sum ved forslaget her. Policy for årlig justering av honorar kan være hensiktsmessig, og det er kan utover forslagets henvisning til konsumprisindeks, også være nærliggende alternativt å ta utgangspunkt i lønnsindeks.

6.5 Modernisering av fasader

Carina Nysted Konterud og Øyvind Edgar-Lund, OMV 12

For å sikre at vellet opprettholder en moderne og energieffektiv fasade, foreslår vi at vellet gjennomføre et forprosjekt for å utrede modernisering av fasadene. Denne utredningen vil vurdere ulike alternativer for modernisering, risikoer og kostnadsanalyser for hvert alternativ. Dokumentasjonen som blir produsert i løpet av utredningen vil fungere som underlag og imøtekomme kravene til teknisk underlag i en søknad til Oslo kommune Bygg og Plan for fasadeendring.

Våre nåværende fasader har et design fra 1970-tallet, med en brun og hvit fargepalett som ikke lenger er moderne eller estetisk tiltalende. Over tid har fasaden også blitt utsatt for betydelig slitasje flere steder, og flere av fasade bordene er skadet. Dette påvirker ikke bare bygningens utseende, men kan også ha negative konsekvenser for bygningens struktur og energieffektivitet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at vellet etablerer et forprosjekt med en økonomisk ramme og engasjere en kvalifisert arkitekt eller ingeniør for å gjennomføre forprosjektet. Resultatet av forprosjektet skal brukes som underlag til generalforsamling for videre behandling. Prosjektet skal utrede følgende alternativer:

Styrets innstilling til forslag nr. 6.5

Styret stiller seg alltid positive til tiltak som kan «løfte» området og gjøres oss mer attraktive. Styret overlater til generalforsamlingen å ta stilling til forslaget. Eventuell økonomisk ramme vil påvirke kontingenten (felleskostnadene).

6.6 Arbeid på øvre lekeplass «Skogkanten» utsettes

Forslag fra Maja Henden, OMV 46:

Forslaget gjelder i størst grad de delene av lekeplassen som i dag er skog, og ikke allerede er "bearbeidet".

Alt videre arbeid på øvre lekeplass stanses inntil sak: 202458909 hos Oslo Kommune er avsluttet. Sakens utfall vil ha store konsekvenser for parkeringssituasjonen i hele Velforeningen. Tap av parkering på øvre felt vil flytte mange kjøretøy ned på gateparkeringen ved garasjene. Dette vil få konsekvenser for måking av snø på vinterstid og mulighet for gjesteparkering i et allerede belastet område. Det kan også bli behov for å flytte alle avfallsbeholderne fra rekke A og D til en alternativ plassering.

Som Velforeningen selv har bemerket i eget brev til EBY kan dette arealet være eneste løsning om kommunen står fast ved sitt vedtak som det er pr i dag 07.04.25 :

ØHV har svært begrensede arealer som kan vurderes for fremtidig parkering eller avfallshåndtering. Parkering vil bli svært utfordrende for de grupper som trenger dette om vedtaket blir stående i sin nåværende form. Det eneste aktuelle området som kan egne seg er et område regulert for lekeplass, og som inngår i en pågående utviklingsplan ("Skogkanten"). Planen, som er utarbeidet med støtte fra Områdeløftet og Byrådsavdeling for byutvikling, inkluderer reetablering av ballbane, lekeområder og møteplass. Å avgi dette arealet til parkering eller søppelhåndtering vil undergrave intensjonene bak utviklingsprosjektet og redusere tilgjengeligheten til fellesområdene for allmennheten. Området skal utvikles med løsninger som ivaretar universell utforming (UU), og skal også kunne nås av personer med funksjonsnedsettelse som bør få adgang til å kjøre frem til anlegget. Dersom vedtaket blir stående i sin nåværende form vil velforeningen kunne måtte avgi arealene til andre formål enn lek og møteplasser."

Styrets innstilling til forslag nr. 6.6

Styret vil bemerke at vi vil utrede grunnforhold før vi gjør videre arbeid med Skogkanten, i hvert fall for ballbaneområde mv. Søknadsfrister for midler og mulighet for bygging av noe på området i år innebærer at det ikke vil skje utvikling av området før neste år.

Dersom området skal benyttes til annet enn lekeområde/møteplass slik planene og reguleringen av området innebærer i dag, krever dette beslutninger av generalforsamlingen og ev. offentlig myndighet. En slik sak vi måtte reises for en ekstraordinær eller ordinær general forsamling.

Sak 7 Fastsettelse av styrehonorar og honorar for valgkomiteen

7.1 Styrets honorar

Styrets godtgjørelse er budsjettert til kr. 165.600 for 2025. Generalforsamlingen kan fremme forslag på andre beløp.

7.2 Honorar for valgkomiteen

Honorar til valgkomiteén er ved en inkurie ikke budsjettet. Generalforsamlingen fremmer forslag.

Sak 8 Valg av tillitsvalgte - innstilling fra valgkomiteen i ØHV

I styret for Øvre Haukåsen Velforening er disse vervene på valg våren 2025:

1. Styreleder for to år: Anders Pilgaard
2. Styremedlem for 2 år: Arnljot Skaar
3. Styremedlem for 2 år: Venche Asp
4. Vara til styret for 2 år: Mads Risberg
5. Medlem til valgkomiteen for 2 år: Anne Frøberg

Valgkomiteen inviterte alle medlemmene til å nominere kandidater til årets valg, og intervjuet de sittende i styret og også mulige nye kandidater som vi fikk tips om.

Med utgangspunkt i at flere på valg ikke tar gjenvalg, mens nye ønsker å stille, har valgkomiteen på bakgrunn av innkomne forslag kommet fram til følgende innstilling til valg ved generalforsamlingen 2025

1. Styreleder for 2 år: Venche Asp, OMV 92
2. Styremedlem for 2 år: Sabika Kazmi Oustad, OMV 96
3. Styremedlem for 2 år: Camilla R. Molobi, OMV ?
4. Varamedlem til styret for 2 år: Stian Burvald, OMV 100
5. Medlem til valgkomiteen for 2 år: Anne Frøberg, OMV 126, tar gjenvalg

Alle har bekreftet at de stiller seg til disposisjon.

Oslo 7. mai 2025

For valgkomiteen

Monica Hoel

Anders Peter Fischer

Anne Frøberg



Fullmakt

Sitat fra Statuttene § 10: «Et stemmeberettiget medlem kan ikke presentere flere enn 3 fullmakter ved saker som det skal stemmes over.»

Med andre ord: For å avgi stemme på vegne av andre som man har fått fullmakt fra, må man selv være stemmeberettiget medlem av velforeningen og man kan maksimalt avgi 4 stemmer, dvs. ens egen, pluss 3 stemmer på vegne av andre.

Eier av mer enn én boenhet kan heller ikke avgi mer enn 3 stemmer på vegne av andre.

Sitater fra Statuttene § 7:

«For å oppnå stemmerett, må kontingent for forutgående år være betalt.»

FULLMAKT

Fullmaktgivers navn (vennligst bruk blokkbokstaver)

_____ OMV nr. _____.

Jeg/vi gir herved _____ OMV nr. _____.

fullmakt til å representere meg/oss på den ordinære generalforsamlingen i Øvre Haukåsen Velforening for 2024, for å stemme på mine/våre vegner.

Min/vår fullmektig plikter og orientere meg om all kommunikasjon som skjer via epost i forbindelse med generalforsamlingen for 2024.

Sted

Dato

Fullmaktgivers underskrift



God sommer!

Protokoll fra ordinært årsmøte i Øvre Haukåsen Velforening

Møtedato: 27.05.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Lutvann skole

Til stede: 49 seksjonseiere, 34 representert ved fullmakt, totalt 83 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av styreleder.

1. Konstituering

a. Valg av møteleder

Som møteleder ble Minda Grodås Christiansen foreslått.

Vedtak: Valgt

b. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

c. Valg av referent/protokollfører

Som fører av protokoll ble Minda Grodås Christiansen foreslått.

Vedtak: Valgt

d. Valg av en 2 stemmekontrollører

Som stemmekontrollører ble Anders Fischer og Tina Hov-Gylthe foreslått.

Vedtak: Valgt

e. Valg av 2 protokollvitner

Som protokollvitne ble Maja Henden og Stian Burvald foreslått.

Vedtak: Valgt

f. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

2. Årsmelding 2024

Behandling av årsrapport

Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

3. Behandling av årsregnskap for 2024

Behandling av årsregnskap
Resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent (1 mot)

4. Budsjett for 2025

Behandling av budsjett og fastsettelse av kontigent
Budsjett for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 160 000.

Vedtak: Godkjent

5. Nye vedtekter.

Saksframstilling: Se innkallingen for full saksframstilling

Benkeforslag fra Maja Henden, OMV 46: Saken utsettes og forslaget må jobbes videre med for å senere vedtas på en generalforsamling.

Vedtak: Benkeforslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Behandling av innkomne forslag og saker

6.1 Enveiskjøring på indre område

Forslagstiller: Berit og Kenneth Tveito, Ole Messelts vei 22

Saksframstilling: Se innkallingen for full saksframstilling

Styrets innstilling: Styret vil bemerke at vi arbeider for å ivareta trafikksikkerheten både på rekke C og i området som helhet. Uavhengig av forslaget her har styret nylig besluttet å innhente eksterne råd om hvilke tiltak som er best egnet til å styrke trafikksikkerheten i hele velforeningen. Vi ønsker faglige råd før styret beslutter tiltak og iverksetter disse. Tiltak som foreslås sendes på høring for kommentarer før det tas beslutninger. Etter vårt syn er det hensiktsmessig å avvente dette arbeidet før det treffes beslutninger. Aktuelle tiltak er HMS-tiltak som styret legger til grunn av at vi selv kan gjennomføre innenfor rammene statuttene (vedtektene). Forslaget er for øvrig ikke nærmere konkretisert av forslagsstiller, noe som gjør det vanskelig å stemme over

Forslag til vedtak: Det etableres enveiskjøring på indre område.

Vedtak: Ikke vedtatt (10 for)

6.2 Fartsdumper på indre område

Forslagstiller: Berit og Kenneth Tveito, Ole Messelts vei 22

Saksframstilling: Se innkallingen for full saksframstilling

Styrets innstilling: Styret vil bemerke at vi arbeider for å ivareta trafikksikkerheten både på rekke C og i området som helhet. Uavhengig av forslaget her har styret nylig besluttet å innhente eksterne råd om hvilke tiltak som er best egnet til å styrke trafikksikkerheten i hele velforeningen. Vi ønsker faglige råd før styret beslutter tiltak og iverksetter disse. Tiltak som foreslås sendes på høring for kommentarer før det tas beslutninger. Etter vårt syn er det hensiktsmessig å avvente dette arbeidet før det treffes beslutninger. Aktuelle tiltak er HMS-tiltak som styret legger til grunn av at vi selv kan gjennomføre innenfor rammene statuttene (vedtektene). Forslaget er for øvrig ikke nærmere konkretisert av forslagsstiller, noe som gjør det vanskelig å stemme over

Forslag til vedtak: Det etableres flere fartsdumper på indre område.

Vedtak: Ikke vedtatt (13 for)

Styrets forslag til vedtak: Styret utreder behov for ytterligere trafikksikkerhetstiltak i ØHV. Et begrunnet forslag sendes alle medlemmer med god frist for uttalelse, før styret tar beslutning saken.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6.3 Varmekabler på indre område

Forslagsstiller: Berit og Kenneth Tveito, Ole Messelts vei 22

Saksframstilling: Det etableres varmekabler i bakken hele veien fra bunnen og forbi rekke C og F – tilsvarende mål og kapasitet som de tre andre varmekablene i området. Begrunnelse: • Vi opplever hver eneste vinter store problemer med å ta seg helskinnet ned bakken til fots, spesielt når snømåking og strøing de siste årene ikke har fungert tilfredsstillende. • Det virker som om indre område er prioritert for bilister, ikke gående.

Styrets innstilling: Styret vil bemerke at varmekabler er et godt tiltak for å sikre fremkommelighet når det er glatt. Å legge varmekabler har imidlertid en kostnadsside både for anleggelse og drift herunder vedlikehold. Anleggelse av varmekabler bør etter styrets syn primært gjøres etter en helhetlig plan hvor også andre utsatte områder vurderes og besluttes etter en nærmere utredning. Styret anbefaler ikke at tiltaket besluttes på det grunnlag som følger av forslaget. Generalforsamlingen kan i stedet stemme over om styret skal utrede løsninger for å sikre snø og isfrie gang/kjøreveier, for at dette skal kunne besluttes om på senere generalforsamling. En slik utredning bør besluttes med en kostnadsramme for utredning, dersom det er behov for å benytte eksternt kompetanse for å ta stilling til teknologivalg.

Forslag til vedtak: Det etableres varmekabler i bakken hele veien fra bunnen og forbi rekke C og F – tilsvarende mål og kapasitet som de tre andre varmekablene i området.

Vedtak: Ikke vedtatt (1 for)

6.4 Økning av styrehonorarer

Forslagstiller: Carina Nysted Konterud og Øyvind Edgar-Lund, OMV 12

Saksframstilling: Se innkallingen for full saksframstilling

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at vellet øker styrehonoraret i forhold til markedsverdi og følger konsumprisindeksen hvert år for å sikre en rettferdig, balansert og praktisk løsning for økning av styrehonorarer.

Styrets innstilling: Styret vil bemerke at det er generalforsamlingen som fastsetter honorering for styret, og vil ikke innstille i saken. Vi vil imidlertid peke på at et flertall av borettslag/ eierseksjonssameier iht. OBOS (2023) har en honorering mellom kr 1100 – 2500 pr enhet for det totale styrehonoraret avhengig av størrelsen på boligselskapet. Boligselskaper har også gjerne ansvar for en større bygningsmasse og større budsjetter til vedlikehold og rehabilitering. Samtidig har ØHV store arealer herunder garasjeanlegg og har også komplekse vedlikeholdsutfordringer mv. Vi viser for øvrig til sak 7 som gjelder fastsettelse av styrehonorar, og som må sees i sammenheng med forslaget her. Sak 7 fordrer at det stemmes over en konkret sum, og det antas hensiktsmessig at det foreslås en sum ved forslaget her. Policy for årlig justering av honorar kan være hensiktsmessig, og det er kan utover forslaget henvisning til konsumprisindeks, også være nærliggende alternativt å ta utgangspunkt i lønnsindeks.

Vedtak: Vedtatt (jf. sak 7).

6.5 Forprosjekt for modernisering av fasader

Forslagstiller: Carina Nysted Konterud og Øyvind Edgar-Lund, OMV 12

Saksframstilling: For å sikre at vellet opprettholder en moderne og energieffektiv fasade, foreslår vi at vellet gjennomføre et forprosjekt for å utrede modernisering av fasadene. Denne utredningen vil vurdere ulike alternativer for modernisering, risikoer og kostnadsanalyser for hvert alternativ. Dokumentasjonen som blir produsert i løpet av utredningen vil fungere som underlag og imøtekomme kravene til teknisk underlag i en søknad til Oslo kommune Bygg og Plan for fasadeendring. Våre nåværende fasader har et design fra 1970-tallet, med en brun og hvit fargepalett som ikke lenger er moderne eller estetisk tiltalende. Over tid har fasaden også blitt utsatt for betydelig slitasje flere steder, og flere av fasade bordene er skadet. Dette påvirker ikke bare bygningens utseende, men kan også ha negative konsekvenser for bygningens struktur og energieffektivitet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at vellet etablerer et forprosjekt med en økonomisk ramme og engasjere en kvalifisert arkitekt eller ingeniør for å gjennomføre forprosjektet. Resultatet av forprosjektet skal brukes som underlag til generalforsamling for videre behandling.

Styrets innstilling: Styret overlater til generalforsamlingen å ta stilling til forslaget. Eventuell økonomisk ramme vil påvirke kontingenten (felleskostnadene).

Vedtak: Ikke vedtatt.

6.5 Arbeid på øvre lekeplass "Skogkanten" utsettes

Forslagstiller: Maja Henden, OMV 46

Saksframstilling: Se innkallingen for full saksframstilling

Forslag til vedtak: **Arbeid på øvre lekeplass "Skogkanten" utsettes inntil videre.**

Styrets innstilling: Styret vil bemerke at vi vil utrede grunnforhold før vi gjør videre arbeid med Skogkanten, i hvert fall for ballbaneområde mv. Søknadsfrister for midler og mulighet for bygging av noe på området i år innebærer at det ikke vil skje utvikling av området før neste år. Dersom området skal benyttes til annet enn lekeområde/møteplass slik planene og reguleringen av området innebærer i dag, krever dette beslutninger av generalforsamlingen og ev. offentlig myndighet. En slik sak vi måtte reises for en ekstraordinær eller ordinær general forsamling.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

7. Fastsettelse av styrehonorar og honorar for valgkomitéen

Saksframstilling: Se innkallingen for full saksframstilling

Forslag til vedtak:

- 7.1 Styrets honorar Styrets godtgjørelse er budsjettert til kr. 165.600 for 2025. Generalforsamlingen kan fremme forslag på andre beløp.

Vedtak: Vedtatt (2 mot)

- 7.2 Honorar for valgkomitéen Øvre Haukåsen Velforening Ole Messelts vei 192, 0676 Oslo Honorar til valgkomitéen er ved en inkurie ikke budsjettert. Genralforsamlingen fremmer forslag om kr. 4.500,- per person.

Vedtak: Vedtatt (11 mot)

8. Valg av tillitsvalgte

1. Som styreleder for 2 år ble Venche Asp, OMV 92, foreslått.
2. Som styremedlem for 2 år Sabika Kazmi Oustad, OMV 96, foreslått.
3. Som styremedlem for 2 år ble Camilla R. Molobi, OMV 102A
4. Varamedlem til styret for 2 år: Stian Burvald, OMV 100
5. Medlem til valgkomiteen for 2 år: Anne Frøberg, OMV 126, tar gjenvalg

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl. 20.27. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Minda Grodås Christiansen /S/

Fører av protokollen

Navn: Minda Grodås Christiansen /S/

Protokollvitne 1

Navn: Stian Burvald /S/

Protokollvitne 2

Navn: Maja Henden /S/



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557549160311

Dokument

2707 Øvre Haukåsen Velforening 27.05.2025

Hoveddokument

6 sider

Initiert 2025-06-11 11:36:11 CEST (+0200) av

Rådgivningsteamet (R)

Ferdigstilt 2025-06-12 11:13:53 CEST (+0200)

Initiativtaker

Rådgivningsteamet (R)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

smb@obos.no

Underskriverne

Minda Grodås Christiansen (MGC)

minda.christiansen@obos.no

+4746862755

Signert 2025-06-11 11:36:38 CEST (+0200)

Maja Rut Henden (MRH)

majahenden@gmail.com

+4748085722

Signert 2025-06-12 11:13:53 CEST (+0200)

Stian Burvald (SB)

stian.burvald@gmail.com

+4741440986

Signert 2025-06-11 12:29:49 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



GENERALFORSAMLING 2025

LUTVANN SKOLE 19.MAI 2026



ohv@styrerommet.no



Til medlemmene i Øvre Haukåsen Velforening.

Innkalling til generalforsamling 2026 i Øvre Haukåsen Velforening

Velkommen til den 53. ordinære generalforsamling for Øvre Haukåsen Velforening, 19. mai 2026 kl. 18.00 i samlingsalen på Lutvann skole, Dr. Dedichens vei 75 i Oslo.

Innkallingen inneholder velforeningens årsrapport og regnskap for 2025. Styret håper du leser gjennom innkallingen, og viser din interesse for velforeningen ved å møte opp på generalforsamlingen.

Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte velforeningen det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Medlemmer har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. Det kan kun avgis en stemme pr. bolig, maksimalt 186 stemmer.

Et stemmeberettiget medlem kan ikke presentere flere enn 3 fullmakter ved saker som det skal stemmes over.

Alle stemmeberettigede registreres ved inngangen og mottar stemmekort.

Saksliste

- 1 Konstituering
- 2 Årsmelding for 2025
- 3 Årsregnskap for 2025
- 4 Budsjett for 2026 og fastsettelse kontingent/felleskostnader
 - 4 I Budsjett 2026
 - 4 II Kontingent/felleskostnader, forslag ny og forenklet fordelingsnøkkel
- 5 Nye vedtekter (se vedlegg nederst)
- 6 Innkomne forslag til generalforsamlingen
 - 6.1 Ønske om oppsigelse av regnskapsavtalen med OBOS
- 7 Fastsettelse av styrehonorar og honorar for valgkomitéen
- 8 Valg av tillitsvalgte

Lutvann, 19. Mai 2026

Styret i Øvre Haukåsen Velforening

Venche Asp /s/ Linda Sørensen /s/

Stian Burvald /s/ Sabika Kazmi Oustad /s/ Camilla Rismyhr Molobi /s/

Sak 1 Konstituering

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av referent / protokollfører
- d) Valg av 2 stemmekontrollører
- e) Valg av 2 protokollvitner

Stemmeregler

Avstemming regnes ut fra de stemmer som blir registrert ved inngangen. For å oppnå stemmerett, må kontingent for 2025 være fullt ut betalt.

Avstemmingsprosedyre:

- Det stemmes ved håndsopprekning.
- Krav om hemmelig valg skal etterkommes.
- Blanke stemmer teller ikke som avgitt stemme.

Sak 2 Årsmelding for 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har velforeningens tillitsvalgte vært:

Styreleder:	Venche Asp	OMV 92
Styremedlem:	Linda Sørensen	OMV 138 A
Styremedlem:	Stian Burvald	OMV 100 A
Styremedlem:	Sabika Kazmi Oustad	OMV 96
Styremedlem:	Camilla Rismyhr Molobi	OMV 102 A
Vara:	Tina Rebecca Hov-Gylthe	OMV 152 A
Valgkomite:	Anne Frøberg	OMV 126
Valgkomite:	Monica Hoel	OMV 110
Valgkomite:	Anders P. Fischer	OMV 178 A

Rekkekontakter:

Rekke A (SØH2))	Maja Henden	OMV 46 A
Rekke B	Kjell Erik Åmold	OMV 130
Rekke C	Kenneth Tveito	OMV 22
Rekke D (SØH1)	Bjørn Ingar Hanem	OMV 34 B
Rekke E		
Rekke F	Venche Asp	OMV 92
Rekke G	Camilla Molobi	OMV 102 A
Rekke H	Ramin Mamadi	OMV 136 A
Rekke J	Pedram Bagheri	OMV 152A
Rekke K	Knut Karlsen	OMV 170
Rekke L	Annstein Klo	OMV 184

2.1 Styrets arbeid oppsummert

Styret har avholdt 15 styremøter i 2025. I 2025 har styret sendt ut 9 medlemsposter, samt sørget for mer aktiv bruk av Vibbo. Vi har også sett en del nærmere på styreromsportalen i Obos og hvordan ØHV kan utnytte denne bedre. Styret har gjennomført flere work-shops som forberedelser av saker.

Det er gjort løpende vedlikehold av fellesområdene i sommerhalvåret (klipping mv) og vinterstid (brøyting og strøing).

Det er gjennomført tiltak for bedre trafiksikkerhet, herunder bl.a. merking av fartsdumper, bedre plassering av skilter og etablering av fotgjengerfelt med tilhørende skilt mot Lutvann skole. Det ble montert ekstra gelender på garasjevegg og ordnet med bedre tilkomst til øvrig gelender ved rekke C.

I øvre feltet er mange meter gelender ødelagt av påkjørsel fra stor bil. I tillegg er en lyktestolpe, en liten mur og det nyplanerte arealet utenfor gavlveggen til SØH1 berørt. Dette er nå taksert og til behandling hos forsikringen vår.

Styret overtok noen tunge og tidkrevende saker, slik som sluttbefaring av el-tavlene og saken i forliksrådet der ØHV saksøkte tidligere vaktmester Wojchick Helizon ENK for forhold tilbake i 2022. Dette ble svært tidkrevende oppgaver, men som vi mener å ha landet på en god måte. Det er samtidig riktig å nevne at disse oppgavene har forsinket andre oppgaver på styrets ambisjons-liste.

Høsten 2025 startet styret å aktivt bruke arkiveringsfunksjonen i styreromsportalen for bedre oversikt over dokumenter og viktig historikk. Det er også i samråd med juridisk bistand påstartet et prosjekt for bedre arkiveringsrutiner med tanke på personvern (GDPR). Vi har avdekket et stort forbedringsbehov for dette.

Ytterst på garasjetomta er det utført et arbeid for utskifting av løsmasser med et stabiliserende og drenerende dekke, samt ettersyn/utbedring av fundamenter som "hang" løst grunnet utvasking av grunnen. I denne forbindelse fikk vi prøvd ut den

digitale løsningen for å avholde generalforsamling på Vibbo. Det avdekket at velforeningen sin modell for å beregne stemmeberettigede eiere, varierende antall medlemmer per år og boenheter registret i Obos-portalen er til hinder for en ren digital løsning. Modellen er et resultat av en praksis koplet til sokkelleiligheten i 3-etasjers rekkehus.

Takrenner og avløpssystem på garasjetomta er rensset. Det ble samtidig avdekket store avvik på tidligere vaktmester B2B Bygg AS sitt arbeid med forsterkning av takrennene. Det ble utført korrigerende arbeid av annen leverandør da B2B Bygg AS er under tvangsavvikling. Det er utført noe utbedring av låser og fjærer mm av Igland Garasjen, noe som vil bli videre fulgt opp. Videre er flere lys på indre område reparert etter lang tids mørke.

Varmekabelen i hovedtrappa kranglet noe i vinter med å aldri slå seg av. Det ble tilkalt elektriker. Det er mulig vi må gjøre utbedring før vinteren igjen. Det er av elektriker foreslått bruk av app-styring i stedet for fjernkontroll.

Vi har endret til Norgespris for strøm fordi det er rimeligere.

Det er gjennomført et større arbeid beskjæring av hekker og trær som var til hinder for sikt i veibanen eller fare for strømledninger eller tok for mye plass, rensking i ura på garasjetomta mm.

Styret har innhentet løsning fra Sonne Arkitektur på glassrekkverk.

Tidlig på høsten vedtok og innførte styret en policy for anskaffelser. Denne er benyttet både for arbeid på garasjetomta, maling av murer (blir utført 2026) og øvrige vaktmestertjenester. Hovedpoenget med disse retningslinjene er å sørge for habile, dokumenterbare og konkurranseutsatte anskaffelser, slik at vi får mest mulig igjen for felleskostnadene. Pris vektet høyt som konkurransegrunnlag.

Styret har deltatt i tråd med GF-oppdraget for modernisering av vedtektene ved at et varamedlem aktivt har deltatt i revisjonskomiteen. Styremedlemmer fra SØH1 og SØH2 har også deltatt, samt medlemmer med interesse for arbeidet.

2.2 Generelle opplysninger om velforeningen

ØHV har organisasjonsnummer 896225782.

Velforeningen ivaretar eierinteressene til eiere av bolig i Ole Messelts vei 10-192.

Velforeningens ansvar er etter vedtektene § 3 å «forvalte og bestyre den felles eiendom, herunder felles garasjeanlegg og de utvendige arealer. Velforeningen kan også arbeide for et bedre bomiljø i området». Den felles eiendommen er gnr. 167 bnr. 12, 200 og 206.

Innenfor den felles eiendommen er det 76 selveier rekkehus som har egne gnr. 167 bnr. 174 til 228, og som vedlikeholder egne eiendommer. Det er også to eierseksjonssameier (blokker) innenfor området, med gnr. 167, Bnr. 247 og Gnr. 167

bnr. 250. Eiere av leiligheter i disse eierseksjons-sameiene er medlemmer av ØHV, på lik linje som eiere av rekkehusene.

Alle boenheter har hver sin garasje, til sammen 186 garasjer. Antallet medlemmer kan variere noe over tid ettersom flere av rekkehusene kan deles opp eller slås sammen i to boenheter.

ØHV sitt ansvar er avgrenset mot den enkelte eiers eiendom (Gbr, Bnr.). ØHV er nærmeste nabo til alle private eiendommer og dermed berettiget til nabovarsler som omhandler f.eks. fasadeendring. ØHV har også vedtatt en «Ta hensyn» plakat, med retningslinjer for godt naboskap, som er lagt ut på Vibbo.

Vedlikehold av de private eiendommer er den enkelte eiers ansvar og må gjøres av hver enkelt boligeier. Eierseksjons-sameiene SØH1 og SØH 2 organiserer eget vedlikehold av sine bygninger slik eiere av rekkehusene må gjøre dette. Styret ser tydelige behov for vedlikehold av bl.a. hvite endevegger/etasjeskille, bordkledninger og verandaer.

2.3 Kabelnett

Velforeningen eier et kabel-TV-anlegg (coax) som medlemmene benytter. Det er inngått avtale med Telenor om levering av TV- og internettjenester. Avtalen ble reforhandlet med Telenor i oktober 2024 og gjelder frem til 1. november 2026. Avtalen omfatter en kollektiv grunnpakke med internett og TV til alle boenheter, som faktureres velforeningen og viderefaktureres den enkelte eier. Beboere kan bestille tilleggstenester direkte fra Telenor. Løsningen (Frihet M) gir fleksibilitet til å tilpasse hastighet og innhold etter behov.

I styreperioden er det etablert bedre oversikt over abonnementer, boliger og tilhørende dokumentasjon. Det er også gjennomført en markeds gjennomgang, med dialog med Telia, Global Connect og Telenor for å vurdere alternative løsninger og mer konkurransedyktige betingelser.

Det er igangsatt arbeid med å evaluere fremtidig løsning, inkludert videreføring av dagens avtale eller etablering av fibernett. Dagens coax-nett dekker nåværende behov, men kan være mindre egnet på sikt. Det anbefales at arbeidet videreføres av nytt styre før avtaleutløp.

2.4 Forsikring av velforeningen

Garasjeanlegg og fellesarealer er forsikret i Fremtind og inkluderer forsikring av garasjer og fellesarealer. Videre inkluderer den ansvarsforsikring, styreansvarsforsikring og dugnadsforsikring.

2.5 Innkjøp av strøm

Å Entelios er vår leverandør av strøm til garasjer og fellesområder. Avtalen ble i likhet med strømvartalen inngått i 2021 etter priskonkurransen. Strøm fra Å Entelios (OBOS-avtalen) har gitt følgende besparelser sammenlignet med spotpris de tre siste årene:

2022: 4,93 øre/kWh // 2023: 14,07 øre/kWh // 2024: 7,76 øre/kWh

I 2025 utgjorde elbillading ca. 86 % av strømforbruket og ca. 90 % av strømrelaterte kostnader. Dette dekkes av de som lader bil i ladeanlegget. Gjennomsnittlig pris var ca. 1,26 kr/kWh for elbillading. For fellesområdene og garasjeanlegget var gjennomsnittlig pris på strømmen 0,87 kr/kWh, hovedsakelig drevet av høyt effektledd i nettleien. Gjennomsnittlige strømpriser for 2025 er regnet ut ved hjelp av Copilot 365.

Styret har inngått avtale om Norgespris, som antas å gi lavere strømkostnad framover.

2.6 Fellesanlegg for lading av elbiler

Det er etablert fellesanlegg for elbillading i garasjene. Beboere som ønsker å installere lader i sin garasje kan benytte selvvalgt elektro-installatør (med riktig kompetanse). Beboeren må sende kopi til styret med elektrofirmaets rapport for installasjonen. Dette er av hensyn til forsikringen av anlegget. Det er krav om type lader; Zaptec Pro, da denne kan kodes inn i anlegget slik at den «snakker» med elanlegget og balanserer strømforbruket mellom laderne slik at ikke anlegget overbelastes. I tillegg fordeles strømstyrken likt til de som lader til enhver tid. Se temaside «elbillading» på Vibbo for informasjon om bestilling, krav til lader, rapport til styret mv.

Lading via eksisterende 10 A kurs (stikkontakt) i garasjen er ikke tillatt på grunn av brannfare. Ved lading av bil på 10 A-kursen kan beboer bli belastet kostnaden ved eventuell brann da forsikringen for garasjeanlegget ikke dekker dette.

Strømkostnader for lading og nettleie faktureres direkte til ladekundene fra strømleverandøren, pt. Charge 365 Wattif. I 2025 innførte Charge 365 et fast månedlig gebyr for hver lader, dette faktureres månedlig sammen med fellesutgiftene til de som har en aktiv lader.

Innbetalinger for elbil-ladingen føres som inntekt i regnskapet, under diverse inntekter. Kostnadene inngår i energikostnadene. Prisene for den enkelte har blitt justert ned, for å søke å balansere ut kostnader og inntekter over tid.

Det sittende styret har i 2025 vurdert løsninger for elbillading. Vi har vurdert overgang til spotprisavtaler fra andre firma i stedet for en fast pris som endres av

styret som skal sikre balanse mellom kostnader og inntekter over tid. Ladeprisen var 1,25 i store deler av 2025. Vi justerte dette ned til 1 kr per Kwh i februar 2026 og til 0,70 kr per Kwh medio april 2026. Vi har konkludert at vi ønsker å beholde nåværende leverandør i 2026 da det ikke vil være kostnadsbesparende for de fleste å bytte til spotprisavtale pt. Dette begrunner vi med at ladingen i anlegget går sakte og at kunder som er avhengige av å lade nokså hyppig ikke vil se merkbar endring over tid.

Ladeanlegget hadde i 2025 48 ladere hvorav 46 var i bruk.

2.7 Parkeringskontroll

Velforeningen har avtale med Unipark om parkeringskontroll.

Alle biler (også biler som parkeres på egen eiendom på indre område) som tilhører den enkelte husstand skal registreres og ha en ØHV-oblat i frontruten. Vennligst informer styret om dere bytter bil/frontrute slik at nytt oblat kan utstedes. Kontakt styret for registrering/endring og få utlevert oblat. Beboere som bruker gjestekort ved parkering, vil måtte påregne at parkeringsgebyr ilegges.

Klage på ilagt parkeringsgebyr må rettes til selskapet og ikke til styret, om man er uenig i klagebehandling fra parkeringsselskap står man fritt til å bringe sak inn for P-klagenemnda.

Styret kan ikke annullere ilagt gebyr med mindre parkeringsgebyrer er urettmessig ilagt.

ØHV har totalt 186 garasjer (samt to som disponeres av velforeningen) og rundt 60 gjesteplasser. Alle skal primært benytte egen garasje. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å sette seg inn i parkeringsregler på området. Regler er tidligere delt ut til alle husstander, og ligger også tilgjengelig på Vibbo.

Unipark opplyser at de i løpet av det siste året har ilagt 25 parkeringsbøter på vårt område.

2.8 Vintervedlikehold

ØHV har denne sesongen videreført avtalen fra i fjor med Vaktmesterkompaniet (VK) om brøyting og strøing.

Gjennom sesongen 2025-april 2026 er det gjort følgende:

1. Flytting av strøkasse fra garasjetomta til nærmere B-siden av rekke H
2. Utplassering av bukker med refleks for å sikre bedre tilkomst og markering av snødeponier.
3. Det ble av det forrige styret sist vinter/vår, innhentet tilbud fra VK for en utvidelse av brøyteavtalen til blant annet B-siden av rekkehusene 178 til 192,

der vi over mange år hadde hatt en avtale med et medlem som nå ønsket at avtalen skulle konkurranseutsettes slik at VK eller andre kan tilby sine tjenester. VK sitt tilbud ble akseptert av forrige styre, og med dét var sittende styre i den tro at avtalen med vårt medlem ble oppsagt i forrige styreperiode. Avtalen ble først sagt opp av utførende for kort tid siden.

4. Det ble utført ekstra oppfølging av varmekabelen i hovedtrappa som ikke ville slå seg av, på kalde, tørre dager.
5. Vinteren var litt mindre utfordrende i år enn forrige vinter, men noen ekstra utfordringer ble det for å oppnå god jevn brøyting over hele området. VK har på eget initiativ spurt om å få til en befaring i forkant neste sesong. Det ønsker vi å gjennomføre.
6. Mange beboere har også denne vinteren hjulpet til med manuell strøing av grus fra strøkassene. Takk for alle bidrag 😊

2.9 Lekeplasser og møteplasser

ØHV har to aktive lekeplasser samt ett område ved skogkanten med behov for videre utvikling. I 2025 har arbeidet primært bestått av kartlegging av tilstand, sikkerhet og vedlikeholdsbehov. Det er utarbeidet oversikt over lekeapparater og dokumentasjon som grunnlag for videre tiltak.

Vi har vært i dialog med Aktiv Lek AS (Klubben AS), Trigonor AS og Kreativ Partner AS for befaring og innhenting av tilbud.

Anbefalte prioriteringer for 2026:

- Gjennomføre sikkerhetskontroll i henhold til gjeldende krav (pågår)
- Utbedre fallunderlag og sikkerhetssoner
- Utføre nødvendig vedlikehold av eksisterende lekeapparater
- Vurdere oppgraderinger og utvikling av området ved skogkanten samt lekeplassene
- Etablere enkle møteplasser (f.eks. benker) for å styrke sosiale soner

Arbeidet anbefales videreført av nytt styre med mål om trygge, funksjonelle og inkluderende uteområder for beboerne.

2.10 Skjøtsel og beplantning

Oktober 2025 ble det utført trefelling og beskjæring av hekker langs veiene og i steinveggen bak garasjetomta. Dette for vedlikehold, trafiksikkerhet og trygg ferdsel.

Styret arrangerte dugnad i mai og september 2025 med bortkjøring av hageavfall. Det ble invitert til felles grilling på dagnadens siste dag. Våren 2025 ble det utført grovfeiling på de indre veiene og hovedveien ved garasjene.

Det ble innkjøpt og installert en blomsterkasse ved innkjøringen til ØHV. Dette var ment å være et trafiksikkerhetstiltak som ble et fint forskjønningstiltak. Kassen er stor og tung og må flyttes ved bruk av spesialtruck med gaffel eller liknende to ganger i året på grunn av snørydding. Kassen settes på et permanent sted for å unngå høye kostnader knyttet til innleid hjelp to ganger i året. Styret har besluttet at vi heller går til innkjøp av en eller to mindre kasser til innkjøringen som kan flyttes manuelt.

I utgangspunktet var det ikke budsjettet for plenklipp i 2025, da det var ønsket at beboerne kunne ta ansvar for dette gjennom rekkevis fordeling og spare kostnader for fellesskapet. Dette viste seg å ikke fungere og styret valgte å leie inn arbeidskraft via Luado for plenklipp på fellesområder fire ganger i løpet av sesongen.

2.11 Bygningsmessig vedlikehold – fysiske installasjoner

2.11.1 Generelt om vedlikeholdsbehov fremover

Støttemurer

Høsten 2025 vedtok styret å engasjere Murmester Johann Ludvigsen på oppdraget med pilotprosjektet langs rekke C, etter en anbudsprosess med 3 tilbydere. Det ble besluttet å utsette oppstart av gjennomføringen til våren 2026 da vi var tett på vinter med fare for snø og kulde. **Ny plan for oppstart arbeid er 18.mai.**

Vi vil vurdere å engasjere samme leverandør til arbeidet med øvrige felles murer i veiet om dette pilotprosjektet får et godt resultat.

Utbedring av garasjer

Garasjeanlegget har, som følge av setningsproblematikk i grunnen, et løpende behov for oppfølging og vedlikehold. Takrenner og tilhørende nedløp inngår som en sentral del av dette. Høsten 2025 ble det derfor gjennomført en systematisk gjennomgang av tilstanden.

I denne forbindelse er det utbedret forhold knyttet til utilstrekkelig fall, manglende fall eller feil fallretning. Det er i tillegg korrigert enkelte konstruksjonsmessige svakheter ved tidligere utførte forsterkninger av takrenner, levert av B2B Bygg i 2024. Arbeidene er utført av Steinbakken Entreprenør AS.

Det er videre gjennomført nødvendig vedlikehold av garasjeporter, herunder utskifting av enkelte låser og fjærer med mer, i samarbeid med Igland Garasjen.

Gjennom sommeren ble det også koordinert et felles prosjekt for maling av garasjeporter. Malermester Demiri AS ble engasjert til å male samtlige boddører, samt garasjeporter for de eiere som ønsket å benytte ekstern leverandør. Demiri bistod også med samlet innkjøp av materialer til prosjektet.

Etter gjennomført arbeid ble det foretatt en kontroll, hvor umalte porter ble identifisert og deretter utbedret av Demiri. Disse arbeidene ble fakturert direkte til de aktuelle eierne. En andel av disse fakturaene er imidlertid ikke gjort opp, og velforeningen har derfor midlertidig dekket kostnadene overfor leverandør. De aktuelle eierne er meldt til OBOS, som følger opp videre fakturering gjennom ordinære felleskostnader.

Overvann og fukt i grunn

Styret ser behov for kartlegging og utbedring særlig knyttet til garasjetomta, og ses på i sammenheng med videre arbeid der ref konklusjon i pkt. 2.11.5. Samtidig er det fornuftig å identifisere områder som kan bli problematiske i fremtiden, særlig med tanke på økende nedbør som følge av klimaendringer.

2.11.2 Vedlikeholdsplan

Styret har i løpet av 2025 tatt i bruk området Vedlikehold og bærekraft i Styrerommet.no. Dette er et digitalt system som gir oversikt over bygningskartlegging, tilstandsvurderinger og planlagte tiltak, og fungerer som en moderne og strukturert vedlikeholdsplan for velforeningen. Løsningen gjør det enkelt å følge opp både løpende og fremtidige vedlikeholdsbehov, prioritere tiltak etter tilstand og kostnad, samt sikre at arbeidet utføres på en bærekraftig og systematisk måte.

Verktøyet gir god dokumentasjon og vil være en rettesnor og hjelp for fremtidige styre, noe som styrker kontinuiteten i styrearbeidet og bidrar til mer forutsigbare økonomiske vurderinger i årene som kommer.

Vedlikeholdsplanen skal gi estimerte kostnader og tidsangivelser for ulike vedlikeholdstiltak. Det legges opp til at planen gjennomgås av sittende styre årlig og oppdateres ved behov.

2.11.3 Modernisering - glassrekkverk

Styret har engasjert Sonne Arkitektur for ny løsning på glassrekkverk på verandaene. Den gamle løsningen som er montert flere steder i velet vårt har en risiko for at glass faller ut eller ned. På noen verandaer er det satt inn ekstra sikring for å unngå at glassplater faller ned. Den gamle løsningen er for lav etter dagens krav. For de som ønsker å montere glassrekkverk, gjelder nyere regler for

søkeprosess og godkjenning i Plan- og bygningsetaten. Styret vil oppdatere informasjonen på Vibbo så snart alle detaljer er på plass.

2.11.4 Vedlikeholdstjenester

Velforeningen benyttet i en periode B2B Bygg AS som leverandør av vaktmestertjenester, basert på særskilte bestillinger fra tidligere styre. Sittende styre avvirket samarbeidet umiddelbart etter styreskiftet i mai 2025. Bakgrunnen for beslutningen var at leverandøren ble vurdert som uforholdsmessig kostbar. I tillegg oppfylte de ikke våre krav til økonomisk ryddighet, blant annet som følge av registrerte tvangspant knyttet til ubetalt skatt og et økende antall betalingsanmerkninger. Styret vurderte også risikoen for å miste reklamasjonsmuligheter som betydelig, særlig ved en eventuell konkurs.

Velforeningen har hatt et positivt samarbeid med Bryn Rotary Klubb i forbindelse med fjerning av en større hekk. Arbeidet ble utført på en tilfredsstillende måte til en konkurransedyktig pris.

For å etterleve ny policy for anskaffelser har styret invitert flere leverandører til å delta i anbudsprosesser, og vi har aktivt innhentet erfaringer fra ulike aktører. Med et økt antall aktører invitert til anbudsrunder er antall gjennomførte befaringer og oppfølginger vært høyt. Det er per i dag ikke inngått rammeavtale med én fast leverandør.

Vaktmesterkompaniet benyttes til feiing av området i forbindelse med vårdugnaden. Andre selskaper som har utført tjenester er B2B Bygg AS på garasjetomta og mur indre område, Saferoad på trafikksikkerhet, Malermester Demiri AS på prosjektet med maling av garasjeporter, Pbt Eiendomsdrift Øst på rensing av takrenner, drenering garasjetomta, nytt gelender på garasjevegg og noen andre småoppgaver, Mss-maskinell Snøservice på prosjekt med typiske gartneroppgaver, Grønn Strøm på mindre elektrikeroppgaver, Eco Power (Hurum Elektrisk) på elkontroll, Steinbakken Entreprenør på tiltak på garasjetomta og for utarbeidelse av status takrenner og utbedring av de mest kritiske, inkl retting av feil utført arbeid fra B2B Bygg AS på forsterkninger av takrenner.

2.11.5 Garasjetomt

Garasjetomta er etablert som et oppfylt platå bestående av større steinblokker og løsmasser. Konstruksjonen stammer fra 1980-tallet, og løsningene som ble valgt den gang innebærer begrenset fundamentering sammenlignet med dagens standarder. Garasjeanlegget er oppført som en lett, delvis flytende konstruksjon. Disse

forholdene medfører at området over tid er utsatt for bevegelser og setninger, blant annet som følge av utvasking av masser samt påvirkning fra frost og tele. Styrets oppgave er å håndtere disse forholdene gjennom løpende vedlikehold og målrettede tiltak, enten ved å stabilisere grunnen eller justere konstruksjoner slik at anlegget opprettholder et forsvarlig og funksjonelt nivå. Alle tiltak vurderes ut fra kost-nytte og relevante risikoforhold.

Det har over tid oppstått et vedlikeholdsetterslep på tomta. Styret hadde som mål å gjennomføre flere tiltak før vinteren. Arbeidet med planlegging ble imidlertid utfordret av begrenset tilgjengelig dokumentasjon fra tidligere prosjekter. Det ble derfor gjennomført en grundig gjennomgang av historiske styrerapporter, søk i e-postkorrespondanse, befaringer samt innhenting av erfaringer fra personer med kjennskap til området og fagmiljøer. Tilgjengelig informasjon fra tidligere årsmeldinger ble også lagt til grunn.

Med utgangspunkt i et tidligere gjennomført prøveprosjekt, hvor forankring av garasjene i de underliggende steinmassene skal ha gitt gode resultater, vurderte styret det som hensiktsmessig å planlegge tilsvarende tiltak. Tiltaket omfattet arbeid i ytterkant av tomta, inkludert fjerning av løsmasser, kontroll av fundamenter samt etablering av stabiliserende og drenerende masser.

Styret hadde begrenset tilgang til dokumentasjon fra det tidligere prøveprosjektet. Relevant materiale ble etterspurt i forkant, men det ble opplyst at dokumentasjon ikke forelå. Dokumentasjon som senere ble fremlagt i forbindelse med ekstraordinær generalforsamling i 2025, hadde ikke vært tilgjengelig for styret på planleggingstidspunktet. Innspill som kom frem på ekstraordinær generalforsamling ble vurdert og tatt hensyn til før endelig beslutning og oppstart av arbeidet.

Tiltaksområdet utgjorde om lag 200 m². Prosjektet ble kostnadsestimert med god margin, og styret valgte å legge saken frem for generalforsamlingen til godkjenning grunnet investeringens størrelse (anslått til ca. kr 550.000-). Endelig kostnad ble kr 383.125-.

I ettertid vurderer styret tiltaket som nødvendig og hensiktsmessig. Erfaringene fra den digitale behandlingen av saken har også vært nyttige, både når det gjelder gjennomføring av digitale prosesser og økt innsikt blant medlemmene i beslutningsgrunnlag og eierstruktur.

Steinbakken Entreprenør AS ble tildelt oppdraget etter gjennomført anbudsrunde. Selskapet deltok på informasjonsmøte med medlemmene før kontraktsinngåelse og gjennomførte arbeidet i tråd med plan. Før oppstart var et større asfaltdekke allerede fjernet, noe som ga bedre grunnlag for vurdering av forholdene. Samtidig medførte dette økt risiko for utvasking av masser ved nedbør og snøsmelting, noe som gjorde det viktig å ferdigstille asfalteringen før vinteren. Det gjenstår noe arbeid knyttet til fugging av skjøter.

Det ble gjennomført målinger av Oslo Oppmåling i løpet av vinteren, med resultater i tråd med forventningene. Det er ikke registrert bevegelser i området hvor tiltaket er gjennomført. I områder hvor det ikke er gjort tiltak, observeres fortsatt utvikling tilsvarende tidligere, med utvasking av masser og påfølgende setningsskader.

Styret vil arbeide videre med å utbedre og forebygge slike forhold gjennom målrettede tiltak, basert på konkrete vurderinger i hvert enkelt tilfelle.

Etter en samlet vurdering anser styret det som hensiktsmessig å innhente fagkyndig bistand for ytterligere grunnundersøkelser, slik at fremtidige beslutninger kan baseres på et best mulig faglig grunnlag.

2.12 Forliksklage mot Wojciech Helizon ENK

Saken gjelder uenighet knyttet til fakturering og utførelse av vaktmestertjenester i 2022. Samlede utbetalinger til leverandøren dette året oversteg kr 885.000,-.

I årsmeldingen for 2023 ble det opplyst at det var et krav på om lag kr 575.000,-, samt at forliksklage var sendt til Oslo forliksråd. Nåværende styre avdekket i juni 2025 at forliksklagen ikke var inngitt på det tidspunktet, men først oversendt 24. mai 2025, kort tid før generalforsamlingen og nær foreldelsesfristen på tre år.

Tidligere styre hadde i mars 2024 fremmet krav overfor leverandøren, samtidig som det ble gjort forsøk på å etablere en videre rammeavtale. Over flere år ble det arbeidet med å avklare samarbeidsformer, arbeidsrutiner og avtalegrunnlag. Disse initiativene førte ikke frem, og samarbeidet fremstod over tid som utfordrende med hensyn til utførelse, kommunikasjon, forutsigbarhet og fakturering.

I mai 2025, kort tid før fratredelse, ble det gitt fullmakt til et tidligere styremedlem for å representere foreningen i saken. Nåværende styre ble informert om dette i ettertid. For å sikre tydelig ansvarsforankring og en samlet håndtering av saken, ble fullmakten senere trukket tilbake.

Det sittende styret etterspurte dokumentasjon ved flere anledninger fra juni 2025. Grunnlagsmaterialet for forliksklagen ble mottatt 22. september 2025 etter gjentatte henvendelser. Ved gjennomgang av tilgjengelig arkiv og styreprotokoller fremstod dokumentasjonen som ufullstendig, og sentrale opplysninger manglet ved overtakelsen. Etterspurt supplerende kommunikasjon, herunder SMS-korrespondanse, ble ikke fremlagt. Dette har begrenset muligheten til å etterprøve sakens faktagrunnlag fullt ut.

Gjennomgangen av materialet viste et sammensatt og til dels uoversiktlig grunnlag for kravet, inkludert avvik i beregningene av kravets størrelse. Dokumentasjonen ble samlet sett vurdert som ikke tilstrekkelig robust til å underbygge kravet på en betryggende måte. Styret utarbeidet derfor et forenklet saksfremlegg som ble oversendt Forliksrådet i forkant.

Styret vurderte også motpartens økonomiske situasjon. Offentlige registre viste økonomiske utfordringer over tid med flere utleggsforretninger og forhold knyttet til eiendom, noe som reduserer sannsynligheten for å oppnå dekning for et eventuelt krav.

Det ble innhentet juridisk bistand for vurdering av videre prosess. På bakgrunn av dokumentasjonsgrunnlaget, prosessrisiko og motpartens økonomiske situasjon, ble det vurdert som lite hensiktsmessig å forfølge saken videre rettslig.

Saken ble behandlet i forliksrådet 4. desember 2025 uten at det ble oppnådd forlik eller dom.

Vedtak i styret 8. desember 2025:

Styret beslutter å ikke gå videre i rettssystemet etter vurdering av ressursbruk opp mot muligheten for å få tilbakebetalt

Saken har synliggjort behov for styrket internkontroll og tydeligere rutiner, særlig knyttet til avtaleinngåelse, oppfølging av leveranser, dokumentasjon og kontroll av fakturagrunnlag. Styret vil følge opp dette arbeidet med sikte på mer forutsigbare prosesser og bedre risikostyring fremover.

2.13 Oppfølging leveranse el-tavler for usakkyndig betjening

Finansiering av oppgraderinger ble vedtatt på GF i mai 2024:

"Eltavlene våre bærer preg av at de er elektriske installasjoner som nå er over 30 år. Oppgraderingsbehovet er hovedsakelig knyttet til hovedfordeling og underfordelinger i garasjeanlegget. Eltavlene «betjener» garasjeanlegget og all annen elektrisk infrastruktur ellers på fellesområdene. De er ikke tilstrekkelig sikret etter dagens standard, og krever sertifisering for å ha tilgang til skapene. Sikringene som knytter seg til garasjeanlegget består av skrusikringer, som er «på vei ut». Det er heller ikke jordfeilbrytere, som innebærer at feil ved anlegget kan få konsekvenser andre steder. Vi ønsker moderne nye tavler som er sikret slik at det ikke kreves sertifisering for tilgang, har automatsikringer og jordfeilbryter, samt et opplegg som kan identifisere hvor feil ved jording oppstår." (ref. Generalforsamling for 2023).

Styret ønsker å gi en tydelig og enkel status i saken om el-tavler per mai 2026:

Bakgrunn

Oppgraderingen ble vedtatt av generalforsamlingen med et klart mål: anlegget skulle være sikkert og kunne betjenes uten behov for spesialisert kompetanse. Bestilling og gjennomføring av leveransen ble gjort av forrige styre. Sluttkontroll og overtakelse var ikke gjennomført da nytt styre tok over.

Hva vi har gjort

Det sittende styret har hatt ansvar for oppfølging. Vi har brukt svært mye tid på å hente inn manglende dokumentasjon og skaffe oversikt. For å sikre en faglig vurdering har vi engasjert en uavhengig elkontrollør.

Hva som er avdekket

Kontrollen viser at anlegget ikke oppfyller funksjonsmålet som lå til grunn for vedtaket. Det er blant annet avdekket flere avvik og mangler som gjør at anlegget ikke kan betjenes slik forutsatt. Dette gjelder både sikkerhetsnivå og helhetlig løsning. Hovedproblemet er kapslingsgraden.

Dokumentasjon fra leverandør har store avvik for risikovurdering, sluttkontroll og samsvarserklæringer mm.

Samtidig er det avdekket svakheter i grunnlaget for bestilling og dokumentasjon fra tidligere fase. Dette gjør det mer krevende å etterprøve hva som er avtalt og levert.

Det foreligger ingen styreprotokoller der HMN Elektro AS er presentert eller behandlet som mulig tilbyder av prosjektet.

Anlegget slik det står i dag var klar for sluttbefaring mars 2025 uten at tidligere styre gjennomførte sluttbefaring.

Vår vurdering

Leveransen inneholder i hovedsak komponenter som beskrevet, men oppfyller ikke det funksjonelle målet som ble vedtatt. For styret er dette avgjørende: det er funksjonen og sikkerheten som er bestilt og finansiert.

Det foreligger ingen omforent protokoll fra sluttbefaring med leverandør (HMN Elektro AS). Vi opplever at entreprenør trenerer og gjør gjentatte utspill med sikte på å snevre inn leveranseomfanget.

Tiltak

Styret har sendt formell reklamasjon til leverandør og krevd at manglene utbedres uten ekstra kostnad for fellesskapet. Saken er kompleks, og vi har derfor engasjert advokat for å sikre riktig håndtering og ivareta velforeningens interesser. Det er søkt om rettshjelpsdekning.

Veien videre

Målet er klart: vi skal få et anlegg som samsvarer med vedtaket, med riktig sikkerhetsnivå og funksjon. Samtidig skal vi begrense kostnader og risiko for fellesskapet.

Styret vil holde medlemmene løpende orientert om utviklingen.

Sak 3 Årsregnskap for 2024

ØVRE HAUKÅSEN VELFORENING
ORG.NR. 896225782, KLIENTNR. 2707

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	3 730 112	3 435 573	4 417 121
Ladeinntekter elbil		0	0	25 000
Andre inntekter	3	111 401	227 580	165 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 841 513	3 663 153	4 607 121
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-34 776	-56 146	-50 700
Styrehonorar	5	-325 300	-149 000	-165 600
Revisjonshonorar		0	-19 906	-10 000
Forretningsførerhonorar		-104 036	-100 035	-103 500
Konsulenthonorar		-127 911	-24 847	-250 000
Drift og vedlikehold	6	-1 180 317	-1 627 255	-1 576 568
Forsikringer		-37 521	-29 688	-31 050
Antenneanlegg		-930 500	-905 407	-900 900
Kostnader underutvalg		0	-12 823	0
Energi/fyring	7	-191 935	-164 163	-200 000
Andre driftskostnader	8	-650 914	-704 753	-545 179
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 583 212	-3 794 024	-3 833 497
DRIFTSRESULTAT		258 301	-130 871	773 624
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	9	52 291	42 209	25 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		52 291	42 209	25 000
ÅRSRESULTAT		310 592	-88 662	798 624
Overføringer:				
Fra opptjent egenkapital:		0	-88 662	
Til opptjent egenkapital:		310 592	0	



ØVRE HAUKÅSEN VELFORENING
ORG.NR. 896225782, KLIENTNR. 2707

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		1	1
Andre varige driftsmidler	10	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		2	2
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		48 836	16 297
Forskuddsbetalte kostnader		248 695	332 247
Driftskonto OBOS-banken		305 196	484 722
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 729	0
Sparekonto OBOS-banken		2 097 590	1 051 323
Sparekonto OBOS-banken II		194 638	188 078
SUM OMLØPSMIDLER		2 902 684	2 072 667
SUM EIENDELER		2 902 686	2 072 669
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opplyst egenkapital		2 077 127	1 766 535
SUM EGENKAPITAL		2 077 127	1 766 535
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		63 460	137 130
Leverandørgjeld		750 339	167 840
Skyldige offentlige avgifter	11	8 227	144
Annen kortsiktig gjeld	12	3 533	1 020
SUM KORTSIKTIG GJELD		825 558	306 134
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 902 686	2 072 669
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.04.2026

Styret i Øvre Haukåsen Velforening

Venche Asp

Linda Sørensen

Sabika Kazmi Oustad

Camilla Rismyhr Molobi

Stian Burvald



NOTE 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter oppjæringsprinsippet.

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. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Oppgradering hoved- og undersentral	243 738
Felleskostnader kvartalsvis	1 790 688
Tilbakebetaling felleskostnader	-2 058
Strøm Garasje	13 445
TV og Bredbånd	863 386
AHV-kontingent	421 686
FDV for Garasjeanlegget	372 527
Fast avgift elbil-lading	26 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 730 112

NOTE 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilbakebetaling arbeidsgiveravgift 2024	23 065
Erstatning forsikring	25 000
El-bil	63 335
SUM ANDRE INNETEKTER	111 401

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-30 100
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-1 000
Påløpte feriepenge	-3 533
Arbeidsgiveravgift	-144
SUM PERSONALKOSTNADER	-34 776

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2025 etter budsjett	-165 300
Honorar til styret gjelder for perioden 2024 etter ny fordeling omtalt i GF	-160 000
SUM STYREHONORAR	-325 300



NOTE 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-66 013
Drift/vedlikehold elektro	-26 168
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-762 197
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-24 065
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-287 803
Kostnader dugnader	-14 073
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 180 317

NOTE 7**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-191 935
SUM ENERGI / FYRING	-191 935

NOTE 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-16 800
Vaktmestertjenester	-64 854
Snørydding	-516 532
Gressklipping	-10 477
Andre driftskostnader	-2 634
Kontor- og datarekvisita	-1 904
Trykksaker	-19 729
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-701
Andre kontorkostnader	-8 021
Porto	-1 512
Kontingenter	-3 700
Gave, fradragsberettiget	-586
Bank- og kortgebyr	-3 465
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-650 914

NOTE 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 612
Renter av sparekonto i OBOS-banken	48 381
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 298
SUM FINANSINNTEKTER	52 291

NOTE 10**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	1	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE 11****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-7 729
Skyldig arbeidsgiveravgift	-498
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-8 227

NOTE 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-3 533
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 533





Til årsmøtet i Øvre Haukåsen Velforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Haukåsen Velforening, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 organisasjonens finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av organisasjonen 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. 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 internkontroll 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 organisasjonens 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 avvirket.

Tøll Norge AS, Strømsa Torg 9, Postboks 2078 Strømsa, NO-3003 Drammen
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tollnorge.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerelskap



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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 23. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen
Statsautorisert revisor

Styrets kommentar til regnskapet

Regnskapet for 2025 ble gjort opp med et positivt resultat på 310.592,-.

Inntekter har gjennomgående ligget bak budsjett, som følge av lavere belastning av felleskostnader enn forutsatt/budsjettert. Arbeid med Skogkanten, planlagt finansiert gjennom egen innkreving av inntekter, ble også utsatt. Inntektene har imidlertid vist seg å være tilstrekkelig til å skape et positivt resultat for året. Inntekter for 2025 endte på 3,8 millioner mot budsjettert 4,6 millioner.

Kostnadene endte på 3,6 millioner mot et budsjett på 3,8 millioner. Utsatt/avviklet arbeid med Skogkanten har gitt lavere kostnadspådrag. Samtidig har styret hatt fokus på kostnadsreducerende tiltak blant annet gjennom aktiv bruk av innkjøpspolicy og opprydding i eksisterende leverandørmasse. Kostnadene for 2025 endte lavere enn i 2024.

Finansinntekter endte høyere enn fjoråret og også høyere/bedre enn budsjett, som følge av aktiv likviditetshåndtering og bruk av kapitalkonto (med høyere rentesats).

Framover er styrets intensjon å ha budsjetter og styringsrom som sørger for at felleskostnader holdes relativt stabilt, gjennom god og effektiv drift.

Sak 4 I Budsjett for 2026 og II Kontingent/felleskostnader

Styret legger opp til noenlunde samme aktivitetsnivå i 2026 som i 2025. Kontingent/felleskostnader er ikke justert/uendret fra 2025, men styret ønsker å effektivere endring fra 1. januar 2027 i egen sak til Generalforsamlingen. Følgende budsjett for 2026 foreslås vedtatt på Generalforsamlingen:

	Forslag	Fjoråret
	budsjett 2026	Virkelig
DRIFTSINNEKTER		
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 710 000	3 730 112
ANDRE INNEKTER	100 000	111 401
SUM INNEKTER	3 810 000	3 841 513
DRIFTSKOSTNADER:		
PERSONALKOSTNADER	-25 000	-34 776
STYREHONORAR	-171 000	-325 300
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-105 000	-104 036
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-200 000	-127 911
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 400 000	-1 180 317
FORSIKRINGER	-40 000	-37 521
KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-950 000	-930 500
ENERGI / FYRING	-170 000	-191 935
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-500 000	-650 914
SUM DRIFTSKOSTNADER	-3 561 000	-3 583 212
DRIFTSRESULTAT:	249 000	258 301
FINANSINNEKTE/KOSTNAD		
FINANSINNEKTER	50 000	52 291
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	50 000	52 291
RESULTAT	299 000	310 592

Inntil kontingent/felleskostnader justeres, er følgende beregning lagt til grunn også for 2026

Velforeningskontingent og fordeling for 2025 og 2026

Statuttenes § 7 fastsetter fordelingsnøkkel for utregning av ordinær velkontingent:

«Kontingenten består av et grunnbeløp med et tillegg på 10 % for hver etasje. I tillegg betaler medlemmene en garasjedel som dekker utgifter til drift og forsikring av garasjeanlegget. For hver garasje betales 1/186 – del av garasjeutgiftene».

Kontingentberegning er gjennomført ved bruk av fordelingsnøkkel, samt diskusjon med medlemmer som kjenner intensjonene i statuttene.

- §7 grunnbeløp er «administrative» kostnadene som deles på alle eiere med et %-påslag etter størrelsen på boligtype
- Kostnader relatert til drift og vedlikehold av felles- og grøntarealer fordeles på alle eiere med et %-påslag etter størrelsen på bolig-type (som grunnkontingent)
- Kostnader relatert til drift og vedlikehold av garasjeanlegget deles på 186 selveiere.
- Kostnader for TV & bredbånd gjennomfaktureres uten påslag.
- Forbruk av strøm i forbindelse med lading av el-bil, belastes den enkelte bruker direkte fra operatør. Velforeningene får tilsvarende sum kreditert fratrukket påslag (står under ladeinntekter i regnskapet)
- Annet forbruk av strøm i garasjeanlegget faktureres den enkelte garasjebruker årlig etter at avlesing av måler er gjennomført.

Forutsatt godkjenning av budsjettet for 2026 vil fordeling av velforeningskontingent bli som vedlagt tabell lik som i 2025 (tabell under). Beregning er lagt til grunn for månedlig fakturering.

ØVRE HAUKÅSEN VELFORENING - 2025						
<i>§7 kontingent og felleskostnader beregnes etter boligtype, garasje deles likt på totalt antall</i>		§7 grunnkontingent	Fellesområder	Garasjeanlegget	TV / BB	Sum pr. boligtype
Rekkehus 2 gar	R 3,0	kr 246	kr 1,044	kr 332	kr 429	kr 2,051
Rek. 2 gar.+ TV&BB	R 3,0	kr 246	kr 1,044	kr 332	kr 859	kr 2,481
Rekkehus 1 gar	R 3,0	kr 246	kr 1,044	kr 166	kr 429	kr 1,885
Rekkehus 2,5 etg.	R 2,5	kr 236	kr 1,004	kr 166	kr 429	kr 1,885
Hybelleilighet 0,5 etg	H 0,5	kr 198	kr 844	kr 166	kr 429	kr 1,637
Rekkehus 2 etg	R 2,0	kr 227	kr 964	kr 166	kr 429	kr 1,786
Stor blokkleilighet	L 1,0	kr 208	kr 884	kr 166	kr 429	kr 1,687
Liten blokkleilighet	L 0,5	kr 198	kr 844	kr 166	kr 429	kr 1,637

Fordeling som ligger til grunn for det medlemmer ser på sin faktura.

Årsfordeling som ligger til grunn for det medlemmene ser på sin faktura.

Grunnlag; § 7 grunnbeløp kr 2.267,- og Fellesområde kr 9.641,-. Grunnbeløp og fellesområde er beregnet etter samme utregning, og kan slås sammen. Det er tekniske årsaker i regnarket som er benyttet som gjør at det vises separat.

RETTLIG GRUNNLAG – STATUTTENE § 7

§ 7 Generalforsamlingen bestemmer størrelsen på fellesutgiftene på grunnlag av budsjettet. Fellesutgiftene i budsjettet dekkes ved at Velforeningens medlemmer innbetaler en årlig Velforeningskontingent. Denne Velforeningskontingenten utregnes etter følgende fordelingsnøkkel: Kontingenten består av et grunnbeløp med et tillegg på 10% for hver etasje. I tillegg betaler medlemmene en garasjedel som dekker utgifter til drift og forsikring av garasjelegget. For hver garasje betales 1/186 – del av garasjeutgiftene. For å oppnå stemmerett, må kontingent for forutgående år være betalt.

Vedtak sak 4 I: Generalforsamlingen vedtar budsjettet for 2026 med disse forutsetninger.

Forslag fra styret til endring av beregning av foreningskontingent fra 1. januar 2027 –

Ny enklere fordelingsnøkkel for beregning av kontingent

1. Prinsipp for fordeling

- 1.1. Kontingenten fordeles etter en 50/50-modell.
- 1.2. 50 % fordeles likt per boenhet
- 1.3. 50 % fordeles etter boenhetens størrelse (areal).

Modellen gjelder alle felleskostnader, med unntak av TV/bredbånd som behandles separat (se pkt. 4 i forslaget), og garasjekostnader som fordeles likt per boenhet iht garasjekontrakten.

2. Fastsettelse av boenheter

Antall enheter i fordelingsnøkkelen baseres på opprinnelig etablerte seksjoner slik de fremgår av tinglyst inndeling.

Boenheter som er etablert som separate seksjoner skal behandles som selvstendige enheter i fordelingsnøkkelen, uavhengig av senere sammenslåing, bruksendring eller adresseregistrering. Dette gjelder også der boenheter i praksis benyttes som én samlet bolig, eller der deler leies ut separat. Slike forhold endrer ikke antall boenheter i fordelingsnøkkelen.

3. Arealgrunnlag

Areal beregnes basert på opprinnelig tinglyst seksjonsareal, uavhengig av senere ombygginger eller bruksendringer.

4. TV/Bredbånd

TV og bredbånd inngår ikke i fordelingsnøkkelen. Kostnaden belastes kun de som har abonnement.

Opprinnelig er TV/BB opprettet som en kollektiv ordning der alle har obligatorisk abonnement. For få år tilbake ble praksis endret for 50 av boenhetene fra å være obligatorisk til å være valgfri.

5. Økonomisk effekt

Modellen medfører ingen økning i kontingenten, kun en omfordeling mellom boenhetene.

6. Begrunnelse

Dagens modell er komplisert og kan derfor være vanskelig å forstå. Den nye modellen forenkler prinsippene og gjør beregningen og administrasjon mer oversiktlig.

Dagens modell gir også ujevn fordeling mellom boenheter og kan føre til betydelige årlige variasjoner i kostnader, blant annet som følge av praksis knyttet til eierstruktur.

Styret har vurdert ulike fordelinger (flat fordeling, 40/60 og 60/40), men mener 50/50 gir best balanse mellom faste og arealbaserte kostnader.

Kontingent for 2026 beregnet etter nye prinsipper:

Boligtype	Antall	Likt beløp	Kontingent pr år	Månedskostnad pr 01.01.2027	Månedskostnaddagens modell	Endring/mnd kr
35 m ²	50	7947	15786	1315	1637	-322
44 m ²	20	7947	16478	1373	1637	-264
60 m ²	40	7947	17708	1476	1687	-211
115 m ²	20	7947	21938	1828	1786	42
126 m ²	50	7947	22784	1899	1835	64
130 m ²	6	7947	23091	1924	1885	39

Tabellen viser kontingent inkludert TV/BB

Vedtak sak 4 II: Generalforsamlingen vedtar foreningskontingent basert på prinsippene som gjennomgått i saksfremlegg over, effektivt fra 1. januar 2027.

Sak 5 Nye Vedtekter

Generalforsamling i 2024 nedsatte en revisjonskomité (arbeidsgruppe) for å utarbeide forslag til nye mer tidsmessige regler. Forslaget ble fremlagt på generalforsamlingen i mai 2025, uten vedtak. Arbeidet ble besluttet å fortsette med nye høringer og sikte på fremlegging for generalforsamlingen mai 2026.

Flere har innsendt forslag til nye vedtekter, og for å gjøre saken oversiktlig for generalforsamlingen er alle forslag samlet til en sak.

Revisjonskomiteen, styret og Rolf Tøsse er de som har levert inn forslag til nye vedtekter.

Forslaget til revisjonskomiteen viderefører i det alt vesentligste gjeldende statutter, men som er gjort mer tidsmessige og tilgjengelige i utforming og språk. Utkastet til nye vedtekter har overskrifter, og teksten er strukturert og modernisert.

Under vises de gjeldende statuttene for sammenlikning og videre forslaget fra forslagsstillerne.

Øvre Haukåsen Velforening

STATUTTER

§ 1

Velforeningens navn er "Øvre Haukåsen Velforening".

§ 2

Medlemmer i Øvre Haukåsen Velforening er eiere av rekkehus og/eller leilighet på Øvre Haukåsen. Medlemskapet er obligatorisk. Gjennom særskilt kontrakt mellom Øvre Haukåsen Velforening og hver enkelt av de som var eiere ved ferdigstillelsen av foreningens garasjeanlegg, totalt 186 garasjer, har samtlige nåværende og fremtidige eiere av rekkehus og leiligheter under Øvre Haukåsen Velforening plikt til å eie en garasje pr. boenhet som de eier. (Boenhet er enhver leilighet på feltet og opprinnelig hybelleilighet i underetasjen på rekkehus, defineres i denne sammenheng som egen boenhet, selv om den senere er tillagt rekkehusets boareal). Ved salg av sin boenhet, overføres garasjekontrakten, med de rettigheter og plikter den gir, til ny eier som plikter å overta den.

§ 3

Velforeningens formål er å forvalte og bestyre den felles eiendom, herunder felles garasjeanlegg og de utvendige arealer. Velforeningen kan også arbeide for et bedre bomiljø i området.

§ 4

Velforeningen ledes av et Styre bestående av 5 medlemmer som velges av Generalforsamlingen. Styrets leder velges ved særskilt valg. Styret konstituerer seg selv. Styreleder og 1 styremedlem innehar Velforeningens signatur. Generalforsamlingen velger også en valgkomite på 3 medlemmer. I tillegg kan det velges to varamedlemmer til styret. Alle verv nevnt over velges blant medlemmer av Velforeningen, og for 2 år av gangen, men således at styreleder, 1 styremedlem og 2 medlemmer til valgkomiteen velges det ene året, og 3 styremedlemmer og 1 medlem til valgkomiteen velges det neste året. Styret har fullmakt til selv å velge regnskaps- og revisor-tjenester fra profesjonelle tjenesteytere. Alle saker og all korrespondanse skal legges frem på styremøtet. Styrets vedtak skal nedtegnes i styreferat, og dissenser skal anmerkes dersom dette forlanges. Innkalling og referat skal gjøres tilgjengelig på velforeningens nettsider.

§ 5

Av hensyn til medlemmenes felles interesser i en velholdt eiendom, har Velforeningen rett til å foreta utvendige arbeider. Av samme grunn er det ikke tillatt å foreta nødvendige eksteriørmessige endringer uten at styrets samtykke på forhånd er innhentet.

§ 6

Styret er helt ut underlagt generalforsamlingens bestemmelser. Det skal på forhånd forelegges generalforsamlingen alle saker av viktighet. Styret har anledning til å iverksette saker av betydning uten generalforsamlingens godkjenning, dersom det er av vesentlig betydning for en rask behandling.

§ 7

Generalforsamlingen bestemmer størrelsen på fellesutgiftene på grunnlag av budsjettet. Fellesutgiftene i budsjettet dekkes ved at Velforeningens medlemmer innbetaler en årlig Velforeningskontingent. Denne Velforeningskontingenten utregnes etter følgende fordelingsnøkkel: Kontingenten består av et grunnbeløp med et tillegg på 10% for hver etasje. I tillegg betaler medlemmene en garasjedel som dekker utgifter til drift og forsikring av garasjeanlegget. For hver garasje betales 1/186 – del av garasjeutgiftene. For å oppnå stemmerett, må kontingent for forutgående år være betalt.

§ 8

Side 1 av 2

Øvre Haukåsen Velforening

Styret er ansvarlig for at det føres et fullstendig driftsregnskap for eiendommen. Årsregnskapet sendes Velforeningens medlemmer uoppfordret sammen med innkalling til hvert års ordinære generalforsamling.

§ 9

Generalforsamlingen innkalles til årsmøte hvert år, senest innen utgangen av mai måned til gjennomgåelse av årsregnskapet, valg av styremedlemmer og behandling av de i innkallelsen nevnte saker. Innkallelsen skjer av Styret med 2 ukers varsel. Ekstraordinær generalforsamling kan av styret innkalles med 5 dagers varsel. En gruppe bestående av minst 1/5 av de stemmeberettigede medlemmene kan likeledes pålegge Styret å innkalle til ekstraordinær generalforsamling. Innkallingen skjer ved brev lagt i medlemmenes postkasser, påført medlemmenes fulle navn og adresse. Det er medlemmenes ansvar å informere Styret om riktig navn og adresse.

§10

Beslutninger på generalforsamlingen fattes med simpelt flertall. Beslutninger om enkeltinvesteringer på mer enn 15 % av det til enhver tid gjeldende budsjett, krever 2/3 flertall. Det samme gjelder beslutninger om endring av statuttene. Styret kan felles av generalforsamlingen med 2/3 flertall. Hvis det trengs mer enn simpelt flertall, må minst 30 % av medlemmene være tilstede for at forsamlingen skal være beslutningsdyktig. Et stemmeberettiget medlem kan ikke presentere flere enn 3 fullmakter ved saker som det skal stemmes over.

§ 11

Medlemskap i velforeningen er uoppsigelig knyttet til eier av bolig beliggende på Øvre Haukåsen rekkehusfelt. Det enkelte medlem kan ikke pantsette eller på annen måte disponere over Velforeningens aktiva og rettigheter. Eier kan ikke selge, pantsette eller på annen måte overdra hele eller deler av felleseiendommen til andre, annet enn ved salg av hele sin eiendom (boenhet og felleseiendom).

§ 12

Dersom et medlem overdrar sitt medlemskap i Velforeningen ved salg av sin eiendom, skal Velforeningens styre underrettes herom.

§ 13

Eventuell tvist i forbindelse med disse statutter avgjøres med bindende virkning ved voldgift. Voldgiftsretten settes med 3 – tre – medlemmer. Hver av partene oppnevner ett medlem. Det tredje medlem oppnevnes av rettsformannen i den rettskrets eiendommen ligger. Den som begjærer voldgift, skal skriftlig underrette den annen part herom, samtidig som navnet på den av parten oppnevnte medlem av voldgiftsretten oppgis. Den annen part plikter innen 8 - åtte dager å meddele navnet på sitt medlem av retten. Forsømmes dette, har den part som har forlangt voldgift rett til å kreve den annen parts medlem oppnevnt av rettsformannen i den rettskrets eiendommen ligger.

§ 14

Disse statuttene skal tinglyses på den enkelte eiendoms blad i grunnboken som heftelse på angjeldende eiendom.

Oslo, mai 2019

Vedtatt av Generalforsamlingen pr. dd. mm. åå

Vedtekter for Øvre Haukåsen Velforening

Ole Messelts vei 10 – 192, Oslo

org nr 896 225 782

§ 1 Formål

Revisjonskomiteens forslag:

- 1) Velforeningens navn er Øvre Haukåsen Velforening.
- 2) Velforeningens formål er å forvalte og bestyre den felles eiendom, herunder felles garasjeanlegg og de utvendige arealer.
- 3) Velforeningen kan arbeide for et bedre bomiljø i området.

Styrets forslag:

- 1) Velforeningens formål er å forvalte og bestyre felles eiendom, herunder garasjeanlegg og utvendige arealer.
- 2) Alle i ~~V~~velforeningen bør arbeide for et godt bomiljø i området.

§ 2 Medlemskap

Revisjonskomiteens forslag:

- 1) Medlemmer i Øvre Haukåsen velforening er eiere av rekkehus og/eller leilighet på Øvre Haukåsen. Medlemskapet er obligatorisk.
- 2) Medlemskap i velforeningen er uoppsigelig knyttet til eier av bolig beliggende på Øvre Haukåsen boligfelt.
- 3) Det enkelte medlem kan ikke pantsette eller på annen måte disponere over velforeningens aktiva og rettigheter.
- 4) Eier kan ikke selge, pantsette eller på annen måte overdra hele eller deler av felleseiendommen til andre, annet enn ved salg av hele sin eiendom (boenhet og felleseiendom).
- 5) Dersom et medlem overdrar sitt medlemskap i velforeningen ved salg av sin eiendom, skal velforeningens styre underrettes.
- 6) Velforeningen har rett til å foreta arbeider på medlemmenes boliger når det er nødvendig for å vedlikeholde velforeningens eiendom.

Vedtatt av Generalforsamlingen pr. dd. mm. åå

7) Boligeier kan ikke foreta vesentlige fasadeendringer før styrets skriftlige samtykke er innhentet.

Styrets forslag:

1) Medlemmer i Øvre Haukåsen velforening er eiere av rekkehus og/eller leilighet på Øvre Haukåsen. Medlemsskapet er obligatorisk, **med ett medlemsskap per boenhet.**

2) Medlemsskap i velforeningen er uoppsigelig knyttet til eier av bolig beliggende på Øvre Haukåsen boligfelt.

3) Det enkelte medlem kan ikke pantsette eller på annen måte disponere over velforeningens aktiva og rettigheter.

4) Eier kan ikke selge, pantsette eller på annen måte overdra hele eller deler av felleseiendommen til andre, annet enn ved salg av hele sin eiendom (boenhet og felleseiendom).

5) Dersom et medlem overdrar sitt medlemskap i velforeningen ved salg av sin eiendom, skal velforeningens styre underrettes.

6) Velforeningen har rett til å foreta utvendige arbeider på medlemmenes boliger eller eiendom når det er nødvendig for å vedlikeholde velforeningens infrastruktur.

Øvrige forslag

Fra Rolf Tøsse:

5) Dersom et medlem overdrar sitt medlemskap i velforeningen ved salg av sin eiendom, skal Velforeningens styre underrettes. **Når det foreligger to eiere i samme rekkehus av hver sin boenhet, skal selger også informere gjenværende eier.**

§ 3 Generalforsamling

Revisjonskomiteens forslag:

1) Generalforsamlingen er velforeningens øverste organ.

2) Ordinær generalforsamling (årsmøte) skal holdes hvert år, senest innen utgangen av mai måned, til gjennomgang av årsregnskapet, fastsettelse av velforeningskontingent, valg av styremedlemmer, medlemmer av valgkomité og behandling av eventuelle andre saker som er nevnt i innkallingen.

3) Styret skal informere generalforsamlingen om størrelsen av fellesutgiftene på grunnlag av budsjettet. Fellesutgiftene i budsjettet dekkes ved at velforeningens medlemmer innbetaler velforeningskontingent.

Vedtatt av Generalforsamlingen pr. dd. mm. åå

- 4) For å oppnå stemmerett på generalforsamlingen må velforeningskontingent for forutgående år være betalt.
- 5) Generalforsamlingen velger et styre bestående av 5 medlemmer. Styrets leder velges ved særskilt valg. I tillegg velges 2 varamedlemmer til styret. Styret kan felles av generalforsamlingen med 2/3 flertall.
- 6) Generalforsamlingen velger også en valgkomité på 3 medlemmer.
- 7) Alle verv velges for 2 år av gangen, men slik at styreleder, 1 styremedlem og 2 medlemmer til valgkomiteen velges det ene året, mens 3 styremedlemmer og 1 medlem til valgkomiteén velges det neste året.
- 8) Alle verv velges blant medlemmer av velforeningen.
- 9) Styret innkaller til ordinær generalforsamling med minst 2 ukers varsel. Innkalling skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Det er medlemmenes ansvar å informere styret om deres navn og adresse.
- 10) Beslutninger på generalforsamlingen fattes med simpelt flertall. Når det trengs mer enn simpelt flertall, er forsamlingen beslutningsdyktig kun dersom minst 30% av medlemmene er til stede.
- 11) Beslutninger om enkeltinvesteringer på mer enn 15 % av gjeldende budsjett, krever 2/3 flertall. Det samme gjelder beslutninger om endring av vedtektene.
- 12) Styret kan, med minst 5 dagers varsel, innkalle til ekstraordinær generalforsamling.
- 13) En gruppe bestående av minst 15 % av de stemmeberettigede medlemmene kan pålegge styret å innkalle til ekstraordinær generalforsamling.
- 14) Et stemmeberettiget medlem kan ikke presentere flere enn 3 fullmakter (stemmer) ved saker som det skal stemmes over. Hvis et medlem eier 2 boenheter med samme gårds- og bruksnummer, kan medlemmet presentere sine 2 stemmer pluss 3 fullmakter, til sammen 5 stemmer.

Styrets forslag:

- 1) Generalforsamlingen er velforeningens øverste organ.
- 2) Ordinær generalforsamling (årsmøte) skal holdes hvert år, senest innen utgangen av mai måned, til gjennomgang av årsregnskapet, fastsettelse av velforeningskontingent, valg av styremedlemmer, medlemmer av valgkomité og behandling av eventuelle andre saker som er nevnt i innkallingen.
- 3) Styret skal informere generalforsamlingen om størrelsen av fellesutgiftene på grunnlag av budsjettet. Fellesutgiftene i budsjettet dekkes ved at velforeningens medlemmer innbetaler velforeningskontingent.

Side 3 av 8

33 av 42

Vedtatt av Generalforsamlingen pr. dd. mm. åå

- 4) For å oppnå stemmerett på generalforsamlingen må velforeningskontingent for forutgående år være betalt.
- 5) Generalforsamlingen velger et styre bestående av fem medlemmer. Styrets leder velges ved særskilt valg. I tillegg velges to varamedlemmer til styret. Styret kan felles av generalforsamlingen med 2/3 flertall av de avgitte stemmene. **Blanke stemmer anses ikke som avgitte stemmer.**
- 6) Generalforsamlingen velger også en valgkomité på tre medlemmer.
- 7) Alle verv velges for to år av gangen, men slik at styreleder, ett styremedlem og to medlemmer til valgkomiteen velges det ene året, mens tre styremedlemmer og ett medlem til valgkomiteen velges det neste året.
- 8) Alle verv velges blant medlemmer av velforeningen.
- 9) Styret innkaller skriftlig til ordinær generalforsamling med minst to ukers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Det er medlemmenes ansvar å informere styret om deres navn og adresse.
- 10) Beslutninger på generalforsamlingen fattes med simpelt flertall **av de avgitte stemmene. Blanke stemmer anses ikke som avgitte stemmer. Når det kreves 2/3 flertall-mer enn simpelt flertall**, er forsamlingen beslutningsdyktig kun dersom minst 30% av medlemmene er til stede.
- 11) Beslutninger om enkeltinvesteringer på mer enn 15 % av gjeldende budsjett, krever 2/3 flertall **av de avgitte stemmene. Blanke stemmer anses ikke som avgitte stemmer.**~~Det samme gjelder beslutninger om endring av vedtektene.~~
- ~~12) Styret kan, med minst 5 dagers varsel, innkalle til ekstraordinær generalforsamling.~~
- 12) Beslutninger om endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene. **Blanke stemmer anses ikke som avgitte stemmer.**
- ~~13) En gruppe bestående av minst 15 % av de stemmeberettigede medlemmene kan pålegge styret å innkalle til ekstraordinær generalforsamling.~~
- 13) Forslag til endringer i vedtekter må fremmes skriftlig til styret minst fem uker før generalforsamling. Forslag må varsles i innkalling.
- ~~14) Et stemmeberettiget medlem kan ikke presentere flere enn 3 fullmakter (stemmer) ved saker som det skal stemmes over. Hvis et medlem eier 2 boenheter med samme gårds- og bruksnummer, kan medlemmet presentere sine 2 stemmer pluss 3 fullmakter, til sammen 5 stemmer.~~
- 14) Styret kan, med minst fem dagers varsel, innkalle til ekstraordinær generalforsamling.

Vedtatt av Generalforsamlingen pr. dd. mm. åå

15) En gruppe bestående av minst 15 % av de stemmeberettigede medlemmene kan pålegge styret å innkalle til ekstraordinær generalforsamling.

16) Hver eiet boenhet gir en stemme. Et stemmeberettiget medlem kan møte og avgi stemme for inntil tre andre boenheter. Fullmakter skal være datert og signert.

Øvrige forslag

Fra Rolf Tøsse

8) Alle verv velges blant medlemmer av velforeningen og med bostedsadresse i Ole Messelts vei 10-192.

11) Beslutninger om enkeltinvesteringer på mer enn 15 % av gjeldende budsjett, krever 2/3 flertall. Det samme gjelder beslutninger om endring av vedtektene. Blanke stemmer telles med i antallet avgitte stemmer.

§ 4 Styret

Revisjonskomiteens forslag:

1) Velforeningen ledes av et styre som er valgt av generalforsamlingen.

Styret konstituerer seg selv. Styreleder og ett styremedlem innehar Velforeningens signatur.

2) Styret er underlagt generalforsamlingens bestemmelser.

3) Alle saker og all korrespondanse skal legges frem på styremøtet. Styrets vedtak skal nedtegnes i styreprotokoll, og dissenser skal anmerkes dersom dette forlanges. Innkalling og protokoll skal gjøres tilgjengelig på velforeningens nettsider snarest mulig etter at styremøtet er avholdt.

4) Styret skal på forhånd forelegge generalforsamlingen alle saker av viktighet.

5) Styret kan behandle viktige saker uten generalforsamlingens godkjenning dersom saken haster og det er nødvendig med rask avgjørelse.

6) Styret er ansvarlig for at det føres et fullstendig driftsregnskap for velforeningens eiendommer. Årsregnskapet sendes velforeningens medlemmer sammen med innkalling til ordinær generalforsamling.

Øvrige forslag

Fra Rolf Tøsse

Vedtatt av Generalforsamlingen pr. dd. mm. åå

4) Styret skal på forhånd forelegge GF alle saker av viktighet, **inkludert forslag til årsbudsjett som skal godkjennes av generalforsamlingen.**

6) Styret er ansvarlig for at det føres et fullstendig driftsregnskap for **ØHV's eiendommer og garasjeanlegget. Medlemmenes garasjeutgifter skal fremgå av egen note i totalregnskapet.** Årsregnskapet sendes Velforeningens medlemmer sammen med innkalling til ordinær generalforsamling.

§ 5 Velforeningskontingent

Revisjonskomiteens forslag:

1) Velforeningskontingenten utregnes etter følgende fordelingsnøkkel:

Grunnbeløp:

Kontingenten beregnes ut fra et grunnbeløp. Grunnbeløpet består av ØHV's totale felleskostnader, det vil si alle kostnader for fellesarealet inkludert administrasjonskostnader.

Tillegg:

Det betales et tillegg til grunnbeløpet på 10 % for hver etasje i eierens boenhet.

Garasjekostnader:

Medlemmene betaler utgifter til vedlikehold og forsikring av garasjeanlegget gjennom innbetalt garasjeutgift. For hver garasje betales 1/186-del av garasjeutgiftene.

Styrets forslag:

Velforeningskontingenten utgjøres av en grunnkontingent, kostnader for fellesområder og garasjeanlegget for de 186 boenhetene i velforeningen. En arealbestemt pott og en fast pott bestemmer størrelsen.

~~1) Velforeningskontingenten utregnes etter følgende fordelingsnøkkel:~~

~~Grunnbeløp:~~

~~Kontingenten beregnes ut fra et grunnbeløp. Grunnbeløpet består av ØHV's totale felleskostnader, det vil si alle kostnader for fellesarealet inkludert administrasjonskostnader.~~

~~Tillegg:~~

~~Det betales et tillegg til grunnbeløpet på 10 % for hver etasje i eierens boenhet.~~

~~Garasjekostnader:~~

~~Medlemmene betaler utgifter til vedlikehold og forsikring av garasjeanlegget gjennom innbetalt garasjeutgift. For hver garasje betales 1/186-del av garasjeutgiftene.~~

Vedtatt av Generalforsamlingen pr. dd. mm. åå

§ 6 Garasjeanlegget

Revisjonskomiteens forslag:

- 1) Garasjeanlegget består av totalt 186 garasjer som eies av medlemmene, samt to garasjer som disponeres av velforeningen.
- 2) Alle eiere av rekkehus og leiligheter under Øvre Haukåsen velforening har plikt til å eie én garasje pr. boenhet. Boenhet er enhver leilighet/rekkehus på boligfeltet. Opprinnelig hybelleilighet i underetasjen på rekkehus defineres i denne sammenheng som egen boenhet, selv om den senere er tillagt rekkehusets boareal.
- 3) Hver eier av en garasje plikter å disponere garasjen i henhold til instruks beskrevet i den opprinnelige garasjekontrakten.
Generalforsamlingen fastsetter nærmere instruks for bruk av garasjene.
- 4) Strømforbruk betales separat etter måleravlesning for den enkelte garasje.
- 5) Forsikring av private eiendeler og installasjoner i garasjen betales separat av garasjeeier.
- 6) Ved salg av en boenhet overføres garasjekontrakten, med de rettigheter og plikter den gir, til ny eier som plikter å overta den.

Styrets forslag:

- 1) Garasjeanlegget består av totalt 186 garasjer som eies av medlemmene, samt to garasjer som disponeres av velforeningen.
- 2) Alle eiere av rekkehus og leiligheter under Øvre Haukåsen velforening har plikt til å eie én garasje pr. boenhet. Boenhet er enhver leilighet eller rekkehus på boligfeltet. ~~Opprinnelig hybelleilighet i underetasjen på rekkehus defineres i denne sammenheng som egen boenhet, selv om den senere er tillagt rekkehusets boareal.~~
- 3) Hver eier av en garasje plikter å disponere garasjen i henhold til igarasjekontrakten.
- 4) Strømforbruk betales separat etter måleravlesning for den enkelte garasje.
- 5) Forsikring av private eiendeler og installasjoner i garasjen betales separat av garasjeeier.
- 6) Ved salg av en boenhet overføres garasjekontrakten, med de rettigheter og plikter den gir, til ny eier som plikter å overta den.

Øvrige forslag

Fra Rolf Tøsse

Vedtatt av Generalforsamlingen pr. dd. mm. åå

3) Hver eier av en garasje plikter å ~~disponere- bruke~~ garasjen i henhold til instruksen beskrevet i den opprinnelige garasjekontrakten.

~~Generalforsamlingen fastsetter nærmere instruks for bruk av garasjene.~~

4) Medlemmene betaler utgifter til vedlikehold og forsikringer av garasjene etter planlagt budsjett og godkjent av generalforsamlingen. For hver garasje betales 1/186-del av garasjeutgiftene. Strømforbruk betales separat etter måleravlesning for den enkelte garasje.

§ 7 Tvister

Revisjonskomiteens forslag:

Ved eventuelle tvister vedrørende disse vedtekter eller andre former for uenigheter som ikke lar seg løse av velforeningens organer, skal tvisteloven anvendes, med verneting i Oslo.

§ 8 Tinglysning

Revisjonskomiteens forslag:

Disse vedtekter kan tinglyses på den enkelte eiendoms blad i grunnboken som heftelse på angjeldende eiendom. Alle kostnader bæres av den enkelte eier som velger å tinglyse.

Sak 6 Forslag til generalforsamlingen

6.1 Ønske om oppsigelse av regnskapsavtalen med OBOS

Forslagsstiller: Rolf Tøsse, Ole Messelts vei 72 A

Til generalforsamlingen via Styret

Jeg ønsker å fremme nok et forslag til generalforsamlingen under årsmøtet i mai 2026. For skriftlig avstemning.

Generalforsamlingen skal kreve at styret sier opp regnskapsføreravtalen med OBOS pga. stadige forespørsler om "godkjenning" av et eierskiftegebyr på kr 6.725,- som OBOS ikke har krav på. I tillegg til et allerede høgt kostnadsnivå hvor et slikt gebyr er inkludert i avtalen. OBOS blir aldri mett.

Svar skriftlig ja på oppsigelse, nei hvis uønsket. Maks 2 stemmer for eiere av 2 boenheter og maks 3 fullmakter = 5 stemmer.

Med vennlig hilsen

Rolf Tøsse

Styrets innstilling:

Regnskapsføreravtalen med Obos videreføres. Styret registrerer alle avvik som kommer og gjør fortløpende vurderinger av tjenesten gjennom sitt styrearbeid.

I 2025 la Obos om sine systemer, og i den forbindelse er det opplevd flere avvik en vanlig. Vi satser på at dette er gått seg bedre til hos Obos nå i 2026.

Sak 7 Fastsettelse av styrehonorar og honorar for valgkomiteen 7.1 Styrets honorar

Styrets godtgjørelse er budsjettet til kr. 171.000 for 2026. Beløpet er oppjustert opp fra 2025 tilsvarende konsumprisindeksen på 3,6%.

Generalforsamlingen kan fremme forslag på andre beløp.

7.2 Honorar for valgkomitéen

Honorar til valgkomitéen er ved en inkurie ikke budsjettet. Generalforsamlingen fremmer forslag.

Sak 8 Valg av tillitsvalgte - innstilling fra valgkomiteen i ØHV

I styret for Øvre Haukåsen Velforening er disse vervene på valg våren 2026:

1. Styremedlem for 2 år Linda Sørensen, OMV 138 A
3. Vara til styret for 2 år: Tina Rebecca Hov Gylthe, OMV 152 A
4. Vara til styret for 1 år: Mangler fordi Stian Burvald har blitt fast styremedlem
5. Medlem til valgkomiteen for 2 år: Monica Hoel, OMV 110 A
6. Medlem til valgkomiteen for 2 år: Anders Fischer, OMV 178 A

Valgkomiteen inviterte alle medlemmene til å nominere kandidater til årets valg, og intervjuet de sittende i styret og også mulige nye kandidater som vi fikk tips om.

Med utgangspunkt i at noen ikke tar gjenvalg mens andre vil ha fast plass i styret og også nye ønsker å stille, har valgkomiteen på bakgrunn av innkomne forslag kommet fram til følgende innstilling til valg ved generalforsamlingen 2026:

1. Styremedlem for 2 år: Tina Rebecca Hov Gylthe, OMV 152 A
2. Varamedlem til styret for 2 år: Andreas Kongshaug, OMV 10 A
3. Varamedlem til styret for 1 år: Eivind Alexander Fosslund, OMV 116
4. Medlem til valgkomiteen for 2 år: Monica Hoel, tar gjenvalg OMV 110 A
5. Medlem til valgkomiteen for 2 år: Marius Jul Johansen, OMV 48 C

Bakgrunnen for at ett varamedlem velges for ett år og et annet for to år er at den ene erstatter tidligere varamedlem Stian Burvald, som ble fast styremedlem etter en som trakk seg i fjor.

Alle har bekreftet at de stiller seg til disposisjon.

Oslo 24. april 2026

For valgkomiteen

Monica Hoel

Anders Peter Fischer

Anne Frøberg

Fullmakt

Sitat fra Statuttene § 10: «Et stemmeberettiget medlem kan ikke presentere flere enn 3 fullmakter ved saker som det skal stemmes over.»

Med andre ord: For å avgi stemme på vegne av andre som man har fått fullmakt fra, må man selv være stemmeberettiget medlem av velforeningen og man kan maksimalt avgi 4 stemmer, dvs. ens egen, pluss 3 stemmer på vegne av andre.

Eier av mer enn én boenhet kan heller ikke avgi mer enn 3 stemmer på vegne av andre.

Sitater fra Statuttene § 7:

«For å oppnå stemmerett, må kontingent for forutgående år være betalt.»

FULLMAKT

Fullmaktgivers navn (vennligst bruk blokkbokstaver)

Jeg/vi gir herved _____ OMV nr. _____.

fullmakt til å representere meg/oss på den ordinære generalforsamlingen i Øvre Haukåsen Velforening for 2025, for å stemme på mine/våre vegner.

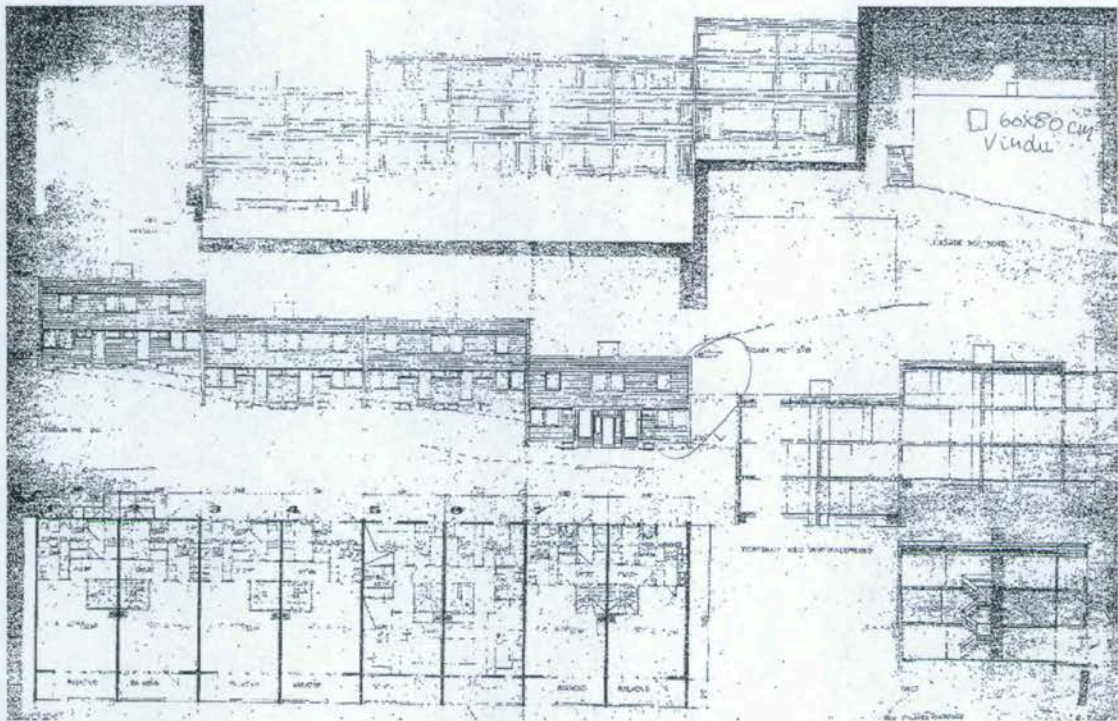
Min/vår fullmektig plikter å orientere meg om all kommunikasjon som skjer via epost i forbindelse med generalforsamlingen for 2025.

Sted

Dato

Fullmaktgivers underskrift

God sommer!

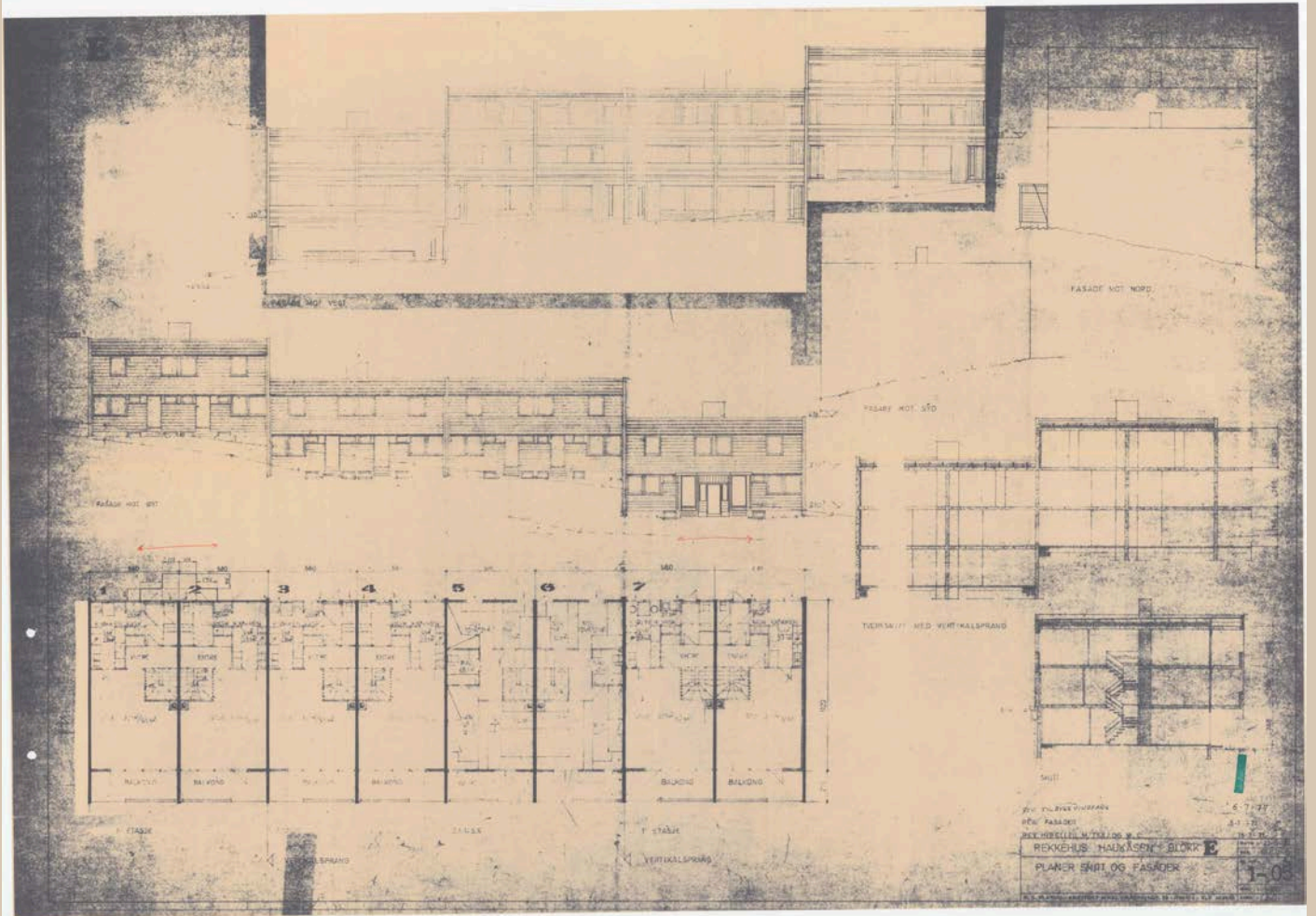


G/Cnr. Oslo 167/290

Ole Messelts 162a
R. Lötucke

VEDLEGG U1

VEDLEGG E-3



Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse) 167/184-185 Ole Messeltsvei 62 og 64, Oslo 06
 Journalnr. 79/2604
 Ansettelses og bygningens art Tilbygg av vindfang og bod Innløst 10.7.79
 Byggherre: Ove Mjelde og Simen Gutsveen, Ole Messelts vei 62 og 64, Oslo 06
 Byggemelder: H H H H H

Ansvarshavende:		Byggetillatelse		FERDIGKONTROLL	
		A		Bruksstillatelse	
		A		Tilskr. mangler: 12/10 79	
UTTALELSER		APPROBASJON		Tillatelse	Gravesillatelse
Byplankont.		Dato: 20/7.79	N.nr.: 3056		
Helseråd		Bet.: 14/8.79		D	
Brannvesen		Dato:	N.nr.:	B1	
		Bet.:		C 12/7.79	Mangler rettet
		Dato:	N.nr.:	D	Henlegges
		Bet.:		E	Pipeattest
		Dato:	N.nr.:	F	Hogpattest
Granskning	Schi 12/7 -	Bet.:		G	Høisattest
		Dato:	N.nr.:	H	Relusjon
		Bet.:		I	
		Dato:	N.nr.:	J	
		Bet.:		K	Ferdigattest

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = singl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = anse.
 Nr 12.007X Sam & Stenersen A/S, Oslo: 11 78 B-2

Følg brev til leveranse

Ordrenummer: 207516
Leveransetype: Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert: 16.04.2026
Kontrollert av: CA
Adresse: OLE MESSELTS VEI 62A
Postadresse: 0676 OSLO
Matrikkel: 0301-167/184

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207516

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Vennlig hilsen

Oda Svingen - saksbehandler

Gaute Dekko - prosjektleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:

ROAR LÜTHCKE, OLE MESSELTS VEI 62 A, 0676 OSLO

MURMESTER 1 OSLO AS
Ole Messelts vei 98A
0676 OSLO

Deres ref.:
Jarle Skogbakken

Vår ref. (saksnr.):
201212247 - 12
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Oda Svingen

Dato: 16.05.2024

Adresse: OLE MESSELTS VEI 62
Tiltakshaver: ROAR LÜTHCKE
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 167/184/0/0
Søker: MURMESTER 1 OSLO AS
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Ole Messelts vei 62

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for vindu i gavlvegg, mottatt 14.04.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201212247			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D2	09.03.2012	1/4
Plan	E-3		1/5
Tegninger	E-25	24.03.2012	1/7

Klagefristen er tre uker

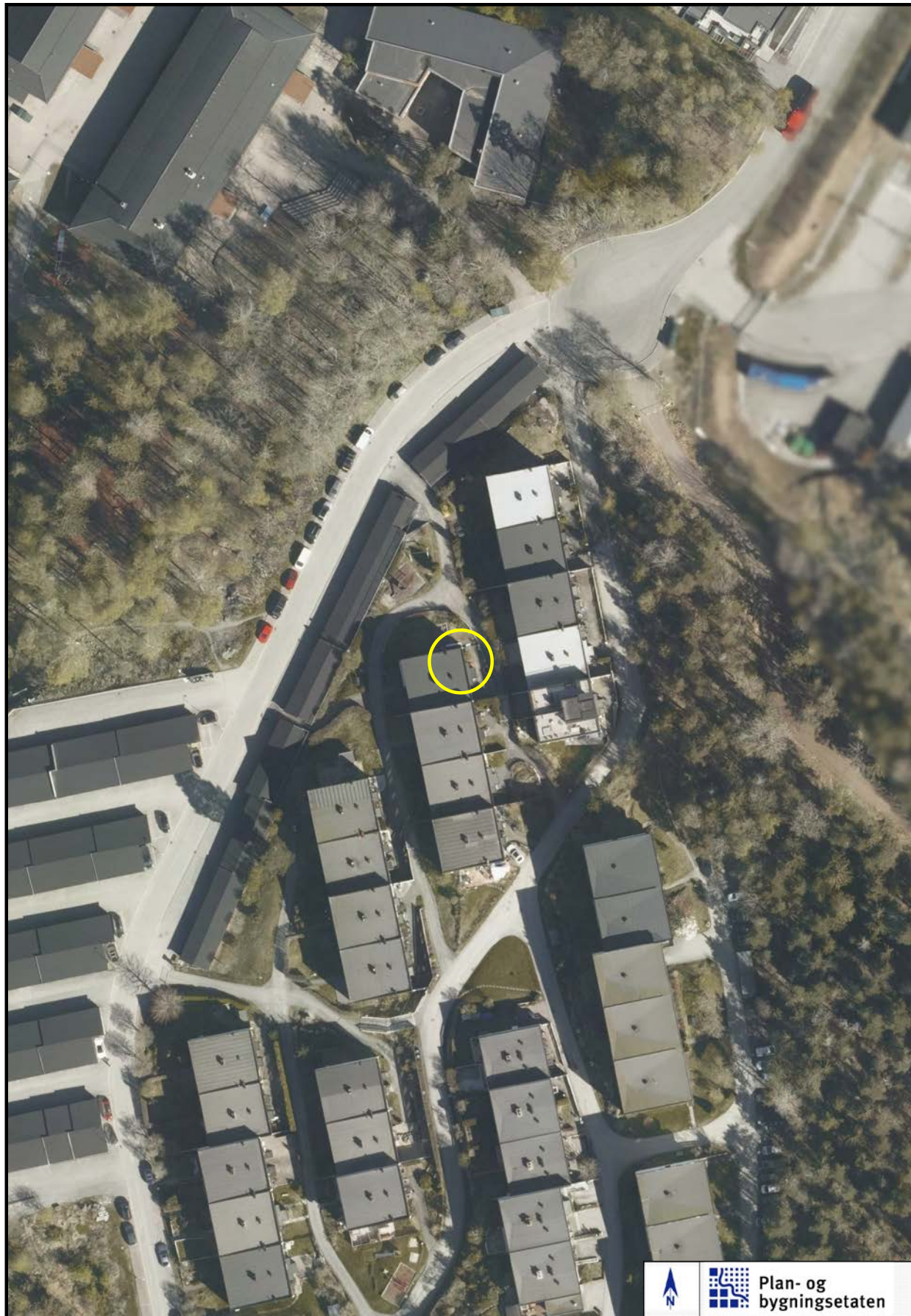
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>.

Vennlig hilsen

Oda Svingen - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder

enhet 3-ukers byggesaker

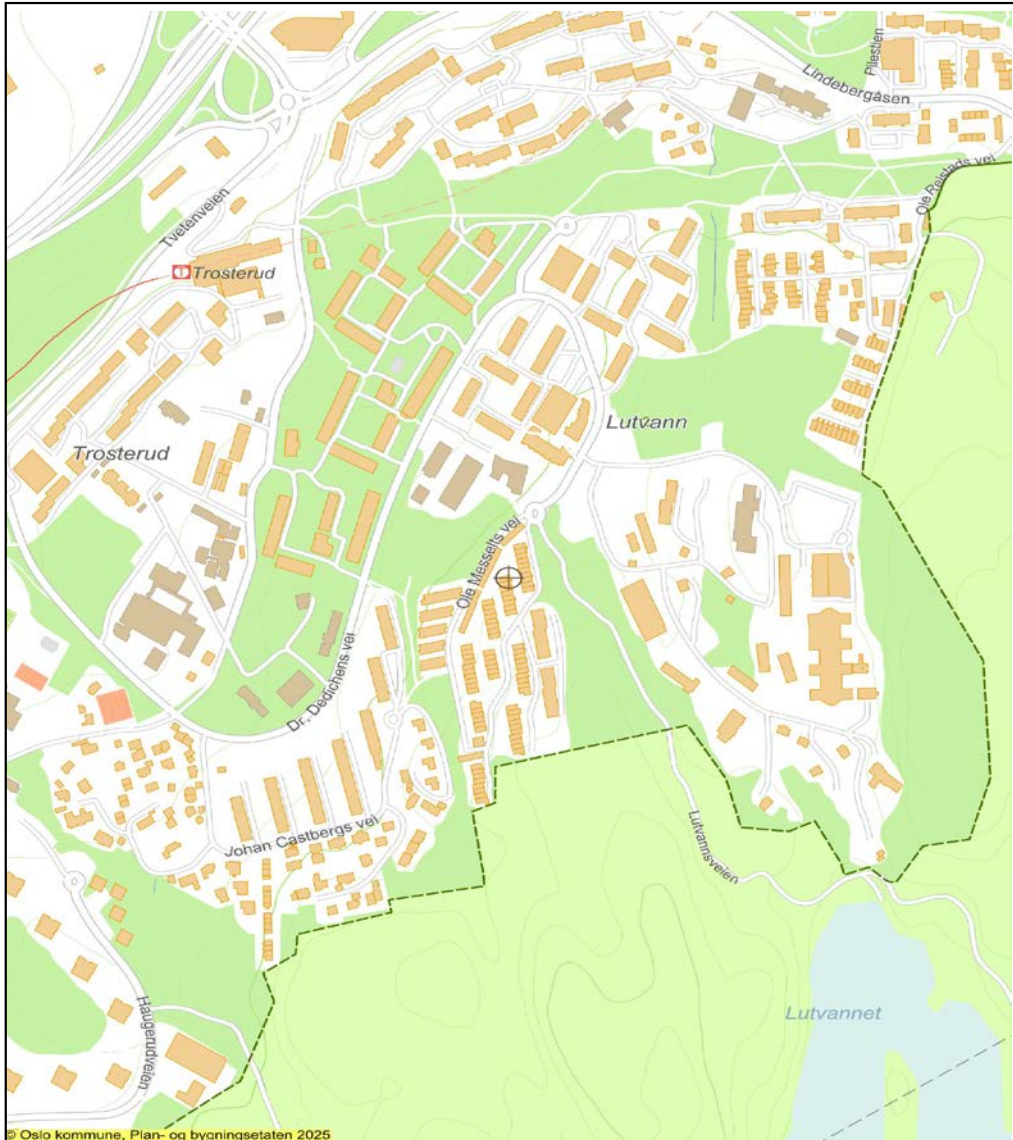
Kopi til:
ROAR LÜTHCKE, OLE MESSELTS VEI 62 A, 0676 OSLO



Oversiktskart

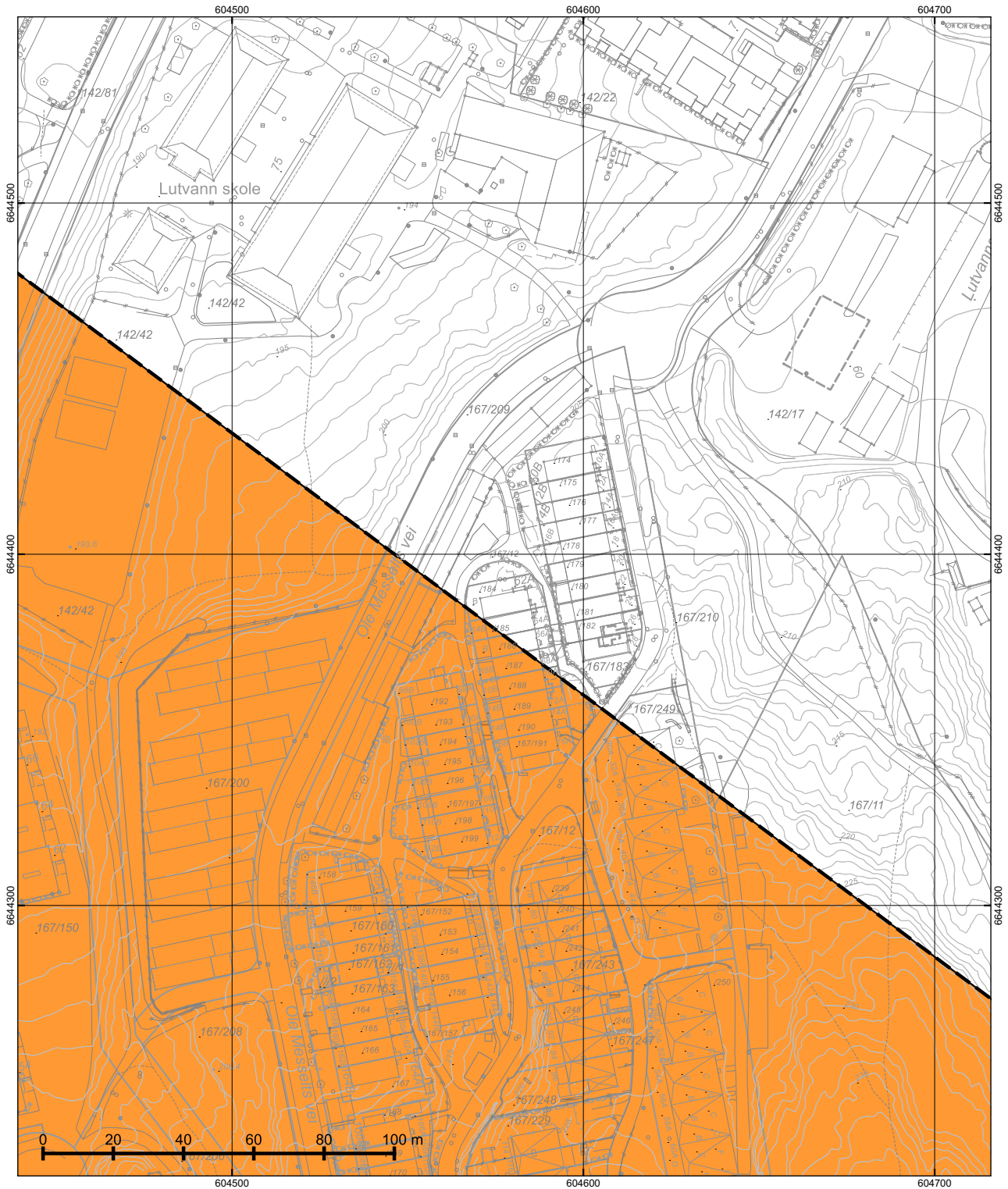
Adr.: Ole Messelts vei 62 A
Gnr bnr : 167 / 184

Bydel : ALNA
Skolekrets (2020/2021): Lutvann



Dato: 14.04.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

- | | | | |
|----------|-------------|------------|-----------------|
| Jernbane | Markagrense | Bolig | Off. friområde |
| T-bane | Vei | Andre bygg | Adresse/eiendom |



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 14.04.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

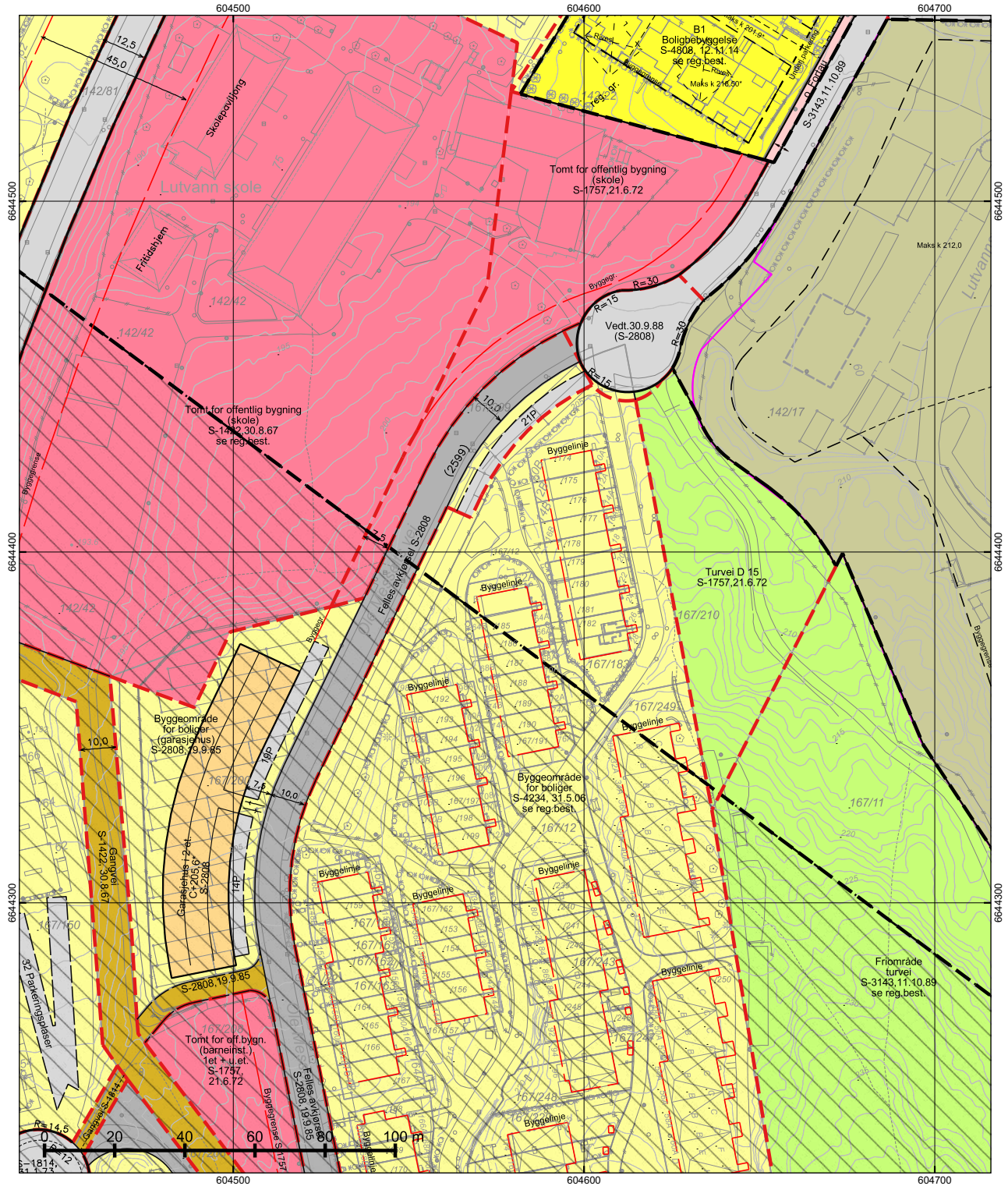
Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156023/ 86530477	Deres ref.:
Adresse: Ole Messelts vei 62	Kommentar:
Gnr/Bnr: 167/184	


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

Se tegnforklaring på eget ark

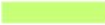
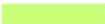












*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 14.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	PlottID/Best.nr: 156023/ 86530477	Deres ref.:	
	Adresse: Ole Messelts vei 62	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 167/184			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	73 - Felles gangareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering




	1110 - Boligbebyggelse
	1541 - Vannforsyningsanlegg
	2012 - Fortau
	4030 - Forlegning/leir

----- RpBestemmelseGrense

\\ \\ \\ RpSikringSone

-. - . - RpSikringGrense

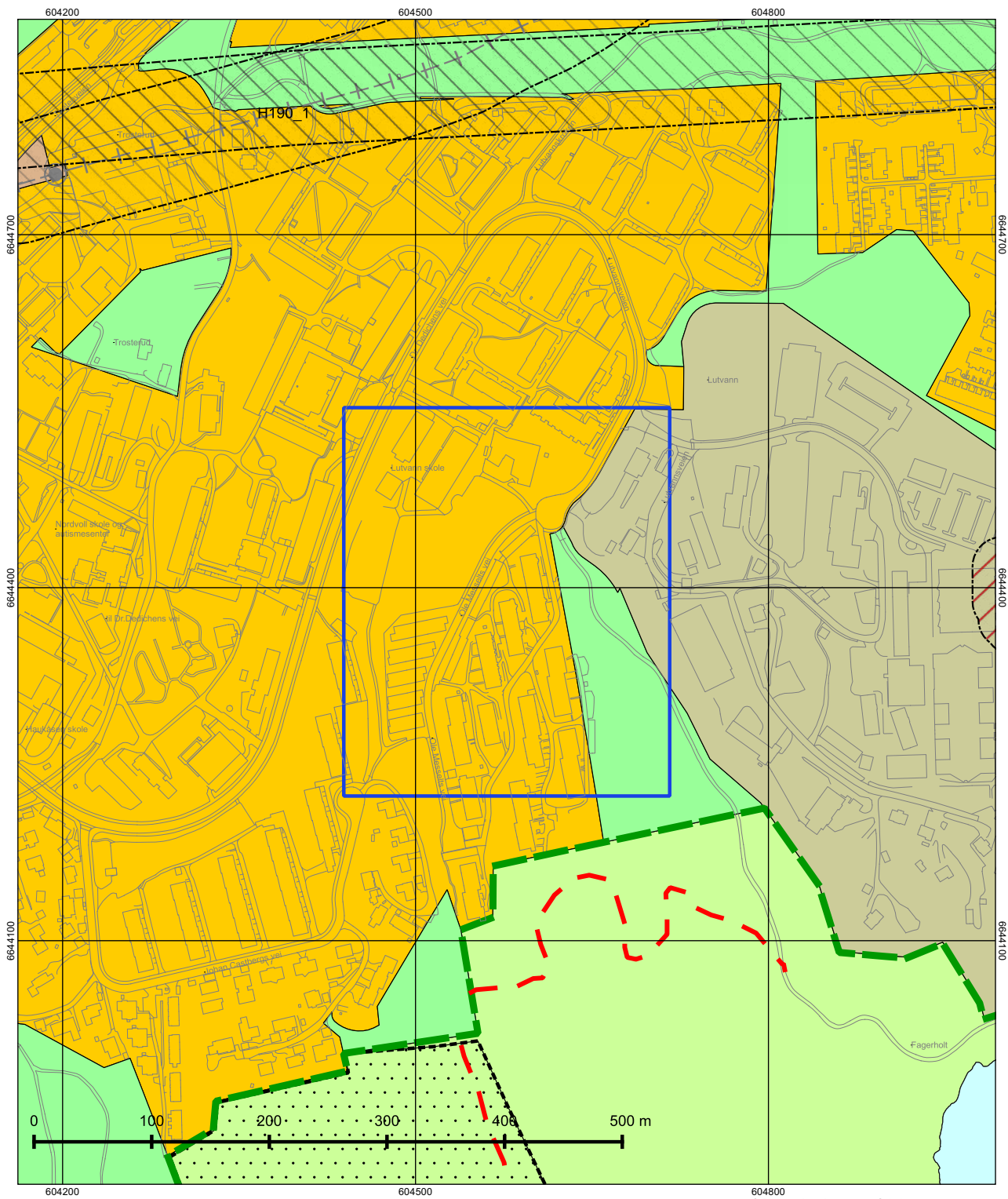
	70 - Felles avkjørsel
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

----- RpRegulertHøyde

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert stoyskjerm

↔ Avkjørsel



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.04.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 156023/86530477
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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-4234

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser med forenklet saksbehandling for gnr. 167, bnr. 192 med flere. Ole Messelts vei 10-192.

Vedtaksdato: 31.05.2006

Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten

Vedtaksdokumenter: [200501448](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200501448

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OLE MESSELTS VEI 10-192, ØVRE HAUKÅSEN VEL
Gnr. 167 bnr. 12, 159-199 og 221-250**

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket PAB-200501448 og datert 26.04.2006.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Boligformål

§ 3. Plassering, høyder og utforming

Ny bebyggelse skal plasseres i byggelinjer som vist på plankart.

Utforming av tiltak skal være helhetlig. Fargevalget skal gjelde en hel rekke av boligene. Rekkverk, takoppbygg, fasadematerial på verandaer og boder skal være av samme materiale, kvalitet og farge for hele feltet.

Takterrasse kan kun etableres på gnr. 167 bnr. 174-183 og på gnr. 167 bnr. 249-250. Rekkverket rundt takterrassene skal være transparent. Maksimal høyde for trappehus og bod på tak skal være 2,6 meter over eksisterende gesimshøyde. Endring av høydene for resten av feltet tillates ikke. Utvendig atkomst til takterrasser er ikke tillatt.

Balkonger skal krage 1,2 meter ut fra fasadelivet i tråd med viste byggelinjer. Balkonger kan etableres i 2. og 3. etasje. Balkonger skal ikke være understøttet.

Utvidelse av innenforliggende rom på eksisterende verandaer tillates med inntil 8 m². I 1. etasje tillates utvidelsen med maksimalt 12 m².

Boder for rekkehus skal ha maksimal gesimshøyde 3,1 meter der plasseringen av bodene er ved inngangspartiet, for frittstående boder vist på kart skal maksimal gesimshøyde være 2,7 meter. Alle boder skal ha flate tak.

Bodene for sameiene (gnr. 167. bnr. 249 og 250) skal maksimalt være like høye som eksisterende gesimshøyde og ha flate tak..



S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201915152](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerede dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intens regn er definert i «Klimaprofil 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 og lignende.

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 og lignende.

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.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrenning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

- a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
- b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
- c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreducerende tiltak.
- d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
- e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).
- f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner

For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

- a) Utbyggingsfaser.
- b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
- c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

- d) Nødvendige trafiksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.
- g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
- h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.
- i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.
- k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.
- l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.
- m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.
- n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

- o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.
- p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.
- q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafiksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

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

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder

Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsten)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsten) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsten) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst

Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsten)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

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

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk

I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttmurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølсен)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjakt-driving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsten)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsten)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1-8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1-8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsten) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsten) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1-A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrupp, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafiksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrupp for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafiksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafiksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørster, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrupp for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt_SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for sнопlass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1-A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

15345

23. AUG. 1973

Begjæring om oppdeling av gnr.167, bnr.184
i Oslo i 2 selveierseksjoner.

Undertegnede begjærer eiendommen delt i
2 selveierseksjoner

De enkelte seksjoner består av:

	Etasje	areal leil.	Antall rom	Ideell andel
Seksjon 1	1.,2.,del av under- etasje	159 m2	6	214/261
Seksjon 2	del av under- etasje	36 m2	1	47/261

Tomteareal 131 m2

Oslo den 25.juli 1973

A/S Kongshaugen Byggeselskap

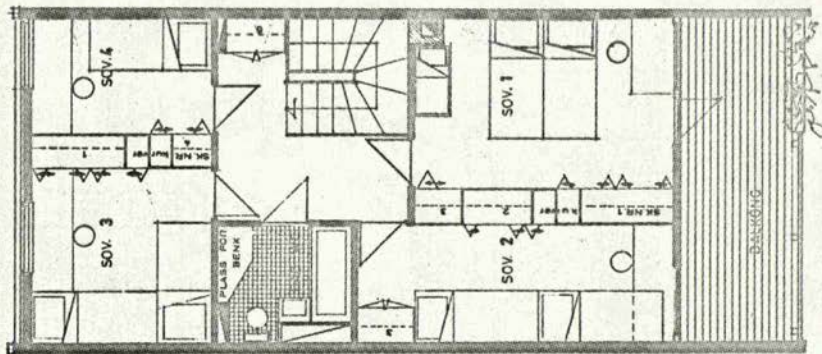
Avskrift... bekreftet

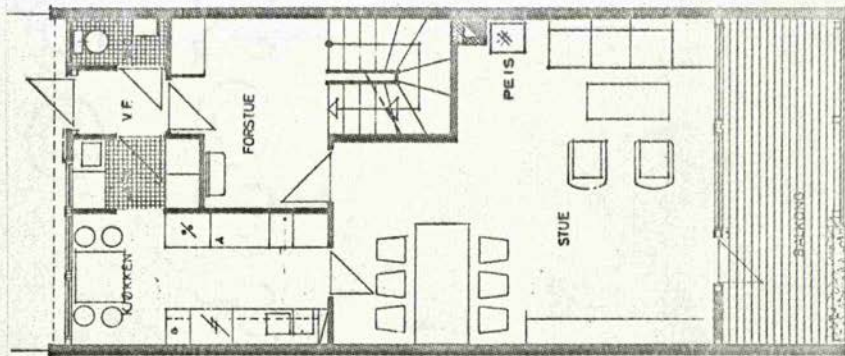
GF

2. ETASJEPLAN

AREAL:	BRUTTO	65.0m ²
BAD WC.	4.5	m ²
SOV 1	13.0	.
SOV 2	10.0	.
SOV 3	9.0	.
SOV 4	6.0	.
TRAPPEROM	11.5	.
BALKONG	11.0	.

Seksjon 1

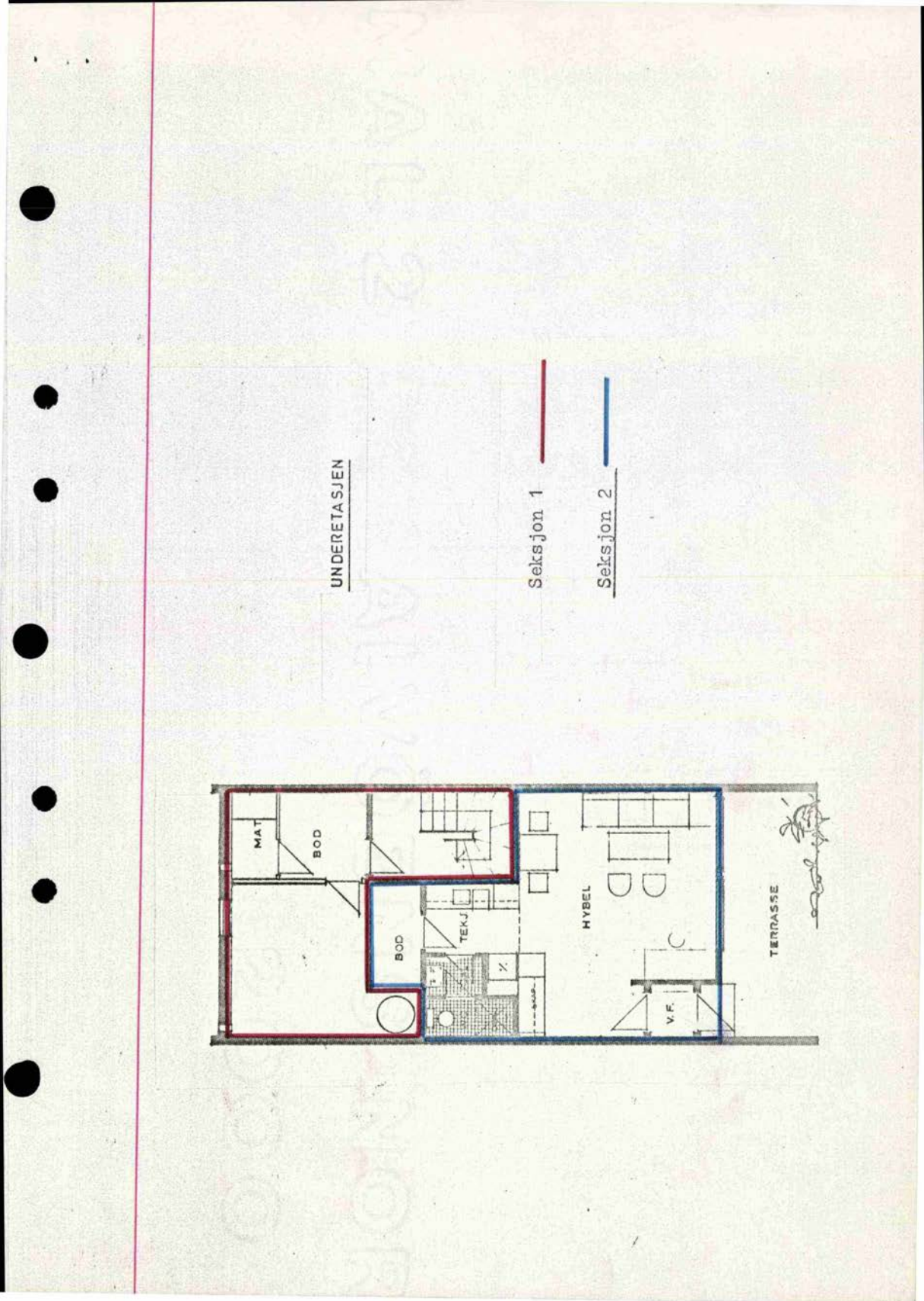


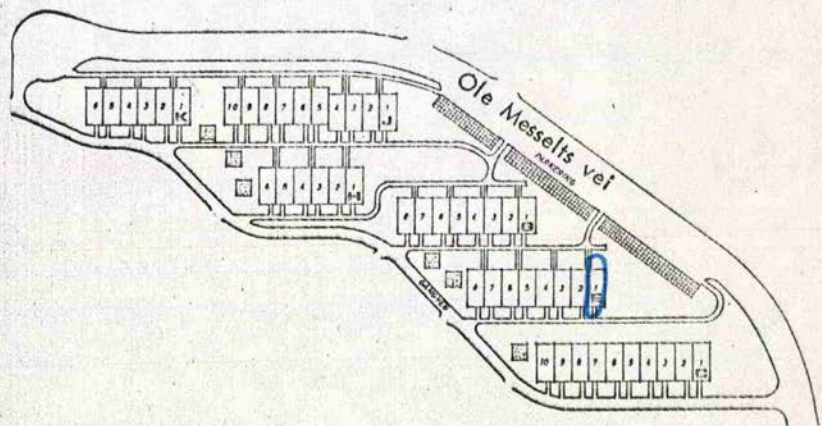


1 ETASJEPLAN. M/BALKONG

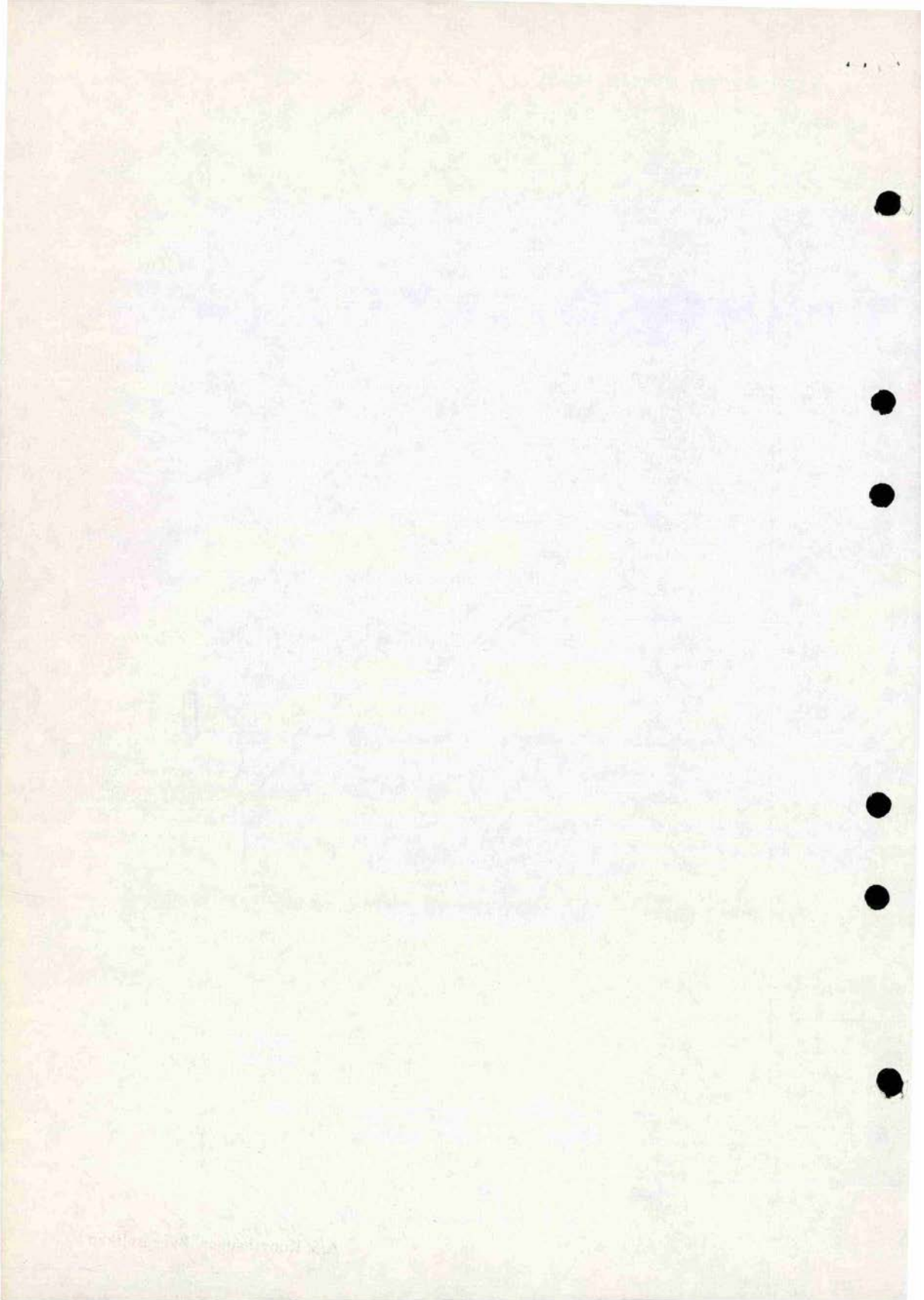
AREAL:	BRUTTO	65.0 m ²
STUE	36.0 m ²	
KJØKKEN	9.5	
VASK	2.6	
FORSTUE	7.0	
W.C.	1.3	
BALKONG	11.0	

Seksjon 1





[Handwritten signature]
A/S Kongshaugen Byggeselskap



Kjøpbar Garage

62A

$22 \times 6 = 132$

$22 \times 4 = 88$

213 m²

- Bo-areal:
- 1 etg 65 m²
 - 2 etg 65 m²
 - kjeller 29 m²
 - Hyller 36 m²
- Veranda:
- 2x6 12 m²

167/12

167/290
80,9 m²

167/184
131,3 m²



Kjøpbar Garage

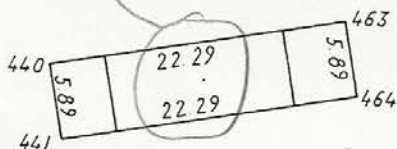
154

K a r t
over
parsell 62 på felt D 2 av gnr. 167 bnr. 12
som er gitt matr.nr.: gnr. 167 bnr. 184.

Areal - 131.3 m²
M - :500

Se målebrev 19/2/1984
Dette bekrefter tillegg av
80,9 m² (Nord for endeveggen)

= 212,2 m² I tillegg er det
et vedtak i ØHV (ca 1980)?
at eiere av enderestisjoner får
hurd/disposisjonsrett på den del
av wellforeningens tomt
167/12



167/12 som
naturlig "hører
til og stilles" av
enderestisjonens eier.
Dette utgjør, for 167/184
ca 90 m².

Tomt 167/184 er derfor
ca 300 m² totalt.

koordinater

Nr.	y	x.
440	8526.98	1205.43
463	8548.95	1209.21
464	8549.95	1203.41
441	8527.98	1199.63

1 x 1200
- y 8500

Nabolagsprofil

Ole Messelts vei 62A - Nabolaget Haukåsen - vurdert av 107 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Ole Messelts vei Linje 69	2 min	0.2 km
Trosterud Linje 2	8 min	0.7 km
Trosterud T-bane, buss	8 min	0.7 km
Helsfyr T-bane, buss	8 min	6.5 km
Grorud stasjon Linje L1	9 min	5.3 km

Skoler

Lutvann skole (1-7 kl.) 297 elever, 17 klasser	3 min	0.3 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	12 min	1 km
Trosterud skole (1-7 kl.) 398 elever, 20 klasser	14 min	1.2 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 485 elever, 25 klasser	18 min	1.5 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	13 min	1.2 km
Hellerud videregående skole 600 elever	7 min	3.9 km
Kuben videregående skole	11 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

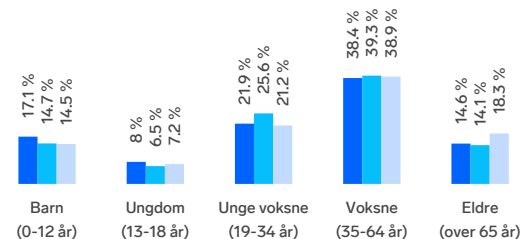
Bra 66/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haukåsen	2 136	944
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trosterud senter barnehage (3-5 år) 14 barn	7 min	0.5 km
Fagerholt barnehage (1-5 år) 86 barn	8 min	0.7 km
Barneslottet barnehage (0-6 år) 119 barn	8 min	0.7 km


Dagligvare

Kiwi Trosterud	8 min	
Coop Extra Lindebergåsen Post i butikk, PostNord	12 min	1.1 km





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

Primære transportmidler








-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 99/100

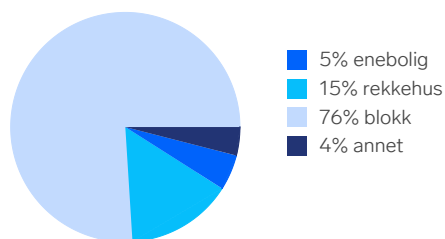
 **Støynivået**
Lite støynivå 87/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 80/100

Sport

-  Trosterud ballplass 7 min 
Ballspill 0.6 km
-  Skjønnhaug skole 10 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km
-  Fresh Fitness Haugerud 15 min 
-  SATS Hellerud 23 min 

Boligmasse







«Det er kort vei til Marka.»

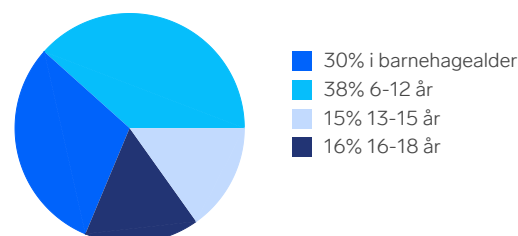
Sitat fra en lokalkjent



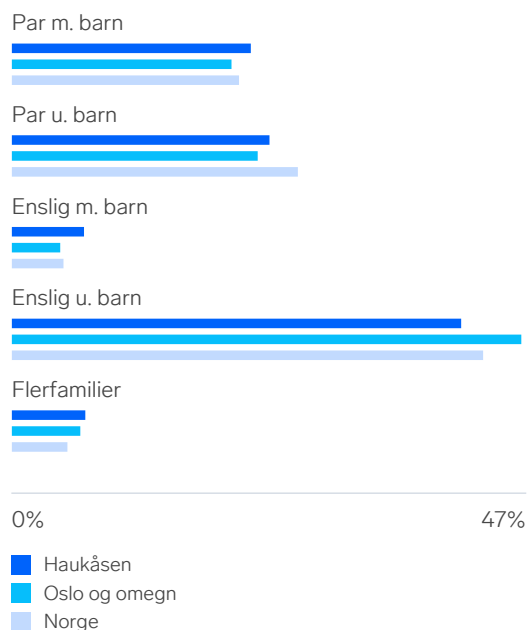
Varer/Tjenester

-  Haugerud Senter 14 min 
-  Trosterud Apotek 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

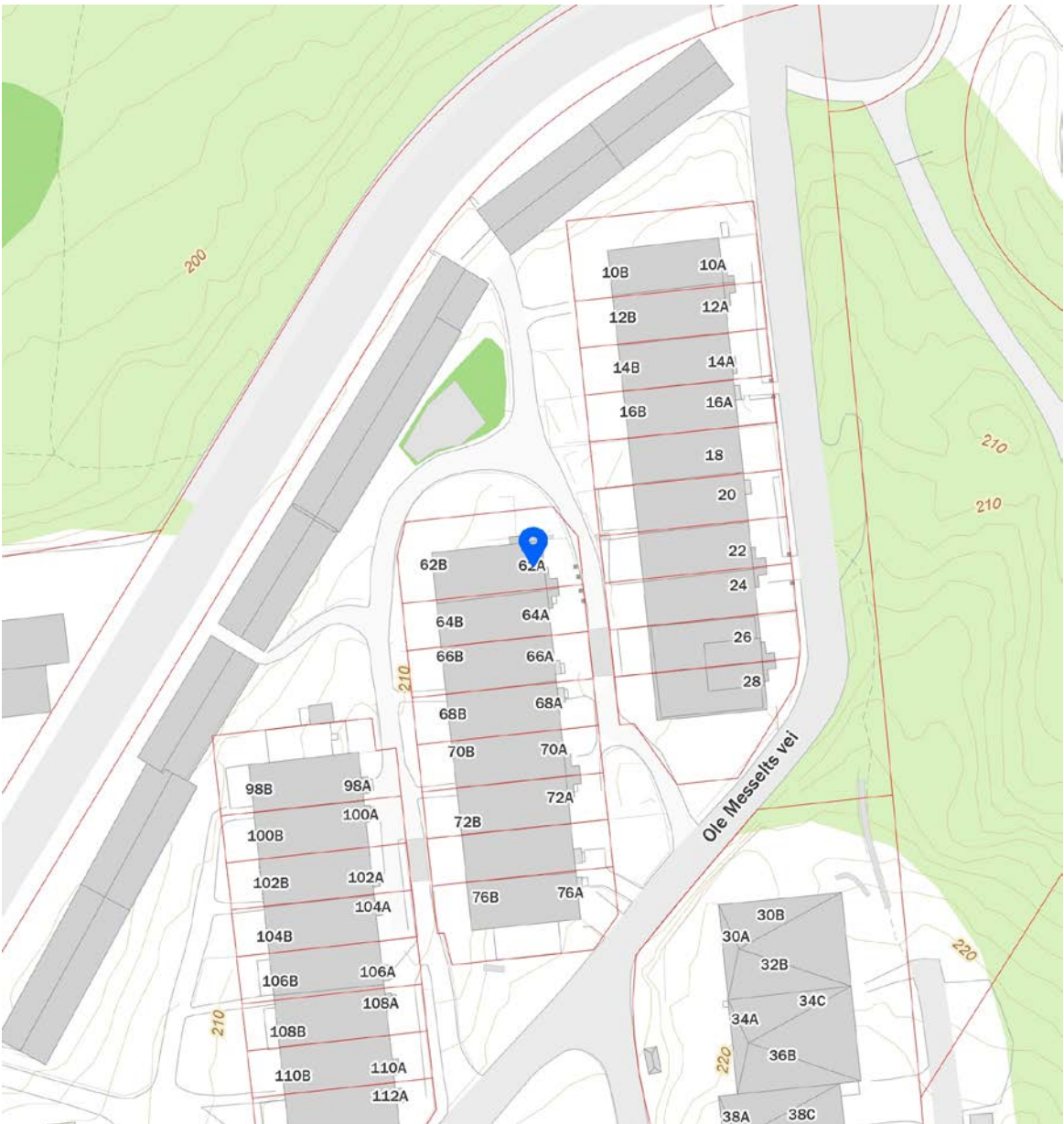
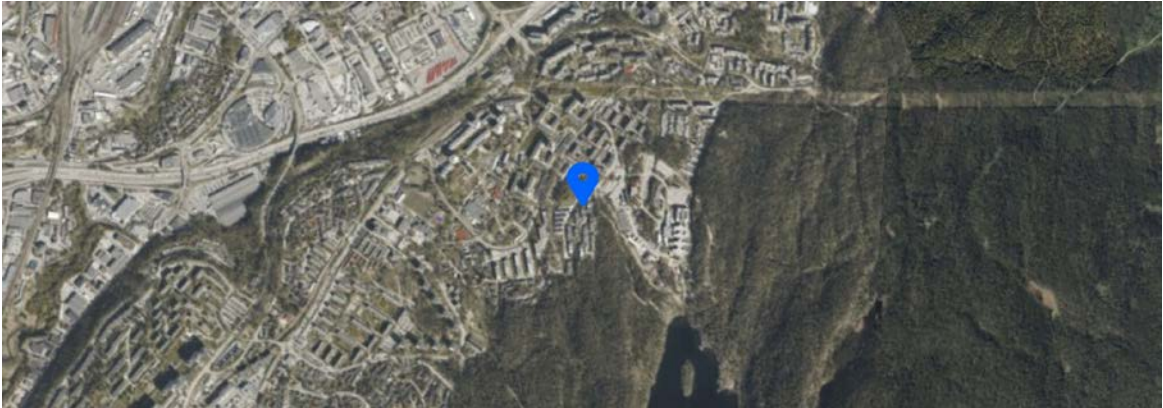


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



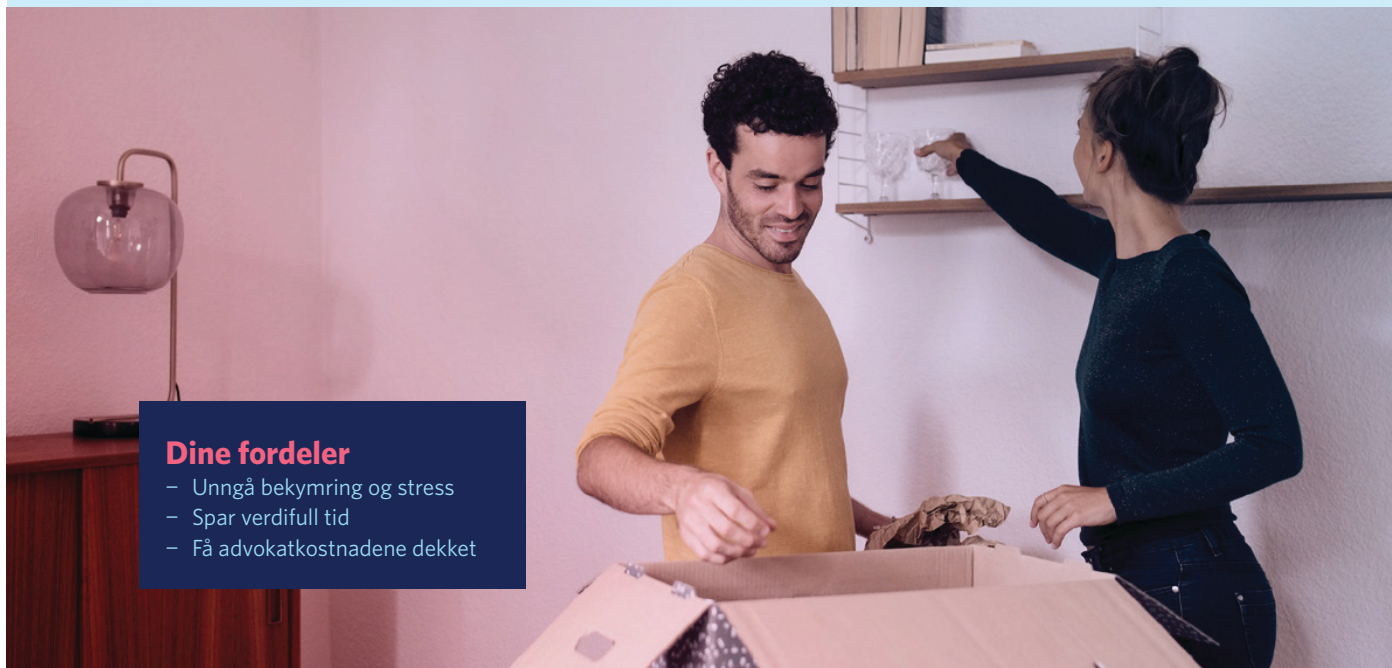
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikringsselskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Regine Hodt
Eiendomsmegler MNEF

regine.hodt@emera.no
+47 452 05 154

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Regine Hodt
regine.hodt@emera.no
452 05 154

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING