

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet

 Garver Ytteborgs vei 115, 0977 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 102, bnr. 654

Andelsnummer 340

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 22371-1608

Referansenummer: DF2997

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Marcus Bratland



Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.



TAKSTSAMVIRKE
AS

Rapportansvarlig

Marcus Bratland

Uavhengig Takstingeniør

mb@takstkonsulent1.no

984 68 454



Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1969. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022.

Andelsleilighet - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 7,3 m². Rekkverk av betongkonstruksjoner og stål. Rekkverkshøyden ble målt til: 123 cm.

Boligblokk bygget i 1969. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk samt plater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

INNENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med laminat, parkett, belegg og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,48 m.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling malte plater, innfelt downlights. Vegger fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghegt klosett og servant ned felt i innredning. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

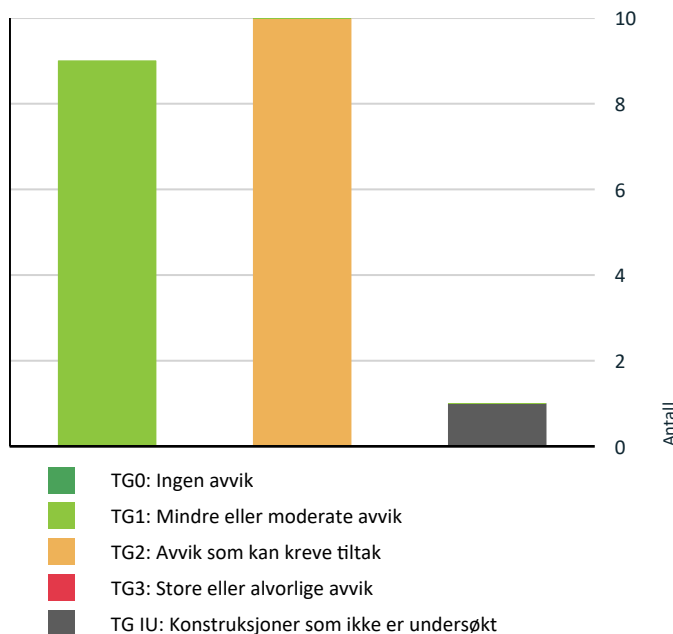
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1969

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1991.

Årstall: 1991

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 7,3 m². Rekkverk av betongkonstruksjoner og stål. Rekkverkshøyden ble målt til: 123 cm.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1969. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk samt plater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med laminat, parkett, belegg og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,48 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres flere gulvskjøter som har glidd fra hverandre, samt enkelte hakk i laminatgulvet. Det registreres også noe bom i fliser i gangen. Det er overflateforskjeller på vegg i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av gulvskjøter som har glidd fra hverandre, samt reparasjon av hakk i laminatgulvet, for å hindre ytterligere skade og redusert levetid på gulvet. Bom i fliser i gangen bør følges opp, da dette kan føre til at fliser løsner eller sprekker over tid. Overflateforskjeller på vegg i stuen har i hovedsak estetisk betydning, men kan utbedres dersom ønskelig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling malte plater, innfelt downlights. Vegger fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avrekk.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling malte plater, innfelt downlights. Vegger fliser.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsnings oppbygning og utførelse, og det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsnings oppbygning og utførelse, noe som gir økt risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftkanaler i bygget.

3. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er registrert svelling i bunnplaten i benkeskapet under vaskekummen. Området er overmalt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av bunnplaten i benkeskapet under vaskekummen for å hindre videre svelleskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være forverring av skaden, redusert levetid på innredningen.

3. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

Det anbefales å undersøke med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk ut av bygningen. Dersom dette ikke er tillatt, vil det ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad, og dagens løsning må aksepteres.

Konsekvensen av kun omluftsøsning er redusert luftkvalitet og økt risiko for lukt og fukt i kjøkkenet.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett og servant ned felt i innredning. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsløsningen bør vurderes av fagperson. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og kondens, samt redusert bokomfort.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

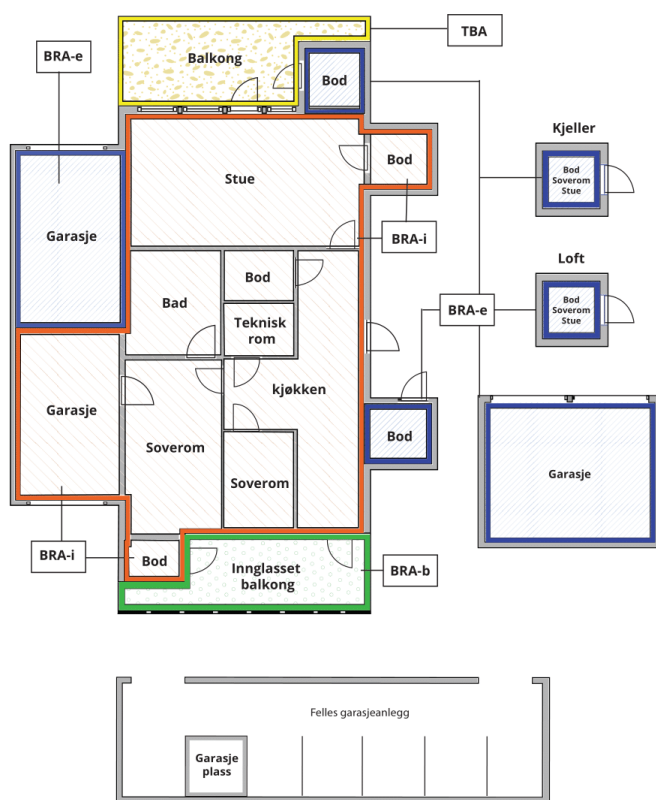
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	74			74	7
Kjeller		2		2	
SUM	74	2			7
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bod, bad, toalettrom, 2 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 2,4 m². (merket 3090)

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	102	654		0	53031 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Garver Ytteborgs vei 115, 0977 OSLO

Hjemmelshaver

Haugenstua Borettslag. org.nr. 948515571

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAUGENSTUA BORETTSLAG	948515571		OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS	Heldahl Jan Øyvind, Heldahl Karina Nilsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
340	16 165 31.12.2025	265 189 31.12.2025

Kommentar

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring Asa	2133158-5.3.			

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Ka/OK.

Ferdigattest

(For bygging og andre arbeider.)

Adressen

Byggesaksnummer

Oslo 302. Bnr. 65, Garver Tillerborgvei 113 - 117.

67/372.

Bygges.

14.5.1970.

Byggeblokk.

Oslo Bylle og Sparelag, Hammarborg veg 1, Oslo 1.

Oslo Bylle og Sparelag, Hammarborg veg 1, Oslo 1.

Elv. Ing. Johan Kn. Ed, P.F. kontoret, Postboks 47, Oslo 9.

Overnevnte byggesak er utført under forsegling. Ved den avsluttende synsundersøkelse ble det ikke funnet noe lovbrudd.

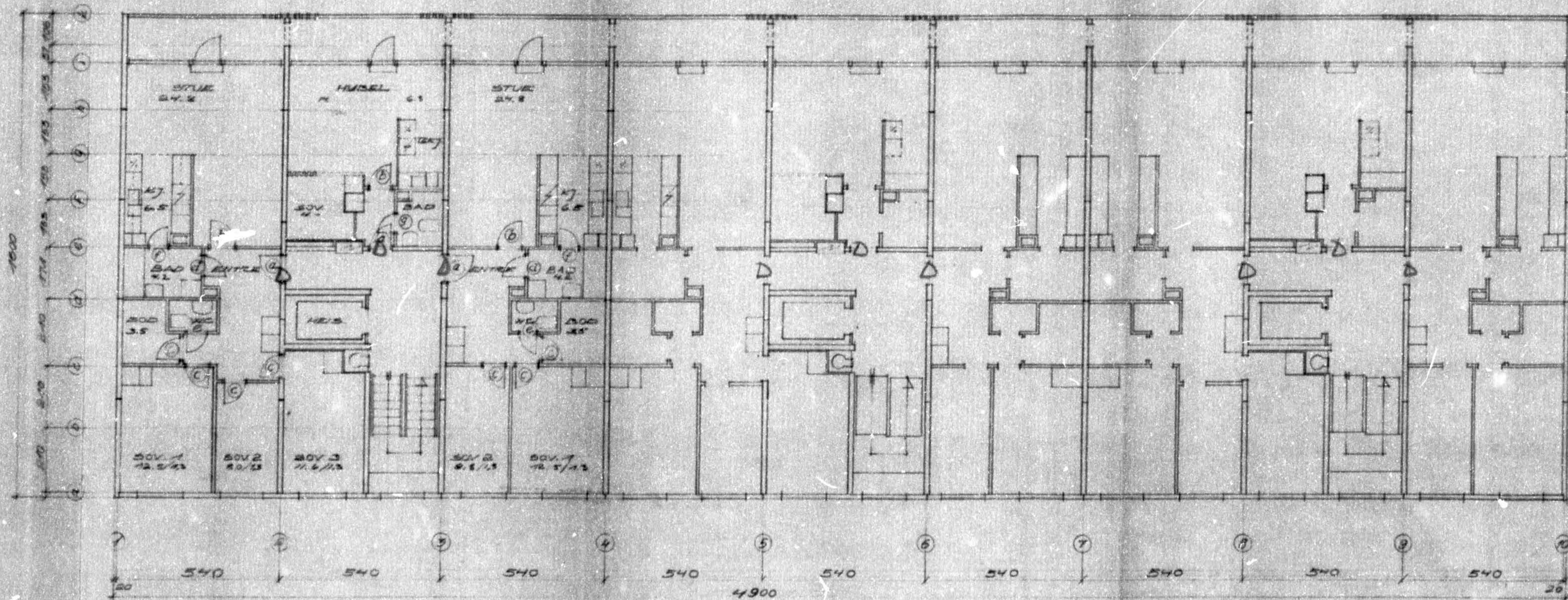
Ferdigattesten omfatter de bygningene som er vist på tegningene og gjelder ikke for installasjon av sentraliserte vannvarmesystemer, gass og elektrisitet.

[Signature]

Dirigentsen.

Kr. Andersen.

Det gjøres merksom på at bygningsloven § 131 par. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggesøknad og foreliggende tillatelse for bygging eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggesøknad, eller -- for eldre bygninger vedk. -- i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



USBL 'JUNGDOMMENS SELVBYGGELAG'
 ARKITEKTKONTORET

ANLEGG: TOKERUD FELT M-N 0303

RETTET: 21/8 67

10-11-67

PLAN AV NORMALETASJE
 BLOKKENE II IV VI VII VIII

UDGAV: 1967

11700

L.NR. 1598

3



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORSK ENERGI
Postboks 27 Skøyen
0212 OSLO

Dato: 23.03.2017

Deres ref.:

Vår ref.: 201603921-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Tommy Monge

Arkivkode: 531

Byggeplass: GARVER YTTEBORGS VEI, OLE Eiendom: 102/654/0/0
BRUMMS VEI
Tiltakshaver: HAUGENSTUA BORETTSLAG Adresse: c/o OBOS, Hammersborg torg 1,
0179 OSLO
Søker: NORSK ENERGI Adresse: Postboks 27 Skøyen, 0212 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av
bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Garver Ytteborgs vei, Ole Brumms vei

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av nærvarmeanlegg for Haugenstua borettslag mottatt 13.02.2017.

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 201603921			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Øvre strekk	FV-1	11.02.2016	1/16
Nedre strekk	FV-2	11.02.2016	1/17

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.03.2017 av:

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

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

Deres ref.: 02260047 . Vår ref.: 0388-1-3090

Dato: 10.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Haugenstua Borettslag
Organisasjonsnr: 948515571
Andelseier: Heldahl, Karina Nilsen
Medeier: Heldahl, Jan Øyvind
Leilighetsnummer: 3090
Adresse: Garver Ytteborgs Vei 115, 0977 OSLO
Andelsnummer: 340
Gnr. 102
Bnr. 654

Borettsinnskudd: Kr. 23 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 2133158-5.3.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader: Styret har vedtatt at felleskostnadene skal økes med 5% fra 01.01.2026. Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlings samtykke. Styret har vedtatt opptak av lån på kr 6 millioner i 2023. Lånet ble utbetalt 02.06.23 og blir fordelt på andelene etter felleskostnadsbrøken. For informasjon om gjennomført/ planlagt vedlikehold/ rehabiliteringer se siste årsberetning/ kontakt styret. Det er kun tillatt med opp til 2 hunder/katter pr. leilighet i borettslaget. Styret har kontor i Garvar Ytterborgs vei 105 (inngang fra baksiden, dvs. mot barnehagen). Kontortid er normalt mellom kl. 09:00 og kl. 15:00 mandag til fredag. Styrevernet har telefon 992 78 452, og e-post haugenstua@styrevernet.no. Se Haugenstua Borettslags hjemmeside på www.haugenstua.no for ytterligere informasjon. Nøkler bestilles hos vaktmester via www.vibbo.no Vibbo Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester via www.vibbo.no Det medfølger ikke parkeringsplass med boforholdet. Borettslaget har 321 plasser i garasjeanlegget og 355 uteparkeringsplasser hvorav 118 med strøm. Eierskifte av parkeringsplasser og garasjer administreres av parkeringsutvalget i borettslaget som har åpningstid tirsdag kl 1800-1900. Vi oppdaterer vårt system etter melding fra parkeringsutvalget. Henvendelser fra andelseiere i forbindelse med parkeringsplasser/garasjer henvises til parkeringsutvalget i borettslaget. Mail: parkeringsutvalget@haugenstua.no. Det tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende prisliste, ved tildeling av disse plasser. Parkeringsplasser må sies opp særskilt når andelseier flytter, dette går ikke automatisk. Oppsigelse sendes parkeringsutvalget på parkeringsutvalget@haugenstua.no Priser for parkering og garasje plasser er ulike for innparkering, uteparkering, HC plasser, MC plasser, Elbil plasser etc. Parkeringsutvalget har oversikt over priser. Generalforsamlingen 22.05.2025 godkjente at vedtak i sak 5 Fasade rehabilitering fra Ekstraordinært årsmøte avholdt 24.04.2024, annulleres. Det vises til info om fasadeprosjektet i styrets årsrapport for 2024/2025 i forhold til veien videre. Megler må innhente de nevnte dokumenter ifm. salg. Se også informasjon delt på VIBBO samt kontakt styret for ytterligere informasjon samt status i saken. Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207546526
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 160 000 000,00
Innfrielsesdato: 30.08.2056
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med august 2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208125990
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 5 752 108,00
Innfrielsesdato: 30.05.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208126008
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 8 489 544,00
Innfrielsesdato: 30.06.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208126016
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 31 489 453,00
Innfrielsesdato: 30.04.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 749,70,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	120,00	
Felleskostnader	6 629,70	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 322,-
Fradragsberettigede kostnader: 13 911,-
Annen formue: 16 165,-
Gjeld: 265 189,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207546526
Restsaldo:	205 744,00
Kapitalkostnader:	826,99
IN-avtale:	Nei
Avdragsfrihet opphører i august 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».	
Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208125990
Restsaldo:	7 397,51
Kapitalkostnader:	41,06
IN-avtale:	Nei
Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208126008
Restsaldo:	10 916,51
Kapitalkostnader:	233,47
IN-avtale:	Nei
Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208126016
Restsaldo:	40 496,96
Kapitalkostnader:	280,78
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 264 554,98,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim pr. e-post: helga.solheim@obos.no eller telefon: 22 86 57 03.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 388

HAUGENSTUA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HAUGENSTUA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

22. mai 2025 kl. 18:00, Engel Paradis, Håvard Martinsens Vei 19, 0978 Oslo..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Praktisk info om generalforsamlingen

Registrering ved inngangen til lokalet fra kl. 17:00-18:00

Husk å på forhånd fylle ut og ta med skjema for deltagelse eller deltakelse med fullmakt. Dette for å effektivisere registrering og for å unngå lang kø og unødvendig lang ventetid. Du finner skjemaet i dette heftet. Har du ikke anledning til å delta, kan du gi fullmakt til en fullmektig. Da fyller du ut skjemaet og leverer det til den som skal være fullmektig for deg på generalforsamlingen. Din fullmektig leverer så skjemaet ved registreringen på generalforsamlingen. Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og avgi din stemme i flere viktige saker. Styret håper du leser heftet og deltar ved å bruke din stemmeseddel til å velge det styret du mener best egner seg til å drifte og vedlikeholde borettslaget i det kommende året på vegne av alle 882 andelseier.

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor i Garver Ytteborgs vei 105 (inngang fra baksiden, dvs. mot barnehagen). Kontortid er normalt mellom kl. 09:00 og kl. 15:00 mandag til fredag. Styrerommet har telefon 992 78 452, og e-post haugenstua@styrerommet.no. Se Haugenstua Borettslags hjemmeside på www.vibbo.no for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på www.vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, Informasjon fra styret, og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vakttelefon/vaktmester

Haugenstua Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste fra Bygårdservice AS som kan kontaktes på telefon 905 20 631 på hverdager etter kontortid, i helg og på helligdager. Dette er en vakttelefon og skal kun benyttes ved nødsituasjoner og akutte hendelser som for eksempel vannlekkasjer og heisstans. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vanlige driftsavvik meldes til kontoret på epost haugenstua@styrerommet.no, eller på telefon 992 78 452 i generell arbeidstid.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas AS om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse, kan vektertjenesten kontaktes på 230 38 139.

Driftsleder

Driftsleder Ismail Kanat er tilgjengelig på driftskontoret fra kl 09:00-15:00 mandag til fredag for beboerne.

Det foretrekkes at all kommunikasjon med driftskontoret og styret foregår på epost til haugenstua@styrerommet.no for å sikre sporbarhet mellom beboerne og styret/driftskontoret. Dette gjør det også enklere å følge opp henvendelser fra beboerne. Henvendelser på epost besvares i driftskontorets åpningstid.

Driftsleder kan også nås per telefon på 992 78 452 i driftskontorets åpningstid.

Renhold

Borettslaget har per i dag en avtale med Ren-Service AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser/garasjeplasser og plasser med lademuligheter som leies ut. Det er ventelister på parkeringsplasser for El-biler. De som ønsker parkeringsplass, eller stå på venteliste, kan ta kontakt med parkeringsutvalget på e-post parkering@haugenstua.no

Borettslaget har gratis gjesteparkering mot registrering av kjøretøy. Se bestemmelser og bruksanvisning på www.vibbo.no

Gjesteparkering

Styret har jobbet med en løsning for å forhindre togpendlere og andre uvedkommende fra å misbruke våre gjesteparkeringsplasser.

Gjesteparkeringsbestemmelsene for Haugenstua Borettslag ble derfor endret 6. mars 2023. Borettslaget har hatt utfordringer med at togpendlere bruker gjesteparkeringene på dagtid og opptar plasser som er tiltenkt besøkende. Styret forhandlet frem et kostnadsfritt system for borettslaget, og det er gratis for beboerne å registrere parkering for sine gjester.

Alle beboere skal registrere sine gjester elektronisk via smarttelefon, nettbrett eller pc. Med dette systemet vil misbruk fra togpendlere og andre uvedkommende bli avdekket og bøtelagt av parkeringsselskapet.

Registrering gjør man på www.leie.pservice.no

Styret fikk tilbakemelding fra beboere som ble ilagt kontrollsanksjoner, spesielt for deres gjester etter kl 17. Styret besluttet derfor at det kun er nødvendig å registrere besøkende mellom kl 07-17 mandag-fredag. Beboere kan fremdeles benytte seg av gjesteparkeringsplasser mellom kl 07-17 mandag-fredag.

Ved behov for mer enn 3 døgn på gjesteparkeringen, må det bestilles midlertidig gjesteparkeringsbevis på epost til parkering@haugenstua.no

Nøkler/skilt

Nøkler skal kjøpes hos vaktmester via www.vibbo.no

Vennligst ikke piratkopier nøkler ettersom dette er ulovlig (systemnøkler). Piratkopierte nøkler er av dårlig kvalitet og knekker i låssylinderen, og dette koster borettslaget kr 4 000 å reparere.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester via www.vibbo.no

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1412419.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

Andelseiere er ansvarlig for å holde rømningsveiene på verandaene og fellesarealene frie til enhver tid.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Haugenstua Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 815 55 520 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024- 2025

Utvidelse av strømkapasitet i parkeringshuset

Oppstart november 2024, ferdigstillelse mai 2025

2022 - 2023

Utskiftning postkasser

Oppstart høsten 2022, ferdigstillelse i 2023

2016 - 2019

VVS-prosjekt

Oppstart var i 2016, ferdigstillelse i februar 2019.

2014 - 2015

Forprosjekt vann/ avløp og balkonger

Styret fikk på generalforsamlingen i 2013 aksept for å etablere forprosjekt på vann og avløp samt balkonger. Dette arbeidet er påbegynt i samarbeid med OBOS Prosjekt.

2013 - 2016

Utskiftning av heiser

Oppstart oktober 2013, ferdigstillelse i 2016.

2009 - 2010

Forprosjekt "rehabilitering av fasade"

Forprosjekt rehabilitering av fasade - nye balkonger. Prosjektet ble nedstemt av generalforsamlingen.

2008 - 2010

Rehabilitering av inngangspartiene

Oppstart 2008, ferdigstillelse i 2010

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025
7. Fastsettelse av ekstraordinært styrehonorar for perioden 2022-2024
8. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2024/ 2025
9. Annullering av vedtak i sak 5 Fasaderehabilitering fra Ekstraordinær årsmøte 24.04.2024
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomite og parkeringsutvalg

Med vennlig hilsen,

Styret i HAUGENSTUA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Thorud velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse digital registrering av fremmøte og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås Helga Solheim. Protokollvitner velges på selve møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0388 Haugenstua Borettslag - revisjonsberetning.pdf
 2. s. 388 - Årsregnskap 2024.pdf
 3. Kommentarer til årsregnskapet for 2024.pdf
 4. KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000.

Sak 7

Fastsettelse av ekstraordinært styrehonorar for perioden 2022-2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har stått for driftleders oppgaver store deler av året helt siden 2022. Borettslaget har spart store personalkostnader på grunn av flere perioder med langtidssykemelding da Oddleif Hågensen satt som daglig leder frem til han gikk av med pensjon i november 2023. I perioden etter dette påtok styret seg alle oppgavene frem til Ismail Kanat kom inn som driftsleder i september 2024.

Denne kostnaden har borettslaget spart på grunn av ekstraordinær innsats fra styret. Dette mener styret må ansees som oppgaver ut over ordinært styrearbeid.

Styret ber om kompensasjon for dette ekstraordinære tilleggsarbeidet i form av et tilleggshonorar på kr 500 000 for perioden 2022-2024.

Forslag til vedtak

Ekstraordinært styrehonorar settes til kr 500 000.

Sak 8

Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2024/ 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er budsjettert med kr 490 000 for perioden 2024/ 2025.

Andre honorarer fordeles mellom styret (prosjekthonorar), parkeringsutvalget og valgkomiteen.

Forslag til vedtak

Andre honorarer settes til kr 490 000.

Sak 9

Annullering av vedtak i sak 5 Fasaderehabilitering fra Ekstraordinær årsmøte 24.04.2024

Forslag fremmet av:

Karianne Lundsbakken og Amal Rashad Abdel Wahab som representanter for andelseierne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved ekstraordinært årsmøte 24.04.2024 ble det vedtatt gjennomføring av fasaderehabilitering. Vedtaket kan leses i protokollen fra møtet og er beskrevet i sak 5 Fasaderehabilitering. Vedtaket ble avgjort ved simpelt flertall.

I juni 2024 mottok styret en underskriftskampanje fra andelseierne med ønske om annullering av vedtaket fra det ekstraordinære årsmøtet avholdt 24.04.2024. Underskriftskampanjen oppfyller krav satt i Lov om borettslag, kapittel 10, §54:

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen seks måneder etter utgangen av regnskapsåret.1

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret, eller, i borettslag tilknyttet et boligbyggelag, boligbyggelaget finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styrets innstilling

Styret er positiv til forslaget fremmet i underskriftskampanjen og mener det er fornuftig med en annullering av vedtaket fra 24.04.2024.

Forslag til vedtak

Vedtak i sak 5 Fasaderehabilitering fra Ekstraordinært årsmøte avholdt 24.04.2024 annulleres

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, tre styremedlemmer for 2 år, samt 1 varamedlem for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende personer:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ferhat Erman

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Meksut Ljuman
- Osman Mahmood
- Refaat Nour

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hamayoon Karamat

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ferhat Erman
- Meksut Ljuman

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Caroline Haugen Roås
- Fredrik Hov

Sak 12

Valg av valgkomite og parkeringsutvalg

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen og parkeringsutvalget for 1 år, og følgende kandidater er foreslått av valgkomiteen:

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Faisal Javed
- Mari Helene Ødegaard
- Yasemin Topcu Aliassi

Valg av 2 parkeringsutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som parkeringsutvalg:

- Faisal Javed
 - Fredrik Hov
-

Styrets årsrapport

STYRETS BERETNING JUNI 2024– MAI 2025

Nye andelseiere

I 2024 ble det omsatt 71 andeler i Haugenstua Borettslag.

Styremøter 2024/2025

Styret har i perioden avholdt 12 styremøter. Møtene ble avholdt fysisk på styrerommet i Garver Ytteborgs vei 105. Styret vedtar i tillegg en del prekære saker på e-post mellom styremøtene som blir lagt til som sak til førstkommande styremøte for protokollføring.

Driftsleder

Ismail Kanat tiltrådte som driftsleder 01.09.2024 og ble ferdig med 6 måneder prøvetid i februar 2025. Ismail har bakgrunn som byggedrifter og andre håndverkstjenester. Han har gått igjennom en opplæringsprosess i regi av styret og har kommet godt i gang med sine oppgaver. Arbeidsoppgavene til driftsleder i borettslaget er omfattende og krever mye opplæring og veiledning for å lykkes i rollen. Driftskontoret er åpent fra kl 09:00-15:00 mandag til fredag for beboerne. Henvendelser på epost besvares i driftskontorets åpningstid.

Møter med oppgangstillitsvalgte og vara

Det ble avholdt 4 møter i perioden; 2 med oppgangstillitsvalgte i Ole Brumms vei og 2 med oppgangstillitsvalgte i Garver Ytteborgs vei. I disse møtene informerer styret om aktuelle saker som drift og vedlikehold, brannsikkerhet og informasjon om gjennomføring av dugnad, i tillegg til deres oppgaver som oppgangstillitsvalgte.

Valg av oppgangstillitsvalgte og vara

Det ble i løpet av høsten 2024 avholdt oppgangsmøter i samtlige oppganger for valg av oppgangstillitsvalgte og vara. I disse møtene ble det i tillegg gitt informasjon om viktige saker fra styret som styrets arbeid, brannsikkerhet, pågående prosjekter.m.m Møtene ble gjennomført av blokkansvarlige som består av representanter fra styret.

Det er én tillitsvalgt i hver oppgang, og én varatillitsvalgt i de fleste oppganger. Kontaktinformasjon til oppgangstillitsvalgte samt vara i din oppgang finner du lett tilgjengelig på oppslagstavlen i heisen.

Dersom du har behov for lån av fellesrommet (lekerommet) eller tilgang til storsøppelrommet, tar du kontakt med oppgangstillitsvalgt i din oppgang.

Blokkansvar

Hver blokk har et medlem fra styret som er blokkansvarlig, og som fungerer som et bindeledd mellom oppgangstillitsvalgt og styret. Blokkansvarlig er ansvarlig for månedlige sjekkrunder og rapportering fra hver blokk og oppgang til styreleder. Ved avvik videreformidles dette til vaktmestere for utbedring eller andre aktuelle håndverkertjenester kobles inn.

Bomiljø

Styret registrerer at det har vært mindre hærværk og forsøpling av fellesområder enn tidligere år, og det jobbes kontinuerlig med oppfølging av slike saker. Styret oppfordrer alle beboere til å bidra med å holde våre fellesarealer ryddige til enhver tid. Vaktmestere og bomiljøgruppen i styret går jevnlig kontrollrunder, og beboerne som forsøpler uteområdene blir kalt inn til samtale. De blir også eventuelt tilsendt gebyr for den tiden vaktmestere bruker på å rydde etter vedkommende. Dessverre er det en del som ikke benytter askebeger og som kaster sigarettssneiper utenfor inngangene eller fra sin veranda. Det gjelder også brukte snusposer. Dette

er dessverre med på å trekke ned bomiljøet og førsteinntrykket for borettslaget. Styret oppfordrer alle til å bidra til å opprettholde et godt og trygt bomiljø for alle beboere i Haugenstua borettslag.

Drift og vedlikehold

Styret har kontinuerlig oppfølgingsmøter med driftspersonalet, og følger opp kvalitet på vaktmestertjenester, utbedring og reparasjon av avvik samt oppfølging av HMS-arbeidet i borettslaget. I vinterhalvåret er fokuset stort på brøyting og strøing for å sikre fri ferdsel. I sommerhalvåret ligger fokuset på grøntarealer, som plen- og kantklipping, lusing, stell av hekker, beskjæring av trær osv. Det utføres årlig kontroll på alle lekeapparater i borettslaget av Lekeplassinspektøren. Styret tar også kontinuerlige vurderinger og kontroll av lekeapparater og lekeplasser generelt i borettslaget. Dette gjelder også benker og sosiale soner utendørs. I tillegg har styret egne HMS- og bomiljøgrupper som jevnlig gjennomfører kontroller av alle borettslagets uteområder.

Brannsikkerhet

Hver høst gjennomføres det brannkontroll i borettslaget. Firmaet Firesafe besøker alle leiligheter for å sjekke nødutganger på balkongen, bytte batteri i røykvarslere og sjekke avtrekksvifte. Høsten 2023 ble også alle brannslukningsapparater byttet ut fordi de eksisterende var ti år gamle og hadde utløpsdato i 2022. Det ble også etablert nye brannslukningsapparater i samtlige fellesrom/lekerom. Styret følger opp rapporten fra Firesafe ved å følge opp de leilighetene som får registrert avvik i form av blokkerte rømningsveier og/eller avtrekksvifte som er direkte koblet til ventilasjonsanlegget.

Dugnad

Den 05.05.2025 og 06.05.2025 gjennomførte borettslaget dugnad for å gjøre fellesområdene våre klare for sommeren og for å rydde opp etter høsten og vinteren. Etter endt dugnad ble det delt ut brus og sjokolade til alle deltakere.

Styrets arbeid

Borettslaget har et aktivt og arbeidende styre som gjennomfører sine tildelte arbeidsoppgaver. I tillegg deltar styremedlemmene på styremøter og deltar i ulike vedlikeholdsprosjekter.

Styret har i perioden 2024-2025 hatt ekstra fokus på følgende områder:

Avtale med Telenor på TV og Bredbånd

Dagens avtale med Telenor er Komplet 50 bredbånd samt TV T-WE med 120 inkluderte poeng i tillegg til fast innhold (NRK, TV2 osv). Man bruker poengene til å velge hvilke kanaler eller strømmetjenester man ønsker tilgjengelig, og de som ønsker ekstra poeng kan selv bestille dette på Min Side eller i T-WE app.

Det er fremdeles mulighet til å bestille ny Wifi-rutere til de som ikke har oppgradert til ny versjon fra 2021. Dette er kostnadsfritt.

Beboere som ønsker å bestille ny Wifi-ruter må sende e-post til: 81555520@telenor.com med følgende informasjon:

Eksempel emnefelt: Haugenstua Borettslag: Ønsker ny Wifi-ruter

Navn:

Adresse:

Bolignummer:(H-nummer)

Mobilnummer

WIFI-ruteren blir tilsendt i posten.

For mer informasjon logg inn på mine sider på www.telenor.no eller ta kontakt på telefonnummer 815 55 520.

Styret har våren 2025 hatt flere møter med Telenor da de økte prisen på dagens avtale med 79 kr per boenhet per mnd. Dette utgjør kr 836 136 per år for borettslaget. Dette ble ikke akseptert av styret og det jobbes derfor med å lande en ny avtale med Telenor. Styret jobber for å beholde dagens pris og eventuelt en minimal økning, og i tillegg krever styret prisfrys i minimum 18 måneder samt at det gjennomføres en utskifting av wifi-routere til en nyere modell ved behov/bestilling. Det er også forespurt oppgradering av fibersentralene for Telenors regning.

Styret har hatt flere forhandlingsmøter med Telenor og har avtalt et nytt møte 13.05.2025 for å lande en endelig avgjørelse.

Serviceavtale for rørleggertjenester

Borettslaget inngikk i 2021 en serviceavtale for rørleggertjenester med Rørlegger Teknikk AS etter en evaluering av innkomne tilbud i forbindelse med en anbudsrunde.

Beboerne kan også bruke Rørlegger Teknikk AS til borettslagets framforhandlede priser.

Styret har hatt to oppfølgingsmøter med leverandøren i 2024, samt andre mindre oppfølgingsmøter i forbindelse med enkelte vedlikeholdstiltak.

Serviceavtale for elektrikertjenester

Borettslaget har serviceavtale på elektrikertjenester med SMS Electro AS.

Beboerne kan også bruke SMS Electro AS til borettslagets framforhandlede priser.

Styret har hatt flere oppfølgingsmøter med leverandøren i 2024 og 2025 i forbindelse med utbedring av feil og mangler knyttet til Elvias EL-kontroller inne i boligene.

Styret får ofte spørsmål om hvem som har bestilt EL-kontroll. Dette er kontroller som Hafslund/Elvia gjennomfører ca. hvert 20. år i alle boliger i Oslo for å sjekke at det elektriske anlegget i boligene er i henhold til lovverket og ikke utgjør en fare for beboere og naboer.

Styret har hverken bedt om eller kan påvirke slike kontroller.

Vaktmestertjenester

Styret følger opp vaktmesteravtalen kontinuerlig ved driftsmøter og direkte kommunikasjon med vaktmesterne og ledelsen. Det har vært avholdt 4 offisielle oppfølgingsmøter med Bygårdsservice AS i 2024 og planlagt minimum 2 møter i 2025.

I disse oppfølgingsmøtene diskuteres og drøftes kvaliteten på vaktmestertjenester generelt, og det foretas en oppsummering av sesongene. Styret benytter også disse møtene til å ta opp klager og problemstillinger som oppstår, og prøver alltid å finne den beste måten å drifte og vedlikeholde borettslaget på uten at det blir en belastning for beboerne, styret eller leverandøren.

Renholdsavtale

Styret følger kontinuerlig opp kvaliteten på renholdstjenestene fra Ren Service AS og har jevnlige oppfølgingsmøter med ledelsen i selskapet.

Leverandøren har dessverre ikke levert i henhold til avtalen og styret er i gang med å innhente nye pristilbud fra andre aktører i markedet. Styret forventer utskiftning av leverandør i løpet av 2025.

OBOS-banken

Styret følger nøye med på rentemarkedet og har vært i kontakt med OBOS-banken i forbindelse med rentesats på lån. Renten på borettslagets lån var på 1,9 % i juni 2022. Renten var stabilt lav i flere år, men Norges Bank (sentralbanken) har de siste årene hevet renten kraftig. Renten på borettslagets lån per mars 2025 er på 5,4%.

Styringsrenten for lån har siden mars 2023 økt med 1,5%, og ligger på 4,5% per 01.04.2025.

Prosjekter og større vedlikeholdsarbeid

Istandsetting av tilfluktsrom

I 2023 ble det foretatt istandsetting av borettslagets tilfluktsrom som følge av krigen mellom Russland og Ukraina så styret behov for å kartlegge disse. Sanitærutstyr stod ubrukt i en årrekke og vanntilførsel var koblet ut. Det ble på bakgrunn av dette besluttet å gjøre det som var nødvendig for å istandsette og tilgjengeliggjøre disse rommene.

Prosjektet innebar utskifting av eksisterende sanitærutstyr. Det vil si toaletter, pissoarer, håndvasker, utslagsvasker, dusjhoder og slanger. I tillegg ble låssylindere til dørene skiftet til ILOQ-sylindere som er tilsvarende lås som sitter på gitterportene i 1.etg. Dette ble gjort for at den samme nøkkelen som åpner gitterporten kan åpne tilfluktsrommene, slik at tilgangen er enkel om det skulle være behov for å benytte seg av disse rommene. Det er også satt opp ny skilting til tilfluktsrommene både utvendig og innvendig.

Styret jobber videre med generell overflatebehandling av vegger og tak i tilfluktsrommene i 2025, og eventuelt andre nødvendige tiltak.

Utendørs treningspark

Høst/vinter 2023 ble det etablert en utendørs treningspark ved juletreet nærmest fotballbanene. Apparatene er tilpasset alle slags mennesker uansett alder og treffer de fleste aldersgrupper. Prosjektet ble fullfinansiert gjennom miljøtilskudd fra OBOS.

I 2025 jobber styret videre med utvidelse av treningsparken og etablering av ett ytterligere anlegg for styrketrening for voksne. Styret ønsker at treningsparkene skal være til gode for enda flere ulike aldersgrupper og behov. Prosjektet vil bli fullfinansiert gjennom miljøtilskudd fra OBOS.

Utvidelse av strømkapasitet i parkeringshuset

Som informert om tidligere har borettslaget brukt all strømkapasiteten inn i parkeringshuset, og ventelisten på parkeringsplasser med ladestasjon i parkeringshuset har vokst kraftig. For å kunne utvide ladeanlegget inne i parkeringshuset måtte strømkapasiteten oppgraderes fra trafo som er eid av Hafslund/Elvia.

Høsten 2024 ble dette arbeidet påbegynt og all infrastruktur ble ferdigstilt i april 2025.

Det ble etablert nytt fordelingsskap i 3. etasje og ny 400V-kabel er innlagt i parkeringshuset. All infrastruktur til hver enkelt parkeringsplass ble også ferdigstilt samtidig. Dette gjør at de som ønsker ladestasjon på sin parkeringsplass enkelt kan bestille dette uten å måtte bytte parkeringsplass med tilhørende gebyr fra OBOS.

Varmekabler innkjøring til parkeringshuset

Styret mottok flere klager på manglende varmekabler i innkjøringen til 3. etasje og taket på parkeringshuset. Dette skapte tidvis store utfordringer for inn- og utkjøring i vinterhalvåret. Samtidig som gravearbeid foregikk i forbindelse med utvidelse av strømkapasitet ble dette arbeidet gjennomført. Dette sparte borettslaget for ekstra kostnader til rigg og drift ettersom anleggsmaskiner allerede var på plass.

Ladestasjoner

Styret etablerte 12 nye ladestasjoner på P1 ved blokk 6 i desember 2024, og det ble benyttet eksisterende infrastruktur uten å oppgradere strøminntaket.

Styret følger med på elbilparken i borettslaget, og ved behov etableres det flere ladestasjoner. Det er fortsatt noen ledige parkeringsplasser med ladestasjon i Ole Brumms vei.

Leverandør av ladetjenester

Styret jobber med å innhente pristilbud fra forskjellige leverandører av ladetjenester vår/sommer 2025. Styret ønsker at beboerne får en avtale med spotpris for strøm slik at prisen følger markedets pris. Da kan beboerne velge selv å lade når strømprisen er billigst. Styret kommer med mer informasjon når avtale er inngått.

Gjenstående eldre belysning i borettslaget

EU har vedtatt at fra februar 2023 ble det forbudt å produsere og importere mange ulike typer lyskilder. I den forbindelse satt styret en prosjektgruppa som kartla gjenstående lysarmaturer som har gamle lyskilder i hele borettslaget.

Områder som fortsatt har gamle lyskilder er: bodområder, tilfluktsrom, tekniske rom, sport/sykelbod, søppelrom, pullerter foran inngangsparti, heissjakt, heismaskinrom, vifterom og de fleste lekerom/fellesrom.

For å sikre tilgang til lyskilder inntil utskiftning er fullført, ble det kjøpt inn en liten buffer av gamle lyskilder til lager før lagrene hos grossistene gikk tomme.

Prosjektgruppa i styret har kartlagt alt av gjenstående gammel belysning.

Kravspesifikasjon for prosjektet er utformet for type belysningsarmatur og ønsket styring pr. sone/rom. Slik styring er viktig for energibesparing, og er en kostnad som borettslaget vil spare inn innen kort tid. All gammel belysning skiftes til LED som vil gi en ytterligere kostnadsbesparing for borettslaget.

Prosjektgruppen har gått tilbudsbefering med flere leverandører. Målet er at prosjektet ferdigstilles i 2025.

Kollapset avløpsrør i Ole Brumms vei 20

I juli 2023 kollapset et avløpsrør som følge av uværet HANS.

Rørsystemet ble sjekket av rørlegger, kamerainspeksjon ble utført, det viste seg at en del av hovedavløpsrøret fra blokk 3 mot sykkelveien hadde kollapset.

Dette medførte tilbakeslag i kjelleren som førte til at kjelleren ble overfylt med kloakk.

Arbeidet med tømning og sanering av kjelleren ble satt i gang umiddelbart.

Utbedring av skaden/avløpsrøret krever graving fra blokk 3 mellom trærne og videre til nærmeste offentlig kum ved sykkelveien, avløpsrøret måtte skiftes og arbeid ble utført i mars 2025. Samtidig ble den 50 år gamle hovedvannledningen fra offentlig kum og inn til inntaket til blokken skiftet. Denne går i samme grøft som avløpsrøret og det ble derfor kostnadsbesparende å utføre dette arbeidet samtidig.

Oppussing av driftskontoret

Sommeren 2024 ble driftskontoret pusset opp da dette var gammelt og slitt. Det ble samtidig gjort endringer i utformingen av driftskontoret, samt nytt gulv og maling. Belysning ble samtidig oppgradert til LED og tilpasset arbeidsplassen. I tillegg ble det innkjøpt nyere kontormøbler som hev/senk-pult, datautstyr med mer. Styrerommet ble også malt i prosjektet.

Dørene inn til gangen, driftskontoret og styrerommet ble skiftet til bredere dører for å ivareta universell utforming slik at rullestolbrukere kommer inn uhindret. Dørtersklene ble også tilpasset for enklere tilkomst for denne gruppen.

Den gamle inngangsdøren til driftskontoret ble gjenbrukt i bytte av bakdøren mot bodområdet og WC som tilhører driftskontoret. Toalettrommet ble også oppgradert med nytt toalett, ny vask og maling.

Elektrisk anlegg i fellesarealer

Etter en anbudsrunde med flere ulike leverandører bestilte styret elektriskertjenester fra SMS Electro for gjennomgang og termografering av samtlige fordelingsskap og EL-tavler i hele borettslaget. Arbeidet ble utført april 2025. Dette ble gjort for å avdekke og utelukke varmegang og eventuelle feil i det elektriske anlegget for å forhindre mulighet for strømstans og brann i sikringsskapet. Nesten halvparten av alle branner i Norge er knyttet til elektrisitet, og en EL-kontroll/EL-sjekk kan være livsviktig. Statistikk viser at et anlegg som blir regelmessig kontrollert har en vesentlig lavere ulykkesfrekvens enn anlegg som ikke kontrolleres. Oppfylging av forskriftens sikkerhetskrav på elektrisk fellesanlegg er styrets ansvar. Forrige gjennomgang ble utført i 2020 og myndighetenes anbefaling er gjennomgang hvert tredje år.

Fasaderehabiliteringsprosjektet

Vedtaket fra ekstraordinær generalforsamling 24.04.2024 er inntil videre satt på vent og reversering av vedtaket tas opp som egen sak i denne generalforsamlingen.

Styret var sommeren 2024 i kommunikasjon med flere instanser innen offentlige etater, media, politikere og ledelsen i OBOS for å sjekke muligheter for endring i kravene som Byantikvaren hadde satt for Haugenstua Borettslag.

Styret takker engasjerte ildsjeler/beboere i borettslaget for sitt bidrag til styret, ettersom deres bidrag har vært med på å skape et stort engasjement i media og blant politikere.

Den 12.02.2025 fikk styret et brev fra Plan- & Bygningsetaten (PBE) med behov for tilleggsdokumentasjon i forbindelse med fasadeprosjektet. Brevet er lagt ut på Vibbo og det kan også leses i byggesaken på PBEs nettsider under saksnummer 202461985.

Dessverre ble tilbakemeldingen fra PBE nedslående for borettslaget. De har avvist store deler av tiltakene som i utgangspunktet ble godkjent av Byantikvaren (BYA) i deres forhåndsuttalelser.

Oppsummering

Spiler - BYA frarådet men godkjente at man ikke trengte å ha spiler i forbindelse med endring av fasaden. PBE ønsker at spilene videreføres.

Innglassing og screens/solskjerming - BYA godkjente innglassing og screens/solskjerming. PBE er ikke enig og ønsker ingen av delene.

Utvidelse balkong - BYA kommenterte ikke utvidelse av balkongene i sin forhåndsuttalelse fra 04.07.2024 da dette allerede var godkjent i daværende rammetillatelse. PBE ønsker ikke utvidelse av balkong i nåværende rammetillatelse selv om de har godkjent dette tidligere.

Balkongbrystning - BYA frarådet men godkjente at balkongbrystningene kunne være av glass. PBE ønsker at brystningene er av samme material som resten av fasaden.

Kunst på gavelveggene - BYA og PBE ønsker at kunst på gavelveggene skal videreføres, men PBE vil ha mer konkret informasjon om materialtype.

Avklaringsmøte PBE

Styreleder og nestleder deltok i et avklaringsmøte med PBE sammen med arkitekt, DVS Entreprenør og Millab Consult den 10.03.2025.

Styret opplevde at PBE var veldig strenge med sine krav og reagerte derfor kraftig på behandling av saken. Det gjelder spesielt tiltak som tidligere har vært godkjent, men som nå ble avslått.

Styret opplevde at PBE hadde bedre forståelse for prosjektet og styrets frustrasjon mot slutten av møtet, og de forsikret at saken skulle prioriteres og videre byggsaksgebyrer skulle unngås.

Erfaringsmessig tar saksbehandling av slike prosjekter inntil 5 måneder, men styret håper at PBE oppfyller løftet om prioritert saksbehandling.

Styret jobber videre med å svare ut alle de punktene PBE uttalte seg om og gjør klar tilleggsdokumentasjon sammen med arkitekt før dette sendes til PBE.

Styret vil komme med oppdatert informasjon når dette er tilgjengelig.

Veien videre

Styret kommer ikke til å gi seg før det forhandles frem en løsning som beboerne kan godta og leve med uten like store konsekvenser for privatøkonomien.

Når styret har kommet frem til en overkommelig løsning vil det bli kalt inn til nye informasjonsmøter hvor beboerne får informasjon om status og fremdrift i saken og kostnadene knyttet til det nye løsningsforslaget. Løsningsforslaget vil da nøye gjennomgås slik at alle er tilstrekkelig informert. På informasjonsmøtet vil også avstemmingsprosessen nøye forklares slik at alle er forberedt for en fremtidig ekstraordinær generalforsamling. Styret har fått mange gode tilbakemeldinger med forbedringspunkter for fremtidige generalforsamlinger. Disse tas til etterretning, og styret vil etterstrebe å imøtekomme forbedringsforslagene i fremtiden.

Styret kommer til å informere beboerne fortløpende om fremdrift og eventuell ny informasjon rundt fasadeprosjektet.

Oppsummering av styrets arbeid

Nåværende styre har selv stått for prosjektledelse og prosjektbeskrivelse inkludert kravspesifikasjon på alle prosjekter som ble utført i 2024-2025, samt bidratt effektivt og faglig tungt i det pågående fasadeprosjektet.

Hvert enkelt prosjekt har krevd mange tilbudsbeferinger, evalueringer, oppstarts- og byggemøter, oppfølging i gjennomføringsfasen, befaring ved overtakelse, og oppfølging av reklamasjoner i etterkant. Dette setter vanligvis andre borettslag i stor grad bort ved å benytte eksterne konsulenter, da med medfølgende store kostnader.

Styret har med bakgrunn i dette brukt betydelig mer tid enn det man kan forvente av vanlig styrearbeid, noe som har bidratt til store besparelser for borettslaget ved å selv foreta prosjektering, oppfølging og gjennomføring av prosjektene. Dette kommer beboerne til gode i form av store besparelser, samt et spesifikt fokus på muligheter og utfordringer fra noen som faktisk bor i borettslaget.



Til generalforsamlingen i Haugenstua Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

HAUGENSTUA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 515 571, KUNDENR. 388

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		7 459 886	5 830 688
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 695 542	-1 607 549
Tilbakeføring av avskrivning	17	1 158 188	968 701
Tillegg salgssum anl. midler	17	0	11
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-568 455	-1 065 325
Tillegg for nye langsiktige lån		0	53 147 585
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-2 614 887	-49 785 836
Innsk. øremerk. bankkto		-38 208	-28 389
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 632 180	1 629 198
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		10 092 064	7 459 886
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		12 544 914	9 967 153
Kortsiktig gjeld		-2 452 847	-2 507 267
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		10 092 067	7 459 886

HAUGENSTUA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 515 571, KUNDENR. 388

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	56 722 279	48 544 205	57 372 000	60 176 000
Garasjer	10	1 915 249	1 893 205	1 550 000	1 550 000
Parkeringsplasser	11	1 389 594	1 346 625	1 050 000	1 050 000
Ladeinntekter EL-bil		777 350	1 034 612	800 000	800 000
Andre inntekter	3	630 808	191 120	140 000	1 275 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		61 435 280	53 009 767	60 912 000	64 851 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-372 276	-606 081	-965 000	-965 000
Styrehonorar	5	-600 000	-600 000	-600 000	-600 000
Avskrivninger	17	-1 158 188	-968 701	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-36 000	-41 500	-35 000	-50 000
Andre honorarer		-490 000	-490 000	-490 000	-490 000
Forretningsførerhonorar		-594 305	-564 390	-599 000	-629 000
Konsulenthonorar	7	-177 029	-90 127	-350 000	-450 000
Kontingenter		-176 400	-176 400	-176 400	-176 000
Drift og vedlikehold	8	-5 435 976	-9 959 450	-5 355 000	-7 667 000
Forsikringer		-1 849 403	-935 165	-1 572 000	-1 900 000
Kommunale avgifter	9	-10 358 807	-8 916 959	-10 294 000	-11 800 000
Garasjer	10	-2 485 069	-480 474	-1 700 000	-300 000
Parkeringsplasser	11	0	-5 896	0	0
Energi/fyring	12	-13 057 134	-13 405 222	-15 300 000	-15 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 718 521	-2 627 527	-2 760 000	-2 850 000
Andre driftskostnader	13	-6 176 075	-5 570 833	-5 902 500	-6 139 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-45 685 183	-45 438 725	-46 398 900	-49 316 000

DRIFTSRESULTAT		15 750 097	7 571 042	14 513 100	15 535 000
-----------------------	--	-------------------	------------------	-------------------	-------------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	286 981	163 116	0	0
Finanskostnader	15	-11 341 535	-9 341 707	-3 343 000	-11 221 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-11 054 554	-9 178 591	-3 343 000	-11 221 000

ÅRSRESULTAT		4 695 542	-1 607 549	11 170 100	4 314 000
--------------------	--	------------------	-------------------	-------------------	------------------

Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 607 549		
Reduksjon udekket tap		4 695 542	0		

HAUGENSTUA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 515 571, KUNDENR. 388
BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	70 757 000	70 757 000
Tomt		3 821 804	3 821 804
Andre varige driftsmidler	17	1 194 105	1 783 838
Aksjer og andeler	18	39 800	39 800
Miljøbankkonto, øremerket		1 117 033	1 335 461
Langsiktige fordringer		43 579	43 579
SUM ANLEGGSMIDLER		76 973 321	77 781 483
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 400	71 459
Forskuddsbetalte kostnader		1 209 596	519 292
Andre kortsiktige fordringer	19	1 945 642	1 540 975
Driftskonto OBOS-banken		2 147 717	2 086 164
Skattetrekkskonto OBOS-banken		19 045	0
Sparekonto OBOS-banken		7 220 514	5 749 263
SUM OMLØPSMIDLER		12 544 914	9 967 153
SUM EIENDELER		89 518 235	87 748 636
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 882 * 100		88 200	88 200
Udekket tap	20	-140 807 235	-145 502 778
SUM EGENKAPITAL		-140 719 035	-145 414 578
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	209 008 404	211 623 291
Borettsinnskudd	22	17 679 300	17 679 300
Annen langsiktig gjeld	23	51 020	51 020
Avsetning bomiljøtiltak		1 045 699	1 302 335
SUM LANGSIKTIG GJELD		227 784 423	230 655 946
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 093 499	973 921
Skyldige offentlige avgifter	24	34 241	10 694
Påløpte renter		61 674	974 983
Påløpte avdrag		0	216 715
Påløpte kostnader		240 433	269 027
Annen kortsiktig gjeld	25	23 000	61 926
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 452 847	2 507 267
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 518 235	87 748 636

Pantstillelse	26	251 679 300	251 679 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2025
 Styret i Haugenstua Borettslag

Hassan Messaoudi	Olga Dilen	Ferhat Erman
Fredrik Hov	Meksut Ljumani	Maria Selbekk
Caroline Haugen Roås		

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	56 100 627
Trappevask	1 270 080
Eiendomsskatt	1 140
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	57 371 847

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-358 318
Garasje	-291 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	56 722 279

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Telia - Antenneleie	37 963
Telenor - Antenneleie	47 166
Postkassebrikker	2 400
Overdragelse tomt til Oslo kommune	30 000
Miljøfond	444 587
Nettinnbetalinger	18 835
Nøkler	30 550
Skadeutlegg	19 306
SUM ANDRE INNTEKTER	630 808

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-191 667
Påløpte feriepenger	-23 000
Arbeidsgiveravgift	-180 548
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Refusjon sykepenger	24 188
SUM PERSONALKOSTNADER	-372 276

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 2023/2024, og er på kr 600 000.
Det er utbetalt kr 400 000 som prosjekthonorar til styret.
Det er i tillegg utbetalt kr 60 000 til parkeringsutvalget og kr 30 000 til valgkomiteen.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 418, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 36 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-50 779
Andre konsulentonorarer	-126 250
SUM KONSULENTHONORAR	-177 029

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitekthonorar - Energaugen Arkitektkontor AS	-219 458
Prosjektledelse - OBOS Prosjekt AS	-14 812
Prosjektledelse - Millab Consult AS	-126 750

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -361 020

Drift/vedlikehold bygninger	-1 893 746
Drift/vedlikehold VVS	-93 876
Drift/vedlikehold elektro	-780 023
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 225
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 345 452
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-428 188
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-253 902
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-88 145
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-89 944
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 580
Egenandel forsikring	-54 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -5 435 976

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 141
Vann- og avløpsavgift	-6 366 970
Renovasjonsavgift	-3 990 696

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -10 358 807**NOTE: 10****GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	1 915 249
---------------	-----------

SUM INNTEKTER GARASJER 1 915 249**KOSTNADER GARASJER**

Forsikring	-32 158
Drift/vedl.hold	-430 627
Elektrisk energi	-329 323
Nytt ladeanlegg i garasjen	-1 687 500
Tomme leieforhold	-5 460

SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER -2 485 068**SUM GARASJER -569 819**

NOTE: 11**PARKERINGSPLASSER****INNTEKTER PARKERINGSPLASSER**

Leieinntekter	1 389 594
---------------	-----------

SUM INNTEKTER PARKERINGSPLASSER	1 389 594
--	------------------

SUM PARKERINGSPLASSER**1 389 594****NOTE: 12****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 700 362
------------------	------------

Varmesentralen	-11 356 773
----------------	-------------

SUM ENERGI / FYRING	-13 057 134
----------------------------	--------------------

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-27 000
-----------	---------

Container	-794 815
-----------	----------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-56 351
-----------------------------	---------

Diverse leiekostnader/leasing	-12 681
-------------------------------	---------

Driftsmateriell	-110 712
-----------------	----------

Vaktmestertjenester	-3 459 707
---------------------	------------

Vakthold	-591 315
----------	----------

Renhold ved firmaer	-869 619
---------------------	----------

Andre fremmede tjenester	-25 159
--------------------------	---------

Kontor- og datarekvisita	-47 028
--------------------------	---------

Kopieringsmateriell	-12 255
---------------------	---------

Trykksaker	-63 259
------------	---------

Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 188
-------------------------------------	--------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
--------------------------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-6 418
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-6 758
-----------------------	--------

Telefon, annet	-2 486
----------------	--------

Porto	-6 475
-------	--------

Drivstoff biler, maskiner osv.	-18 945
--------------------------------	---------

Bank- og kortgebyr	-3 048
--------------------	--------

Velferdskostnader	-57 957
-------------------	---------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 176 075
----------------------------------	-------------------

NOTE: 14**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	21 710
-------------------------------------	--------

Renter av sparekonto i OBOS-banken	265 271
------------------------------------	---------

SUM FINANSINNTEKTER	286 981
----------------------------	----------------

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-8 620 322
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 788 212
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-318 897
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-611 014
Renter på leverandørgjeld	-3 090
SUM FINANSKOSTNADER	-11 341 535

NOTE: 16**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1969	66 153 000
Kostpris/bokført verdi 1977. Tilleggsbebyggelse (Garasjehus)	4 604 000
SUM BYGNINGER	70 757 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.102/bnr.651 M. flere

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

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Graveringsutstyr		
Tilgang 2022	72 678	
Avskrevet tidligere	-18 169	
Avskrevet i år	-14 536	
		39 973
Jordfreser nr. 1		
Tilgang 2023	21 489	
Avskrevet tidligere	-7 163	
Avskrevet i år	-7 163	
		7 163
Tørkeskap		
Tilgang 2022	28 800	
Avskrevet tidligere	-12 000	
Avskrevet i år	-9 600	
		7 200
Tørketrommel		
Tilgang 2022	40 555	
Avskrevet tidligere	-16 898	
Avskrevet i år	-13 518	
		10 139
Tørketrommel 2		
Tilgang 2022	40 555	
Avskrevet tidligere	-16 898	
Avskrevet i år	-13 518	
		10 139
Tørketrommel 3		
Tilgang 2022	40 550	
Avskrevet tidligere	-16 896	
Avskrevet i år	-13 517	
		10 137

Tørketrommel 4			
Tilgang 2022	31 520		
Avskrevet tidligere	-19 262		
Avskrevet i år	-10 507		
			1 751
Tørkeskap 5			
Tilgang 2022	28 000		
Avskrevet tidligere	-16 333		
Avskrevet i år	-9 333		
			2 333
Tørkeskap 6			
Tilgang 2022	28 000		
Avskrevet tidligere	-14 778		
Avskrevet i år	-9 333		
			3 889
Tørkeskap 7			
Tilgang 2022	28 800		
Avskrevet tidligere	-13 600		
Avskrevet i år	-9 600		
			5 600
Tørketrommel 8			
Tilgang 2022	40 550		
Avskrevet tidligere	-14 643		
Avskrevet i år	-13 517		
			12 390
Vaskemaskin			
Tilgang 2024	568 455		
Avskrevet i år	-189 485		
			378 970
Vaskemaskin			
Tilgang 2023	599 248		
Avskrevet tidligere	-199 749		
Avskrevet i år	-199 749		
			199 749
Vaskemaskin			
Tilgang 2022	47 200		
Avskrevet tidligere	-19 667		
Avskrevet i år	-15 733		
			11 800
Vaskemaskin nr. 2			
Tilgang 2022	47 200		
Avskrevet tidligere	-19 667		
Avskrevet i år	-15 733		
			11 800
Vaskemaskin nr. 3			
Tilgang 2022	47 200		
Avskrevet tidligere	-19 667		
Avskrevet i år	-15 733		
			11 800

Vaskemaskin nr. 4		
Tilgang 2022	58 481	
Avskrevet tidligere	-24 367	
Avskrevet i år	-19 494	14 620
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2022	43 300	
Avskrevet tidligere	-27 664	
Avskrevet i år	-14 433	1 203
Vaskemaskin nr. 6		
Tilgang 2022	45 850	
Avskrevet tidligere	-28 019	
Avskrevet i år	-15 283	2 547
Vaskemaskin nr. 7		
Tilgang 2022	45 850	
Avskrevet tidligere	-26 746	
Avskrevet i år	-15 283	3 821
Vaskemaskin nr. 8		
Tilgang 2022	45 850	
Avskrevet tidligere	-26 746	
Avskrevet i år	-15 283	3 821
Vaskemaskin nr. 9		
Tilgang 2022	57 313	
Avskrevet tidligere	-28 656	
Avskrevet i år	-19 107	9 550
Vaskemaskin nr. 10		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-22 289	
Avskrevet i år	-15 733	9 178
Vaskemaskin nr. 11		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-22 289	
Avskrevet i år	-15 733	9 178
Fellesareal		
Tilgang 2023	444 588	
Avskrevet tidligere	-88 918	
Avskrevet i år	-88 918	266 752
Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	901 058	
Avskrevet tidligere	-720 846	
Avskrevet i år	-180 211	1

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2022	594 400	
Avskrevet tidligere	-247 666	
Avskrevet i år	-198 133	
		148 601
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 194 105
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-1 158 188

NOTE: 18

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Tokerud Varmesentral. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 398 Pålydende: kr 100,- Balanseført verdi: kr 39 800,-.

Den samlede aksjekapital i Tokerud Varmesentral AS er på kr 100 000,-.

NOTE: 19

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

EDA Elektro Data AS - Kredinota	301 925
Tokerud Varmesentral AS - Avregning 2024	1 643 717
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 945 642

NOTE: 20

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 21**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2016	-160 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-160 000 000

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2023	-34 175 015	
Nedbetalt tidligere	561 999	
Nedbetalt i år	936 504	
		-32 676 512

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	53 325	
Nedbetalt i år	85 141	
		-5 861 534

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2023	-12 972 570	
Nedbetalt tidligere	908 970	
Nedbetalt i år	1 593 242	
		-10 470 358

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-209 008 404
------------------------------------	---------------------

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr OBOS Boligkreditt AS

Første avdrag er 30/09-2026

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2026

1002, 1005, 1008, 1011, 1014, 1017	150
1020, 1023, 1026, 1029, 1032, 1035	150
1038, 1041, 1044, 1047, 1050, 1053	150
1056, 1059, 1062, 1065, 1068, 1071	150
1074, 1077, 1080, 1083, 1086, 1089	150
1092, 1095, 1098, 1101, 1104, 1107	150
1110, 1113, 1116, 1119, 1122, 1125	150
2002, 2005, 2008, 2011, 2014, 2017	150
2020, 2023, 2026, 2029, 2032, 2035	150
2038, 2041, 2044, 2047, 2050, 2053	150
2056, 2059, 2062, 2065, 2068, 2071	150
2074, 2077, 2080, 2083, 2086, 2089	150
2092, 2095, 2098, 2101, 2104, 2107	150
2110, 2113, 2116, 2119, 2122, 2125	150
3002, 3005, 3008, 3011, 3014, 3017	150
3020, 3023, 3026, 3029, 3032, 3035	150
3038, 3041, 3044, 3047, 3050, 3053	150
3056, 3059, 3062, 3065, 3068, 3071	150
3074, 3077, 3080, 3083, 3086, 3089	150
3092, 3095, 3098, 3101, 3104, 3107	150
3110, 3113, 3116, 3119, 3122, 3125	150
4002, 4005, 4008, 4011, 4014, 4017	150
4020, 4023, 4026, 4029, 4032, 4035	150
4038, 4041, 4044, 4047, 4050, 4053	150
4056, 4059, 4062, 4065, 4068, 4071	150
4074, 4077, 4080, 4083, 4086, 4089	150
4092, 4095, 4098, 4101, 4104, 4107	150
4110, 4113, 4116, 4119, 4122, 4125	150
5002, 5005, 5008, 5011, 5014, 5017	150
5020, 5023, 5026, 5029, 5032, 5035	150
5038, 5041, 5044, 5047, 5050, 5053	150
5056, 5059, 5062, 5065, 5068, 5071	150
5074, 5077, 5080, 5083, 5086, 5089	150
5092, 5095, 5098, 5101, 5104, 5107	150

5110, 5113, 5116, 5119, 5122, 5125	150
6002, 6005, 6008, 6011, 6014, 6017	150
6020, 6023, 6026, 6029, 6032, 6035	150
6038, 6041, 6044, 6047, 6050, 6053	150
6056, 6059, 6062, 6065, 6068, 6071	150
6074, 6077, 6080, 6083, 6086, 6089	150
6092, 6095, 6098, 6101, 6104, 6107	150
6110, 6113, 6116, 6119, 6122, 6125	150
7002, 7005, 7008, 7011, 7014, 7017	150
7020, 7023, 7026, 7029, 7032, 7035	150
7038, 7041, 7044, 7047, 7050, 7053	150
7056, 7059, 7062, 7065, 7068, 7071	150
7074, 7077, 7080, 7083, 7086, 7089	150
7092, 7095, 7098, 7101, 7104, 7107	150
7110, 7113, 7116, 7119, 7122, 7125	150
1001, 1003, 1004, 1006, 1007, 1009	250
1010, 1012, 1013, 1015, 1016, 1018	250
1019, 1021, 1022, 1024, 1025, 1027	250
1028, 1030, 1031, 1033, 1034, 1036	250
1037, 1039, 1040, 1042, 1043, 1045	250
1046, 1048, 1049, 1051, 1052, 1054	250
1055, 1057, 1058, 1060, 1061, 1063	250
1064, 1066, 1067, 1069, 1070, 1072	250
1073, 1075, 1076, 1078, 1079, 1081	250
1082, 1084, 1085, 1087, 1088, 1090	250
1091, 1093, 1094, 1096, 1097, 1099	250
1100, 1102, 1103, 1105, 1106, 1108	250
1109, 1111, 1112, 1114, 1115, 1117	250
1118, 1120, 1121, 1123, 1124, 1126	250
2001, 2003, 2004, 2006, 2007, 2009	250
2010, 2012, 2013, 2015, 2016, 2018	250
2019, 2021, 2022, 2024, 2025, 2027	250
2028, 2030, 2031, 2033, 2034, 2036	250
2037, 2039, 2040, 2042, 2043, 2045	250
2046, 2048, 2049, 2051, 2052, 2054	250
2055, 2057, 2058, 2060, 2061, 2063	250
2064, 2066, 2067, 2069, 2070, 2072	250
2073, 2075, 2076, 2078, 2079, 2081	250
2082, 2084, 2085, 2087, 2088, 2090	250
2091, 2093, 2094, 2096, 2097, 2099	250
2100, 2102, 2103, 2105, 2106, 2108	250
2109, 2111, 2112, 2114, 2115, 2117	250
2118, 2120, 2121, 2123, 2124, 2126	250
3001, 3003, 3004, 3006, 3007, 3009	250
3010, 3012, 3013, 3015, 3016, 3018	250
3019, 3021, 3022, 3024, 3025, 3027	250
3028, 3030, 3031, 3033, 3034, 3036	250

NOTE: 22

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1969	-17 628 000
Tilgang 2010	-27 400
Tilgang 2014	-23 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-17 679 300

NOTE: 23

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-25 000
Depositum parkeringsplasser	-26 020
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-51 020

NOTE: 24

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-19 045
Skyldig arbeidsgiveravgift	-15 196
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-34 241

NOTE: 25

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-23 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-23 000

NOTE: 26

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 679 300
Pantelån	209 008 404
TOTALT	226 687 704

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

Bygninger	70 757 000
Tomt	3 821 804
TOTALT	74 578 804

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Inntekter

	Virkelig	Budsjett	Avvik
DRIFTSINNETEKTER:			
+ INNKREVDE FELLESKOSTNADER	56 722 279	57 372 000	-649 721
+ INNETEKTER GARASJER	1 915 249	1 550 000	365 249
+ INNETEKTER PARK.PLASSER	1 389 594	1 050 000	339 594
+ LADEINNETEKTER EL-BIL	777 350	800 000	-22 650
+ ANDRE INNETEKTER	630 808	140 000	490 808
SUM INNETEKTER	61 435 280	60 912 000	523 280

Hovedinntektene til borettslaget kommer fra innkrevde felleskostnader.

Felleskostnader fordeles etter eierbrøk og skal bidra til å dekke drift og vedlikehold av borettslaget.

Innkrevde felleskostnader

Totale innkrevde felleskostnader var på kr 56 722 279 mot budsjett på kr 57 372 000.

Dette gir et avvik på kr –649 721.

Avvik i garasje -og parkeringsleie må sees i sammenheng med negativt avvik i innkrevde felleskostnader. Dette innbyrdes avviket kommer av at «reduksjon grunnet tomme leieforhold», se note 2, har redusert innkrevde felleskostnader, og ikke parkeringsleie/ garasjeleie hvor denne reduksjonen var budsjettetert.”

Inntekter garasjer

Inntekter garasjer var på kr 1 915 249 kroner mot budsjett på kr 1 550 000.

Avviket på kr 365 249 skyldes tomme leieforhold på parkeringsplasser som er ført som avvik i post for innkrevde felleskostnader.

Inntekter parkeringsplasser

Inntekter for parkeringsplasser var på kr 1 389 594 mot budsjett på kr 1 050 000.

Avviket på kr 339 594 skyldes tomme leieforhold på parkeringsplasser som er ført som avvik i post for innkrevde felleskostnader.

I forbindelse med nye gjesteparkeringsbestemmelser ble det også inngått leieforhold for eksterne. De eksterne er hovedsakelig pendlere som tidligere benyttet seg gratis av gjesteparkeringen. Så lenge kapasiteten på ledige parkeringsplasser er god for beboere er dette en løsning styret er positive til.

Inntekter fra ladeplasser

Ladeinntekter fra el-biler utgjør kr 777 350 mot budsjett på kr 800 000.

Avviket på kr – 22 650 skyldes prisendring på lading per kWh som ble foretatt i oktober 2024. Prisen justert ned fra kr 2 per kWh til kr 1,50 per kWh grunnet lavere og mer stabile strømpriser. Prisene er eks mva.

Andre inntekter

Andre inntekter var på kr 630 808 mot budsjett på kr 140 000.

Avviket på kr 490 808 skyldes hovedsakelig tilskudd på kr 444 587 fra OBOS til etablering av treningspark samt kr 30 000 i vederlag for erverving av tomt av Oslo Kommune ved nye Haukåsen skole.

Andre inntekter består av antenneleie fra Telenor, leie av parsellhage og salg av nøkler.

Sum inntekter

Borettslaget har inntekter på totalt kr 61 435 280 mot et budsjett på kr 60 912 000. Avviket er på kr 523 280 og skyldes hovedsakelig punktene beskrevet under andre inntekter.

Driftskostnader

	Virkelig	Budsjett	Avvik
DRIFTSKOSTNADER:			
+ PERSONALKOSTNADER	-372 276	-965 000	592 724
+ STYREHONORAR	-600 000	-600 000	0
+ AVSKRIVNINGER	-1 158 188	-300 000	-858 188
+ REVISJONSHONORAR	-36 000	-35 000	-1 000
+ ANDRE HONORARER	-490 000	-490 000	0
+ FORRETNINGSFØRERHONORAR	-594 305	-599 000	4 695
+ KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-177 029	-350 000	172 971
+ KONTINGENTER	-176 400	-176 400	0
+ DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 435 975	-5 355 000	-80 975
+ FORSIKRINGER	-1 849 403	-1 572 000	-277 403
+ KOMMUNALE AVGIFTER	-10 358 807	-10 294 000	-64 807
+ KOSTNADER GARASJER	-2 485 069	-1 700 000	-785 069
+ KOSTNADER PARK.PLASSER	0	0	0
+ ENERGI / FYRING	-13 057 134	-15 300 000	2 242 866
+ TV-ANLEGG/BREDBÅND	-2 718 521	-2 760 000	41 479
+ ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 176 075	-5 902 500	-273 575
SUM DRIFTSKOSTNADER	-45 685 183	-46 398 900	713 717
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	15 750 097	14 513 100	1 236 997
DRIFTSRESULTAT:	15 750 097	14 513 100	1 236 997

Borettslaget hadde i 2024 driftskostnader på kr 45 685 183 mot budsjett på kr 46 398 900. Det gir et avvik på kr 713 717 kroner. Avviket skyldes hovedsakelig reduksjon av personalkostnader på 592 724 ettersom styret tok seg av driftsleders oppgaver frem til september 2024. Styret stod for prosjektering av alle prosjekter gjennomført i 2024 og dette førte til en besparelse av utgifter til konsulenter og rådgivningstjenester.

Besparelsen på kr 713 717 ansees som minimalt ut ifra borettslagets totale regnskapstall.

Styret redegjør for de ulike postene under.

Personalkostnader

Personalkostnader har et positivt resultat på kr 592 724 i forhold til budsjett. Dette skyldes at styret har stått for driftsleders oppgaver frem til september 2024 hvor ny driftsleder tiltrådte stillingen.

Styrehonorar

Ingen avvik.

Avskrivninger

Avskrivninger for 2024 er på kr 1 158 188 mot budsjett på kr 300 000. Avviket på kr -858 188 skyldes avskrivninger av investeringer i anleggsmaskiner, det inneholder maskiner til vaskeriene, ladestasjoner, maskinene i treningsparken samt ulike driftsmaskiner som graveringsmaskin og jordfreser.

Tørketromler, vaskemaskiner og tørkeskap har de siste årene hatt en markant prisøkning.

Revisjonshonorar

Revisjonshonorar for 2024 er på kr 36 000 mot budsjett på kr 35 000. Avviket på kr -1000 ansees som minimalt.

Honoraret til revisor økte fra kr 34 125 i 2022, til kr 35 000 i 2023 og videre økning til kr 36 000 i 2024.

Andre honorarer

Posten for andre honorarer inkluderer honorarer til parkeringsutvalget og valgkomiteen, samt ekstraordinær godtgjørelse til styret i forbindelse med prosjektarbeid for styreperioden 2023-2024.

Forretningsførerhonorar

Honorar til forretningsfører har et avvik på kr 4 695. Dette skyldes antagelse som høyere indeksregulering for 2024 enn det som ble reelt.

Konsulent- og forvaltningstjenester

Honorarene er knyttet til juridisk bistand, samt tilleggstjenester som fakturering og likviditetsstyring fra OBOS Eiendomsforvaltning. Det ble i denne posten budsjettert med tjenester fra Enerhaugen Arkitektkontor samt Millab Consult AS i forbindelse med revidering av dokumentasjon og tegninger knyttet til fasadeprosjektet på grunn av forhandlinger med Byantikvaren og Plan & Bygningsetaten.

Posten inneholder også kostnad for ansettelse av ny driftsleder som ble gjennomført med bistand fra rekrutteringsbyrå.

Kontingenter

Haugenstua Borettslag betaler den årlige kontingenten for OBOS-medlemskap for sine andelseiere på kr. 200 pr andel. Kontingenten er uendret siden 2018, og er i samsvar med budsjett. Denne posten utgjør kr 176 400.

Drift og vedlikehold

Kostnader til drift og vedlikehold er tidvis vanskelig å budsjettere for, ettersom det kan dukke opp uforutsette behov for vedlikehold. Avviket på kr 80 975. Dette ansees som minimalt.

6600 Større vedlikeholdsarbeid

Posten er opprettet for å skille konsulentarbeid for større prosjekter fra generelle konsulenthonorar for ordinært drifts- og vedlikeholdsarbeid. Posten ble opprettet høsten 2023 og var dermed ikke spesifisert ved budsjettmøte for regnskapsåret 2024 som ble avholdt i oktober 2023. Dette må derfor sees i sammenheng med budsjettering for posten for Konsulent- og forvaltningstjenester samt arbeid rundt strømkapasitet i parkeringshuset som opprinnelig ble budsjettert under 6603 Drift/vedl.hold elektro.

6601 Drift/vedl.hold bygninger

Det er brukt kr 1 893 746 mot budsjett på kr 1 000 000. Avviket på kr –893 746 skyldes hovedsakelig utgifter til vedlikehold av vinduer samt utskiftning av innvendige vindusrammer på grunn av råte og vannskader. Dette inkluderer også vedlikehold av balkongdører og hovedinngangsdører.

Posten inkluderer også kostnad for oppussing av driftsleders kontor.

6602 Drift/vedl.hold VVS

Det er brukt kr 93 876 mot budsjett på kr 900 000. Avviket på kr – 806 124 skyldes utsettelse av utskiftning av kollapset avløpsrør fra Ole Brumms vei 20 frem til sykkelveien.

6603 Drift/vedl.hold elektro

Det er brukt kr 780 023 mot budsjett på 1 000 000. Avviket på kr 219 977 skyldes utsettelse av utskiftning av eksisterende belysning over til LED-belysning i fellesområder, tekniske rom og diverse andre installasjoner.

6604 Drift/vedl.hold utvendig anl.

Det er brukt kr 43 225 mot budsjett på kr 200 000. Avviket på kr 156 776 skyldes budsjettering for asfaltering ved enkelte blokker i Ole Brumms vei som hadde dype hull i veibanen. Disse ble midlertidig lappet og full asfaltering ble forskjøvet til 2025.

6606 Drift/vedl.hold heiser

Det er brukt kr 1 345 452 mot budsjett på kr 1 100 000. Avviket på kr 245 452 skyldes utløps av 10 års garanti 21 av 42 heiser.

Sesonger med mye grus krever jevnlig rengjøring for å forhindre problemer med lukking av heisdører og påfølgende heisstans. Det har også vært flere tilfeller av hærverk på heisdører som krevde tilkalling av heismontører.

6608 Drift/vedl.hold fyllanlegg

Det er brukt kr 2 875 mot budsjett på kr 0. Avviket på kr –2 875 ansees som minimalt og skyldes reparasjon av en lekkasje fra en radiatorkobling.

6609 Drift/vedl.hold brannsikring

Det er brukt kr 428 188 mot budsjett på kr 305 000. Avviket på kr -123 188 skyldes utgifter til årlig serviceavtale på brannsentralene som ikke var budsjettet. Det var også flere tilfeller av knuste glass på brannmeldere ved brannsentralen ved inngangsdørene. Disse ble skiftet ut av vaktmesterne og kostnaden for dette ble derfor minimal.

6610 Drift/vedl.hold vaskerianl.

Det er brukt kr 253 902 mot budsjett på kr 400 000. Avviket på kr 146 098 skyldes reduksjon av kostnader grunnet bestilling av lavere antall maskiner enn budsjettet. Dette skyldes opplæring av vaktmestere i resetting og småreparasjoner som ikke krever faghjelp.

6612 Drift/vedl.hold ventilasj.anl.

Det er brukt kr 0 mot budsjett på kr 250 000. Avviket på kr 250 000 skyldes godt vedlikehold av eksisterende avtrekksvifter og hyppig rensing av disse. Det var derfor ikke behov for utskiftning av vifter.

6613 Drift/vedl.hold parker.anl

Det er brukt kr 88 145 mot budsjett på kr 0. Avviket på -88 145 skyldes oppmerking av parkeringsplasser som ikke var budsjettet.

6614 Drift/vedl.hold garasjeanlegg

Det er brukt kr 0 mot budsjett på kr 50 000. Avviket på kr 50 000 skyldes konteringer på annen konto.

6615 Drift/vedl.hold søppelanlegg

Det er brukt kr 89 944 mot budsjett på kr 100 000. Avviket på kr -10 056 skyldes lavere kostnad for rengjøring av søppelbrønner for restavtall enn antatt.

6616 Drift/vedl.hold leil.,lokaler

Det er brukt kr 1 580 mot budsjett på kr 0. Avviket på kr -1 580 ansees som minimalt.

663 Egenandeler forsikring

Det er brukt kr 54 000 mot budsjett på kr 50 000. Avviket på kr -4 000 ansees som minimalt.

Forsikringer

Borettslagets avtale er med Protector Forsikring AS. Det er brukt kr 1 849 403 mot budsjett på kr 1 572 000. Avviket på kr -277 403 skyldes hovedsakelig en ny kostnad på 180 071 fra OBOS for garanti provisjon som sikrer at borettslaget alltid mottar inntekter fra felleskostnader uavhengig av betalingsevne fra beboerne. Denne tjenesten var tidligere inkludert i forretningsføreravtalen med OBOS.

Det resterende av avviket skyldes en økning i årlig forsikringspremie på kr 97 332.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er vanskelig å budsjettere, da de vedtas først i desember for påfølgende år. Det er brukt kr 10 358 807 mot budsjett på kr 10 294 000. Avviket på kr - 64 807 ansees som minimalt. Fra 2022 til 2023 økte Oslo kommune Vann- og Avløpsavgiften med 23,4% og Renovasjonsavgiften med 13%. I 2024 ble de videre økt med 21% for Vann- og Avløpsavgiften og 10% for Renovasjonsavgiften.

Kostnader garasje

Det er brukt kr 2 485 069 mot budsjett på kr 1 700 000. Avviket på kr -785 069 må sees i sammenheng med inntekter ført under punkt Inntekter Garasjer, og dette balanseres da mot underskuddet på kostnadene. Avviket inkluderer også kostnader for utvidelse av strømkapasitet til garasjeanlegget.

Kostnader parkeringsplasser

Det er brukt kr 0 mot budsjett på kr 0.

Energi/fyring

Det er brukt totalt kr 13 057 134 på energi og fyring i 2024 mot budsjett på kr 15 300 000. Kostnadene fordeler seg på kr 1 700 362 til elektrisk energi og kr 11 356 773 til varmesentralen. Det totale avviket på kr 2 242 866 skyldes noe lavere energipris enn antatt da budsjett ble satt rundt reelle utgifter i 2023. Borettslaget har spotprisavtale for elektrisk energi gjennom Entelios AS. Styret anser det ikke fordelaktig å inngå fastprisavtale for elektrisk energi på nåværende tidspunkt, men dette vurderes fortløpende og styret følger utviklingen i markedet tett.

TV-anlegg/bredbånd

Det er brukt kr 2 718 521 på tv og bredbånd gjennom borettslagets avtale med Telenor. Dette er mot budsjett på kr 2 760 000. Avviket på kr 41 479 ansees som minimalt, og skyldes en prisfrys på 18 måneder styret fremforhandlet i 2023. Prisfrysen gikk ut 01.03.2025.

Andre driftskostnader

For andre driftskostnader er det brukt kr 6 176 075 mot budsjett på kr 5 902 500. Avviket på kr -275 575. Mesteparten av kostnaden er knyttet til generelle vaktmestertjenester, renhold, vakthold og tømning av storsøppelrommene.

I tillegg kommer kostnader knyttet til skadedyrbekjempelse, driftsmaterialer, trykksaker og kopieringsmateriell, kontorrekvisita, porto og andre velferdskostnader.

Styret har lagt klare føringer og rutiner for innkjøp og bestilling av eksterne tjenester, i tillegg til riktig bruk av ressurser. Små reparasjoner er inkludert i vaktmesteravtalen og utføres lokalt av vaktmesterne og delvis også av styret. Posten er generelt vanskelig å budsjettere og avviket ansees som minimalt.

Resultat

Årets resultat var på kr 15 750 097 fremkommer i resultatregnskapet og ble overført til egenkapital i januar 2025

Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2024 på kr 15 750 097 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 7 667 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommunes budsjettforslag for 2025 inneholder en økning på 18 % for vann- og avløpsavgiften samt en estimert økning på rundt 4% for renovasjonsgebyret.

Budsjettet for 2025 er satt til 11 800 000.

Eiendomsskatten følger egne satser.

Energi- og fyringskostnader

Energi- og fyringskostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med kr 15 000 000 for 2025.

Forsikring

Budsjettet forsikringspremie for 2025 er kr 1 900 000.

Lån

Haugenstua Borettslag har fire lån i OBOS-banken.

Den nominelle renten på alle lånene er per 04.05.2025 på 5,23%.

Styret følger utviklingen i rentemarkedet nøye, og forsøker å få markedets beste betingelser for borettslaget.

For opplysninger om opprinnelige lånebeløp og restsaldo henvises til note 21 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 01.05.2025)

Driftskonto 0,40 % p.a.

Sparekonto 3,55 % p.a.

Honorarer

Styregodtgjørelse for perioden 2024-2025

kr 600 000

Valgkomiteen for periode 2024-2025

kr 30 000

Parkeringsutvalget for periode 2024-2025

kr 60 000

Prosjekthonorar for perioden 2024-2025

Kr 400 000

Forretningsførerhonorar

Budsjettet forretningsførerhonorar for 2025 er kr 629 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025, totalt kr 176 400.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Driften i 2025 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5% fra 01.01.2025.

Med utgangspunkt i de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler øker og gir borettslaget god likviditet i 2025.

Styret vil tilstrebe å reforhandle avtaler for å redusere kostnader på tjenester som borettslaget etterspør.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25

Selskapsnummer: 388 Selskapsnavn: HAUGENSTUA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Boregler for Haugenstua Borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen den 23.05.2018. Endret 09.09.2021

Innledning

Haugenstua Borettslag er et andelslag. Beboerne er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i forsvarlig stand. Alle utgifter dekkes av felleskostnadene (husleie) og andre inntekter. Boreglene inngår som en del av vedtektene for borettslaget. Brudd på vedtekter eller boreglene er brudd på avtalen mellom andelseier og borettslaget, og kan etter 3 skriftlige varsler føre til pålegg om tvangssalg av andelseiers leilighet. Andelseier er ansvarlig for at boreglene overholdes av alle medlemmer av sin husstand og sine gjester.

1. Bruk av leiligheten

1.1 Støy

- a) Ingen leilighet, fellesarealer eller andre rom, må brukes slik at man sjenerer andre leieboere. Det skal være ro i leiligheten og fellesarealer mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.
- b) Oppussing og andre støyende aktiviteter skal kun utføres mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 mandag – fredag. På lørdag mellom kl. 08.00 – 17.00.
- c) Det skal være ro i leiligheten alle søndager- og helligdager.
- d) Beboer plikter å varsle oppgangens beboere i god tid når det arrangeres festlige sammenkomster som vil medføre støy og/eller vil strekke seg utover det tidspunkt på døgnet når det normalt skal være ro i leiligheten.
- e) Sang- og musikkundervisning kan bare foregå etter styrets tillatelse og med samtykke fra beboere som kan sjeneres.
- f) Alle beboere oppfordres til å vise hensyn til hverandre.

1.2 Teknisk utstyr

- a) Montering av avtrekksvifter til luftekanalene på kjøkken og bad/wc er ikke tillatt.
- b) Det er ikke tillatt å lufte gjennom leilighetens inngangsdør.
- c) Alle rom må holdes varme nok til at vannledninger og radiatorer ikke frostskares.
- d) Brannslukningsapparatet i leiligheten skal kontrolleres og snus opp/ned slik at pulveret høres, 4 ganger i året. Feil eller mangel rapporteres til driftskoordinator.
- e) Batteri i røykvarslere skal kontrolleres årlig.
- f) Det er ikke tillatt med gasskomfyr i leiligheten, kun elektrisk komfyr tillates.

1.3 Radio-, fjernsyns- og parabolantenner

- a) Feil ved din del av anlegget meldes til: CANAL DIGITALs kundeservice
- b) Andelseier må ikke gjøre inngrep/ reparasjoner i borettslagets antennekontakter uten styrets godkjenning.
- c) Parabolantenne kan, etter godkjenning av styret monteres på verandaen.
- d) Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på utsiden av verandaen eller soveromsvinduene.
- e) Parabolantenne må ikke sperre for rømningsveier på verandaen.
- f) Det er ikke tillatt å bore og/eller skru parabolen fast i verandagulvet.

1.4 Verandaer, vinduer og markiser

- a) Bygningsmessige endringer av verandaer, vindusrammer o.l. inngår som en del av fasaden og må godkjennes av styret.

- b) Blomsterkasser kan kun henges opp innvendig på verandaen. Blomsterkassen eller andre gjenstander (f.eks. møbler) må ALDRI være til hinder for rømningsveier.
- c) Andelseier er selv ansvarlig for markisen, og har ansvar for vedlikehold av denne, og koster selv reparasjoner ved skade. Farlige markiser skal demonteres. Markisen inngår som en del av fasaden og ved manglende vedlikehold, tilgriset duker etc. kan styret pålegge andelseier å foreta nødvendig oppdatering, eventuelt demontering.
- d) Soveromsvinduer og rekkverk/brystning på veranda må ikke brukes til lufting av tøy, dyner, tepper og lignende. Lufting må gjøres inne på veranda.
- e) Risting av tøy i trappeoppgangen eller på utsiden av verandaen er ikke tillatt.
- f) Grilling på verandaen er kun tillatt med elektrisk grill.
- g) Verandaens betongvegger og tak skal være malt med: utvendig helmatt betongmaling, hvit 5 S 1002 Y
- h) Vinduskarmer og treverk på veranda kan males med: lyseblått Nordsjø Tintorama 14-2 vindusmaling farge NCS S 2020-R90B
- i) Rekkverket i stål kan males med: hvit bengalakk
- j) Verandagulvet males med epoxymaling – lys grå.
- k) Nye markiser skal ha hvitt/blått stripemønster med godkjent fargekode 5173/75.

1.5 Dyrehold

- a) Det er tillatt å holde husdyr dersom det registreres hos styret/driftskoordinator.
- b) Det er båndtvang for hund på borettslagets uteområder hele året.
- c) Det er ikke lov å holde ulovlige dyr.
- d) For øvrig gjelder de regler om dyrehold som fremgår av borettslagslovens § 5-11(4).

2. Bruk av fellesområder

2.1 Bruk av innvendige fellesområder

- a) Inngangsdør til oppgangen skal holdes låst.
- b) Dørmatter skal tas inn den dagen det er vasking i oppgangen.
- c) Kjellerdør skal holdes låst.
- d) Det er ikke tillatt å la barn være alene i kjelleren eller vaskeriet,
- e) Det er ikke tillatt å sette gjenstander (sko, barnevogn, sykkel o.l.) i trappeoppgangen, under trappen, utenfor bodene, i vaskeriet eller i kjellergangen.
- f) Det er ikke tillatt å bruke levende lys i noen fellesområder.
- g) Unødig opphold eller støyende lek er ikke tillatt i fellesområdene. Ved festligheter i fellesrommet (lekerommet) skal dette varsles i oppgangen 3 dager før med plakat på oppslagstavle. Nabovarselet skal inneholde informasjon om hvilken andel (leilighet) som avholder festlig sammenkomst.

2.2 Bruk av fellesvaskeri

- a) Det er ikke tillatt med mer enn 1 lås med leilighetsnummer på reservasjonstavle.
- b) Ved behov for lås med leilighetsnummer, ta kontakt med vaktmester.
- c) Det er ikke tillatt å ta med dyr i vaskeriet.
- d) Vaske- og tørketider: mandag – lørdag kl 07:00 – kl 22:00
- e) Strømstyring til maskinene skjer automatisk. Når strømmen frakoples vil døren på vaskemaskiner IKKE kunne åpnes, og det må da IKKE brukes makt for å åpne døren.

- f) Vasketiden pr. reservasjon er 3 timer.
- g) Vask av mopper, tepper og ryer er ikke tillatt fordi løse fibre ødelegger maskinen.
- h) Etter bruk tørkes maskinene med en fuktig klut, og såpekummen skylles med vann.
- i) Etter bruk tømmes lofilteret i tørketrommel og tørkeskap.
- j) Vaskekum, benkeplater og gulv rengjøres etter bruk.
- k) Vinduer og dør inn til vaskeriet lukkes.
- l) Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn de som bor i leiligheten.
- m) Feil med maskiner og utstyr meldes til driftskoordinator.

2.3 Regler for bruk av fellesrommet (lekerommet) i oppgangene

- a) Fellesrommet (lekerommet) kan brukes av alle beboere i gjeldende oppgang.
- b) Tillitsvalgt fører kontroll med hvem som har nøkkel til fellesrommet.
- c) Fellesrommet kan benyttes mandag - søndag kl 07:00 – kl 20:00.
- d) Etter avtale med oppgangstillitsvalgt kan det gis tillatelse til bruk utover disse tider.
- e) Den som bruker fellesrommet er ansvarlig for rydding og vask etter bruk.
- f) Barn under 18 år skal ha med en voksen beboer ved avtale om bruk av fellesrom.
- g) Bygningsmessig endring av fellesrommet (lekerommet) må godkjennes av styret.
- h) Styret kan beslutte at enkelte fellesrom skal disponeres til spesielle formål.
- i) Skader i fellesrommet meldes til oppgangstillitsvalgt, driftskoordinator eller vaktmester.

2.4 Bruk av sykkelrom

- a) Alle sykler skal være merket med navn og leilighetsnummer.
- b) Nøkkel til sykkelrommet fås kjøpt hos vaktmester.

2.5 Avfall/Søppel

- a) Forsvarlig innpakket restavfall og kildesortert avfall kastes i utvendige avfallsbrønner.
- b) Det er egne brønner for papir/papp, og egne containere for klær, glass og metall.
- c) Storsøppel plasseres i egne søppelrom, oppgangstillitsvalgt låner ut nøkkel. Oppslag i oppgangen sier hva som IKKE kan settes inn i storsøppelrommet.
- d) Det er ikke tillatt å plassere avfall/søppel utenfor brønnene eller foran døren til storsøppelrommet.

2.6 Grøntanlegg (uteområder)

- a) Grøntanlegg, med plener og beplantninger er felles eiendom, og alle rydder sitt.
- b) Bruk av engangsgrill er kun tillatt på utearealer/grøntarealer med brannsikkert underlag. Grillen slokkes med vann og behandles som restavfall.
- c) Alle skal bidra til å ta vare på anlegget og kaster søppel i egne søppelbeholdere.
- d) Hundeeiere skal bruke hundepose og plukke opp hundens avføring. Posen knyttes forsvarlig og kastes i søppelbeholderne.
- e) Hærverk og tagging blir politianmeldt.

2.7 Parkering og bruk av motorkjøretøy i borettslaget

- a) Det er ikke tillatt å kjøre på gangveiene.
- b) Det er ikke tillatt å parkere på innkjørselsveiene til blokkene.
- c) Kjøring på innkjørselsveiene skal skje i gangfart.
- d) Innkjøring er kun tillatt for nødvendig av- og pålessing.

- e) Av- og pålessing i mer enn 30 minutter er kun tillatt etter godkjenning fra borettslagets styre/parkeringsutvalg. Godkjennelsen må ligge synlig i bilen.
- f) Det er ikke tillatt å la bilen gå på tomgang foran blokkene.
- g) Parkering skal kun gjøres på faste plasser som leies ut av borettslaget. Slike plasser kan leies ved henvendelse til parkeringsutvalget.
- h) Det kan leies inntil tre plasser for hver leilighet, 1 i garasje og inntil 2 ute.
- i) Det kan kun leies én plass pr. kjøretøy.
- j) Ved fremleie kan andelseier beholde en parkeringsplass til eget kjøretøy. Leietaker kan i så fall kun leie to plasser.
- k) Det er ikke tillatt å leke på parkeringsplassene.
- l) Ved leie av parkeringsplass med koblingsboks er leietaker ansvarlig for denne.
- m) Det er ikke tillatt å la ledningen henge ut fra koblingsboksen når den ikke er koblet til kjøretøyet.
- n) Tilkobling av annet utstyr enn motorvarmer på koblingsboksen er ikke tillatt.
- o) Reparasjon av motorkjøretøyer skal ikke utføres slik at det er til sjenanse for andre. Ved bensin- eller oljesøl må kjøretøyet eier utbedre skade.
- p) Det er ikke tillatt å reparere kjøretøy i garasjeanlegget.
- q) Garasjeanlegget er kun for motorkjøretøyer.
- r) Motorsykler og mopeder parkeres på egne plasser.
- s) Ved tap av eller ødelagt brikke, kan ny brikke bestilles hos driftskoordinator eller parkeringsutvalget.
- t) Gjesteparkering kan benyttes i inntil 3 døgn.
- u) Beboere kan kun stå på gjesteparkering på hverdager fra kl. 07:00 – kl. 17:00. Ved behov for parkering utover dette må gjesteparkeringsbevis ordnes hos parkeringsutvalget, driftskoordinator eller på borettslagets hjemmeside.
- v) Handikaplasser skal bare brukes av kjøretøy med gyldig bevis utstedt av norske myndigheter. Beviset må være plassert godt synlig i frontruten.
- w) Parkering av avskilte kjøretøyer skal kun skje etter avtale med borettslagets styre eller parkeringsutvalg. Slike kjøretøyer skal være merket med eiers navn, adresse og telefonnummer lett synlig. Avskilte kjøretøyer må jevnlig kontrolleres av eier, da de ellers lett kan bli lekeplass for barn, med de følger dette kan medføre. Bilvrak o.l. tillates ikke hensatt på borettslagets eiendom/garasje hus.

3. Andre forhold

3.1 Meldinger, rundskriv, intern avis og annet

- a) Det er beboers plikt å sette seg inn i borettslagets; 1.vedtekter, 2. boregler, 3. informasjonsskriv og innkalling til Generalforsamlingen, 4. oppslag på oppgangens informasjonstavle, 5.oppslag på informasjonstavlen i heisen, 6. borettslagets internavis «Garver`n og Brummen», 7.informasjon på borettslagets nettside www.haugenstua.no
- b) Beboer bør delta på informasjonsmøter, dugnaden og generalforsamlingen.

3.2 Oppgangstillitsvalgt

- a) Det skal være en tillitsvalgt og en vara, i hver oppgang. Disse velges av oppgangens andelseiere på oppgangens årsmøte i august.
- b) Oppgangstillitsvalgt er kontaktperson mellom beboerne i oppgangen og styret.
- c) Oppgangstillitsvalgt administrerer dugnaden og brannøvelsen i oppgangen.

- d) Oppgangstillitsvalgt administrerer bruk av storsøppelrommet og fellesrommet (lekerommet) og låner ut/ administrerer bruk av nøkkel til disse rommene.
- e) Kontaktperson i styret for oppgangstillitsvalgte er blokkansvarlige for gjeldende blokk.
- f) Tillitsvalgt skal holde minst 1 oppgangsmøte pr. år, og ellers ved behov. Om ønskelig deltar blokkansvarlig fra styret eller driftskoordinator.
- g) Alle tillitsvalgt-nøkler skal leveres til driftskoordinator ved skifte av tillitsvalgt.

3.3 Klage over brudd på boreglene

Klage over at en andelseier har overtrådt boreglene skal sendes skriftlig til borettslagets styre. Før klagen sendes skal saken vært diskutert med tillitsvalgt i oppgangen og det er forsøkt en muntlig løsning.

3.4 Skader på borettslagets eiendom

Andelseier er ansvarlig for skade som de selv og medlemmer i deres husstand gjør på borettslagets eiendom. Oppgjør for dette skjer i henhold til borettslagslovens § 5-13, samt lov om skadeserstatning av 13. juni 1969.

Vedtekter

for Haugenstua borettslag org nr 948515571

vedtatt på ordinær generalforsamling den 01.06.2006, endret 28.05.2013, 27.05.2015, 22.05.2017, 23.05.2018, 09.09.2021, 07.06.2022 og 22.05.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) «Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Andelseier har ansvaret for at leilighetens bad og eventuelt toalettrom har vanntett gulv og at leiligheten har et elektrisk anlegg iht gjeldende lover og forskrifter. Videre er andelseier ansvarlig for at vegger på bad ikke kan påvirkes negativt av fukt, dette gjelder også for eventuelle gjennomføringer i vegger og gulv. Alt arbeid med leilighetens røranlegg skal utføres av autorisert rørlegger. Alt arbeid med leilighetens elektriske anlegg skal utføres av autorisert elektriker.

Ved større arbeid på bad eller toalettrom skal styret/driftskoordinator varsles i forkant og arbeidet må utføres int. Byggebransjens våtromsnorm (BVN). Med større arbeid menes alt arbeid som bryter med badet eller toalettrommets tetthetssjikt. Dette med unntak for enkel hulltaking, utenfor den delen av badet som kan bli utsatt for fukt. Hulltaking i gulv og i dusjsonen skal alltid varsles styret/driftsleder i forkant av utførelse.

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra muntlig og skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak,

bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

(5) Borettslaget kan viderefakturere for utgifter som beviselig kan dokumenteres er påført borettslaget unødvendig i henhold til vedtekter eller boregler.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum

som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

7-4 Kameraovervåking

Det tillates kameraovervåking på borettslaget fellesområdet.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer og 1 varamedlem. Myndige medboere av andelseiere som har bodd i borettslaget i minimum de to siste årene kan velges til borettslagets styre og utvalg. Dersom valgkomiteen ikke kan innstille en kompetent kandidat til styreledervervet blant andelseierne, kan valgkomiteen innstille en ekstern kandidat til styreledervervet for generalforsamlingen.

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

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

(4) I tilfeller der et styremedlem frivillig fratrer sitt verv, innføres en karantenetid på 3 år før vedkommende kan stille til valg igjen. I tilfeller hvor styremedlem fratrer sitt verv på grunn av mislighold eller mistillit, innføres en karantenetid på 5 år før vedkommende kan stille til valg igjen.

Styremedlem = styreleder, styremedlem og varamedlem

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- godkjenning av årsberetning fra styret
- godkjenning av årsregnskap
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- eventuelt valg av revisor
- fastsetting av godtgjørelse til styret, utvalg og komiteer
- andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for HAUGENSTUA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948515571

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. desember kl. 09:00 til 18. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 193.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 137

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 49

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Salamat Ullah Choudhary og Saqib Mahmood velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 136

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 52

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 138

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 51

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

Styreleder Hassan Messaoudi (valgt for 2 år på GF 2025), nestleder Caroline Haugen Roås (valgt for 2 år på GF 2024) og styremedlem Refaat Nour (valgt for 2 år på GF 2025) har i løpet av kort tid trukket seg fra sine verv.

Styreleder har tidligere informert om sin fratreden på VIBBO.

Det må i den forbindelse avholdes en ny ekstraordinær generalforsamling for å velge inn kandidater i deres sted. Det må også velges inn en kandidat for styremedlem Ferhat som er innstilt som styreleder. I tillegg må det velges inn en kandidat for varamedlem Mari Helene som er innstilt som styremedlem.

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater:

- **Styreleder: Ferhat Erman**, har vært styremedlem i seks år, har erfaring innenfor brann og vannskader innen forsikring, samt prosjektledelse, godt kjent med borettslaget, og har bodd her i 35 år. *Innstilles for perioden frem til ordinær generalforsamling 2027.*
- **Styremedlem: Osman Mahmood**, har kompetanse innen økonomi og prosjektansvar. *Innstilles for perioden frem til ordinær generalforsamling 2026.*
- **Styremedlem: Haris Abbas**, har teknisk kompetanse, leder innenfor eiendomsdrift og byggeleder. *Innstilles for perioden frem til ordinær generalforsamling 2027.*
- **Styremedlem: Mari Helene Ødegaard**, pensjonist med mye tid, vil bidra og har erfaring som styremedlem og varamedlem. *Innstilles som styremedlem for perioden frem til ordinær generalforsamling 2027.*
- **Varamedlem: Andrea Thorbjørnsen**, *Innstilles for perioden frem til ordinær generalforsamling 2026*

Innstilling

Styret stiller seg bak valgkomiteens innstilling og periodene det har blitt innstilt for.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Ferhat Erman (132 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ferhat Erman

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Haris Abbas (121 stemmer)

Mari Helene Ødegaard (116 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Haris Abbas

Mari Helene Ødegaard

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Osman Mahmood (128 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Osman Mahmood

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Andrea Thorbjørnsen (130 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Andrea Thorbjørnsen

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for HAUGENSTUA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948515571

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. november kl. 09:00 til 13. november kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 201.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 152

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 41

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Salamat Ullah Choudhary og Saqib Mahmood velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 138

Antall stemmer mot vedtaket: 13

Antall blanke stemmer: 50

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 154

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 43

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor

Bakgrunn:

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **Tell org nr. 834 836 912** - Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor i Tell har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. Tell viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger Tell som borettslagets nye revisor.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **142**

Antall stemmer mot vedtaket: **15**

Antall blanke stemmer: **44**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 388

HAUGENSTUA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HAUGENSTUA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. desember kl. 09:00 og lukker 18. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/388>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

- De som behøver bistand til å stemme digitalt kan komme innom driftskontoret/styrerommet **tirsdag 16. desember kl. 16:30 - 18:00**.

- For de som ikke kan stemme digitalt så kan manuelle stemmesedler leveres i postkassen utenfor driftskontoret i løpet av avstemningsperioden. Postkassen vil bli tømt hver dag mens møte pågår.

- **VIKTIG:** Det er et stort antall eiere i borettslaget som ikke har registrert e-postadresse og får derfor innkallinger og annen viktig informasjon pr. post. Styret ønsker at flest mulig skal få innkallinger til generalforsamlinger og andre utsendelser pr. e-post og oppfordrer alle til å lagre / registrere e-postadresse under «Min profil» på Vibbo.

- **IMPORTANT:** There are a large number of owners without an email address registered. The board wants as many as possible to receive important information by email and encourages everyone to save / register their email under "My profile" on Vibbo.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner

3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i HAUGENSTUA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Salamat Ullah Choudhary og Saqib Mahmood velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Hassan Messaoudi (valgt for 2 år på GF 2025), nestleder Caroline Haugen Roås (valgt for 2 år på GF 2024) og styremedlem Refaat Nour (valgt for 2 år på GF 2025) har i løpet av kort tid trukket seg fra sine verv.

Styreleder har tidligere informert om sin fratreden på VIBBO.

Det må i den forbindelse avholdes en ny ekstraordinær generalforsamling for å velge inn kandidater i deres sted. Det må også velges inn en kandidat for styremedlem Ferhat som er innstilt som styreleder. I tillegg må det velges inn en kandidat for varamedlem Mari Helene som er innstilt som styremedlem.

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater:

- **Styreleder: Ferhat Erman**, har vært styremedlem i seks år, har erfaring innenfor brann og vannskader innen forsikring, samt prosjektledelse, godt kjent med borettslaget, og har bodd her i 35 år. *Innstilles for perioden frem til ordinær generalforsamling 2027.*
- **Styremedlem: Osman Mahmood**, har kompetanse innen økonomi og prosjektansvar. *Innstilles for perioden frem til ordinær generalforsamling 2026.*
- **Styremedlem: Haris Abbas**, har teknisk kompetanse, leder innenfor eiendomsdrift og byggeleder. *Innstilles for perioden frem til ordinær generalforsamling 2027.*
- **Styremedlem: Mari Helene Ødegaard**, pensjonist med mye tid, vil bidra og har erfaring som styremedlem og varamedlem. *Innstilles som styremedlem for perioden frem til ordinær generalforsamling 2027.*
- **Varmedlem: Andrea Thorbjørnsen**, *Innstilles for perioden frem til ordinær generalforsamling 2026*

Innstilling

Styret stiller seg bak valgkomiteens innstilling og periodene det har blitt innstilt for.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Ferhat Erman**
Ferhat har vært styremedlem i seks år, har erfaring med brann- og vannskader innen forsikring, samt prosjektledelse, godt kjent med borettslaget, og har bodd i borettslaget i 35 år.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Haris Abbas**
Haris har teknisk kompetanse, leder innenfor eiendomsdrift og byggeleder
- **Mari Helene Ødegaard**
Mari er pensjonist med mye tid, vil bidra og har erfaring som Styremedlem.
Har 30 års erfaring med økonomi og forsikring hos fagforbundet.
Har 10 års erfaring med markedsføring hos Scania Last og Buss på 80-tallet.
Totalt 46 års yrkeserfaring innen forskjellige grener.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- **Osman Mahmood**
Osman har kompetanse innen økonomi og prosjektansvar.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andrea Thorbjørnsen

Andrea har erfaring som avdelingsleder, åpen for å lære, og vil bidra til felleskapet

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 15.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 18.12.25

Selskapsnummer: 388 Selskapsnavn: HAUGENSTUA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Salamat Ullah Choudhary og Saqib Mahmood velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Ferhat Erman

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Haris Abbas

☐ Mari Helene Ødegaard

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Osman Mahmood

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Andrea Thorbjørnsen



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 388

HAUGENSTUA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HAUGENSTUA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. november kl. 09:00 og lukker 13. november kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/388>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

- De som behøver bistand til å stemme digitalt kan komme innom driftskontoret tirsdag 11. november kl. 16.30-18.00.

- For de som ikke kan stemme digitalt så kan manuelle stemmesedler leveres i postkassen utenfor driftskontoret i løpet av avstemningsperioden. Postkassen vil bli tømt hver dag mens møte pågår.

-**VIKTIG:** Det er et stort antall eiere i borettslaget som ikke har registrert e-postadresse og derfor får innkallinger og annen viktig informasjon pr. post. Styret ønsker at flest mulig skal få innkallinger til generalforsamlinger og andre utsendelser pr. e-post og oppfordrer derfor alle til å lagre/ registrere e-postadresse under «Min profil» på Vibbo.

-**IMPORTANT:** There are a large number of owners without an email address registered. The board wants as many as possible to receive important info by email and encourages everyone to save/ register their email under "My profile" on Vibbo.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i HAUGENSTUA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Salamat Ullah Choudhary og Saqib Mahmood velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **Tell org nr. 834 836 912** - Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor i Tell har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. Tell viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Tell som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 10.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.11.25

Selskapsnummer: 388 Selskapsnavn: HAUGENSTUA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Salamat Ullah Choudhary og Saqib Mahmood velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger Tell som borettslagets nye revisor.

☐ For

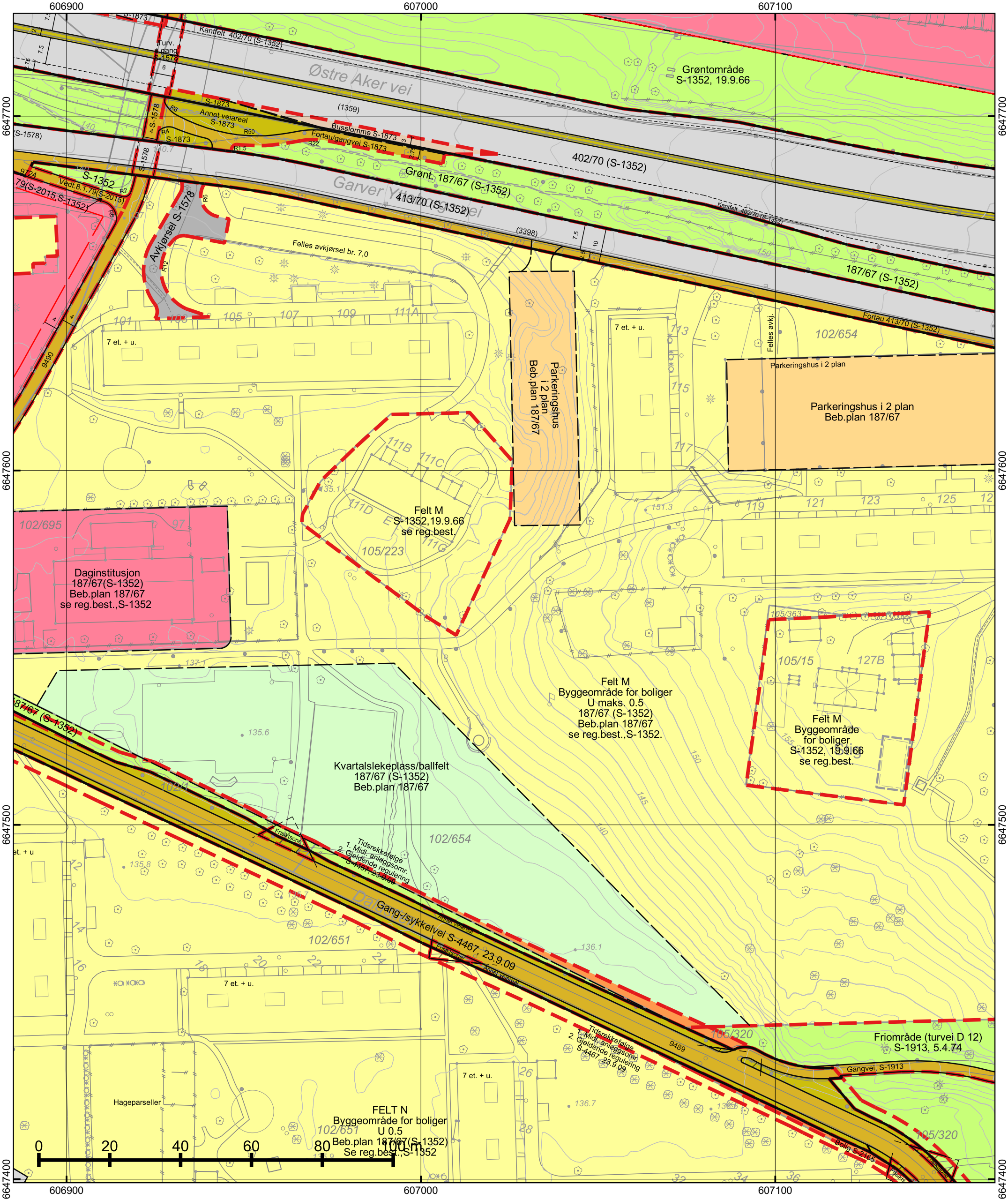
☐ Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

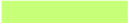
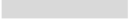
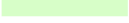


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

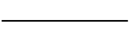
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

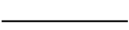
 Oslo Dato: 09.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 154180/ 86528153 Adresse: Garver Ytteborgs vei 115 Gnr/Bnr: 102/654 Deres ref.: Kommentar:	

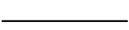
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

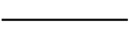
 RbRestriksjonOmråde

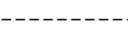
 RbRestriksjonGrense

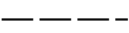
 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 313 - Skulder - bankett

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 325 - Veigrunn i tunnel

 913 - Formålavgrensning

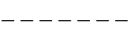
 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

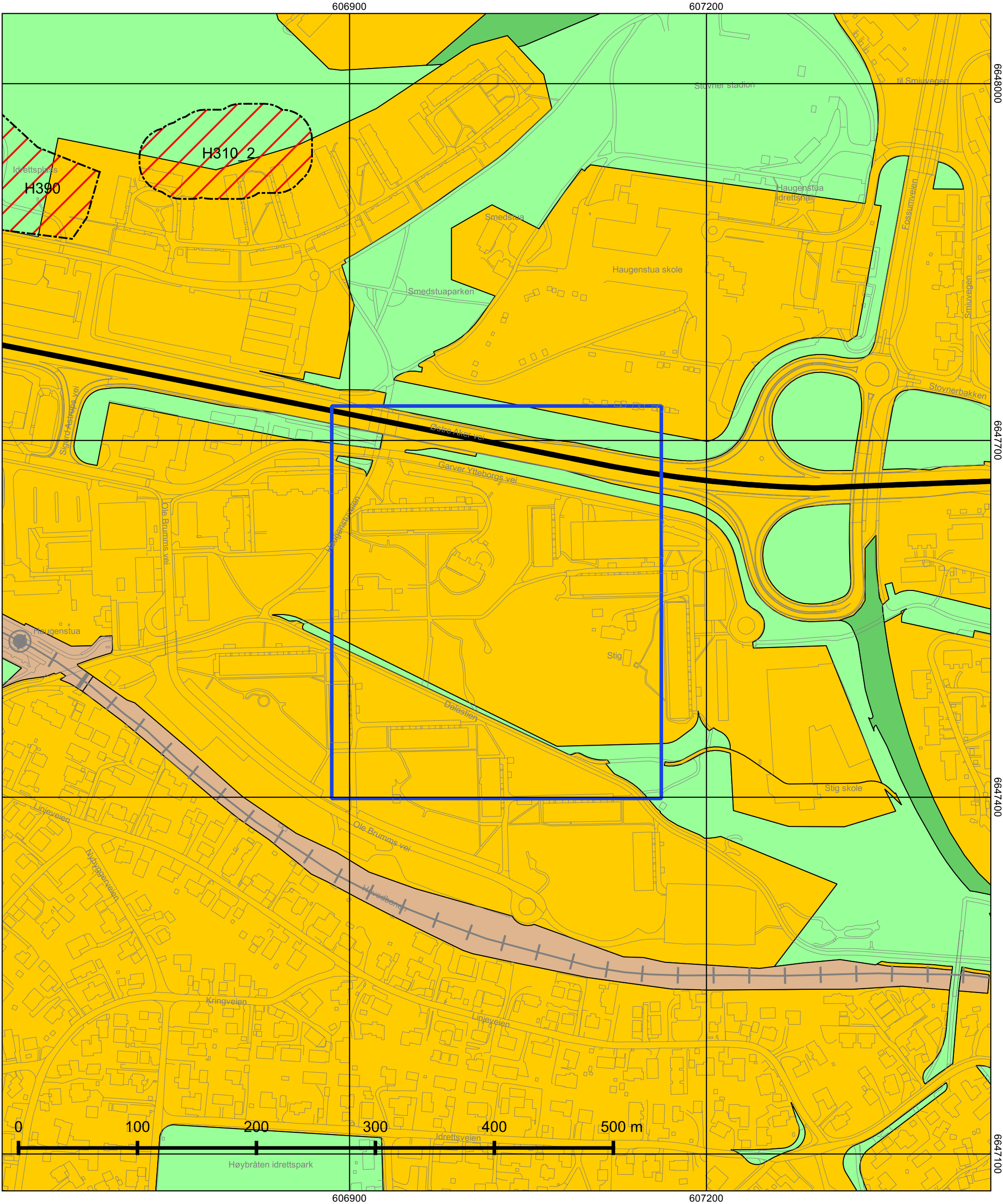
 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Frisiktlinje

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring





Oslo

Dato: 09.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 154180/86528153

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>

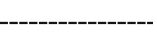
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

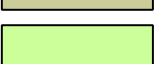
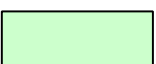
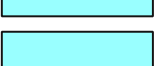
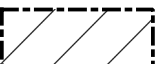
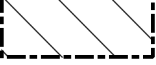
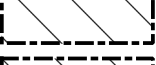
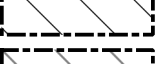
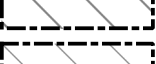
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi

S-1352

Disposisjonsplan med vedtekter for Tokerudområdet.

Vedtaksdato: 19.09.1966

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [196601316](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka

Knytning(er) mot andre planer: V201072, 5673, V180774, V281085, 1171, 13269, 40270, 32469, V181169, 18767, V080769, V160874, V210679, 46772, V080179, V310588, V081172, 28867, V140666, 38667, 9569, V290372, V210279N2, V300384, 40373, V290272, V260685, 41370, 47666, V140275, 13179, 16570, 25470, 27871, V110609, 9070, 28068, 49865, V111071, 10985, V131106

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.



Se SÆRBESTEMMELSER, S-1352 a, paragraf 1 - 6.

Se NORMALVEDTEKTER FOR INDUSTRISTRØK YTRE SONE,

Tokerudområdet m. fl., sak 232/63 vedtatt av byplanrådet i møte 30.04.63

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR TOKERUDOMRÅDET, OSLO KOMMUNE. S-1352, STADFESTET 19.9.66, PARAGRAF 1 - 7.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

Bebyggelsen skal holdes innenfor de byggegrenser som er vist på planen men er ikke bundet til å ligge inntil byggegrense.

Boligfeltene er betegnet med bokstaver A - Y.

Sentrumsområder og felt til offentlig bebyggelse er avmerket på planen med bruksbetegnelse.

Industrifeltene er betegnet I - X.

Innen rammen av planen er bygningsrådet bemyndiget til å vedta bebyggelsesplaner og plassering av enkelte bygninger. De enkelte byggs plassering i et felt kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.

Disse bebyggelsesplaner skal behandles av bygningsrådet i samsvar med de særbestemmelser som er vedtatt av kommunestyret i møte 3. februar 1966 for boligfeltene, sentrumsbebyggelsen, arealer for offentlige institusjoner og anlegg, industriarealer, tomter for bensin- og servicestasjoner samt for eksisterende bebyggelse i Hovinområdet, Fossum nedre og Jesperud.

§ 2. Med utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto golvareal unntatt utebod, kjeller og loft dividert med feltets grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal veg eller 10 m inn på tilstøtende større veg eller offentlig friareal og beplantningsbelte. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes med en maksimal etasjehøyde på 3 m.

For bolig- og industrifeltene er det bestemt en maksimal utnyttelsesgrad, således:

- a) For boligfeltene: På felt A kan bygges i maksimum 3 etasjer, og på felt B, F, H, P og Q kan bygges i maksimum 2 etasjer + underetasje. Maksimal utnyttelsesgrad 0,35. Feltene D, E, M og N kan tillates bebygget med høyhus. Bygningenes etasjetall fastsettes i bebyggelsesplan. Maksimal utnyttelsesgrad 0,5. Feltene G og I kan bebygges i inntil 4 etasjer. Maksimal utnyttelsesgrad 0,5. Feltene C, K, L, O og R skal bebygges med småhus, rekkehus eller atriumhus. Byggehøyde inntil 2 etasjer. Maksimal utnyttelsesgrad 0,2. Feltene S, T, U og V skal bebygges med småhus, Maksimal utnyttelsesgrad 0,15.
!! For felt Y gjelder tidligere stadfestet plan med tilhørende reguleringsbestemmelser.
- b) For industrifeltene: Utnyttelsesgraden kan være maksimum 0,8. Minst 1/3 av netto tomt skal være ubebygget og holdes fri for skur og utelager. Bygningenes høyde skal være maksimum 3 normaletasjer (å 3 m) unntatt felt X som skal ha maksimum 2 etasjer. Byplanrådet kan i spesielle tilfelle tillate større etasjetall.

§ 3. Trondheimsveien, Fossumveien (vei 1406) og Østre Akers veis forlengelse (vei 1359) skal være fasadefrie.

Reguleringsplanen forutsetter et differensiert trafikksystem. Overgang eller undergang for fotgjengere bygges på steder hvor det i planen er angitt at gangveg krysser kjøreveg.

Innen de enkelte boligfelt skal bebyggelsesplanen og lokalvegnettet formes slik at man fra boligene får gangvegforbindelse over lokalt og offentlig gangvegnett til skoler, barneinstitusjoner, lekefelt og sentra uten å krysse kjøretrafikk i plan.

De lokale gangvegene innen boligfeltene skal opparbeides av eier eller fester etter plan som skal fremlegges sammen med bebyggelsesplanen og godkjennes av bygningsrådet. Vedlikeholdet påligger eier eller fester hvis det ikke etter avtale er overtatt av vegvesenet.

§ 4. Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige felt skal sammen med de offentlige parkene og turvegene inngå i en felles parkplan for hele området. Det samme gjelder beplantninger langs vegene. Gangvegene i de offentlige parkområdene og turvegene skal opparbeides etter en samlet plan etter de hovedtraséer som er vist i planen.

§ 5. I planen er avmerket 5 anlegg som søkes bevart som eksempler på eldre stedstypiske gårdsanlegg og stuer.

Det gjelder:

- Rommen søndre som skal bevares som beboelseshus i boligområde.
- Uthusbygningen på Romsås omfattes av planen og skal søkes bevart av hensyn til tunet.
- Stue ved Haugenstuveien syd for Fossum ligger i friareal og kan anvendes for barneorganisasjon.
- Plass ved Haugenstuveien i boligfelt M og Smedstua skal anvendes til daginstitusjoner for barn.

§ 6. Fester av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 7. Bygningsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i reguleringsplan og reguleringsbestemmelser innen rammen av bygningsloven og bygningsvedtekt for Oslo, jfr. paragraf 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

For øvrig kan unntak gjøres av bygningsrådet hvor slik adgang er presisert i reguleringsbestemmelsene.

**Særbestemmelser, paragraf 1 - 6.
(Tillegg til S-1352, 19.9.66)**

SÆRBESTEMMELSER

**vedtatt av bystyret den 3. februar 1966, jfr. Reguleringsbestemmelsenes § 1, siste ledd.
TOKERUDOMRÅDET.**

§ 1. Boligfeltene.

1. Innenfor hvert enkelt boligfelt skal de enkelte bygninger planlegges ut fra en samlet arkitektonisk vurdering og avstemmes i formspråk og materialvalg slik at man unngår uharmoniske sammenstillinger og innbyrdes avstikkende bygg. Dette er av særlig viktighet for høyhus- og blokkområdene.
2. Bygningene skal innredes for beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativ og søppelkasser som hører til hver boliggruppe. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når særlige grunner taler for det. Takform og takvinkel må løses på en slik måte at bebyggelsen virker harmonisk, og det må tas hensyn til at de enkelte hus er en del av en enhet. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflaten. Gesims- og sokkelhøyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet.
3. Boligfeltene skal ha lekeplasser etter de til enhver tid gjeldende normer.
4. Feltene skal ha garasjer eller biloppstillingsplasser etter normen 1 1/2 bilplass pr. leilighet. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser skal være vist i bebyggelsesplanen og må utføres som fellesanlegg hvor planen forutsetter dette. De må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse.
5. Det skal i boligområdene innpasses i alt 13 daginstitusjoner for barn ved utarbeidelse av detaljplanen.
6. Foruten de 2 sentra og de eksisterende forretninger i området skal det innpasses 3 nærbutikker for dagligvarer i boligfeltene. Disse skal fastlegges i bebyggelsesplanen etter den teoretiske plassering i reguleringsplanen. Butikkene kan innredes i 1. etasje i boligbygg eller oppføres som egne bygg.
7. To av områdets institusjoner for eldre er vist med teoretisk plassering i boligfelt. Det er et pleiehjem P3 med 7 dekar tomt i felt C og et kombinert alders- og pleiehjem AP4 med 10 dekar tomt i felt D. Anleggene skal innpasses i bebyggelsesplanen og ikke bryte de omliggende boligstrøks karakter. Det kan også innpasses leiligheter for eldre i den vanlige boligbebyggelse, ut over de forutsatte trygdeleiligheter.
8. To av skoletomtene skal arronderes i forbindelse med detaljplanleggingen av tilgrensende boligfelt. Det er fellestomt for barneskole 3 og ungdomsskole 2 ved felt K som tilsammen skal være 54 dekar og tomt for barneskole 4 i felt M som skal være ca. 23 da.
9. Nødvendige transformatoranlegg må plasseres på en av følgende måter:
 1. I boligblokkene eller i tilslutning til garasjebygg eller
 2. under terreng, eller
 3. som selvstendige bygninger, men da i forbindelse med forstøtningsmur eller høvelige
 terrengformasjoner.

Plasseringen må godkjennes av byplankontoret.

10. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet. Byplanrådet kan nekte oppsatt gjerder mellom eiendommer som tilhører de enkelte husenheter. Likeledes kan byplanrådet nekte oppsatt gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan byplanrådet også nekte oppført innhegning mot vei, hvis etiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan byplanrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.

11. Før byggemelding innsendes for de enkelte hus skal byplanrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:1000 for vedkommende felt som viser plassering av de anlegg og institusjoner som er nevnte ovenfor samt beplantninger, planering m.v.. Naturlig vegetasjon skal bevares mest mulig.

§ 2. Sentra.

Området skal inneholde 2 større sentra.

1. Områdets hovedsentrum er i reguleringsplanen plassert ved Tokerud Ø. langs Fossumveiens østside. Det avsatte areal er ca. 33 dekar. I tillegg kommer et parkeringsareal på ca. 37 dekar på Fossumveiens vestside. Senteret skal inneholde kulturelle og sosiale institusjoner, forretningsvirksomhet, diverse andre institusjoner og anlegg for trafikkformål. Samfunnshuset skal samordnes med Gymnaset, som plasseres inntil senteret. Senteret skal ha et differensiert trafikksystem. Gangveier skal løpe usjenert inn i senterets kjerne.
2. Nord for Haugenstua stasjon er avsatt et areal på ca. 26 dekar til sentrum for de tiliggende områder. I tillegg kommer et parkeringsareal på ca. 13 dekar nord for senteret. Senteret skal inneholde kulturelle og sosiale institusjoner, forretningsvirksomhet og anlegg for trafikkformål. I forbindelse med senteret skal det innpasses et anlegg med 125 trygdeleiligheter (T1).
3. De enkelte bygg i sentrene kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan som er vedtatt for hele sentrumsområdet.

§ 3. Offentlige institusjoner og anlegg.

1. I området skal det innpasses 5 barneskoler (B1 - B5), 2 ungdomsskoler (U1 - U2) og 1 gymnas. Videre en spesialscole. Barneskolene B1 og B5, gymnaset og spesialsolen er vist på planen med tomtegrenser. Tomtene for barneskolene B2, B3 og B4 samt ungdomsskolene er vist teoretisk og skal arronderes ved detaljplanleggingen etter arealbehov 1 dekar pr. klasseenhet. Barneskolene B2 og B5 samt ungdomsskole U1, skal ikke bygges i mer enn 2 etasjer. De øvrige skoler kan bygges i inntil 3 etasjer. Ungdomsskolene og gymnaset skal ha hver sin idrettsplass som i planen er vist teoretisk og som skal innpasses ved detaljreguleringen. Barneskolene skal ha lekeplasser eller mindre idrettsplasser som innpasses ved detaljplanleggingen. Gymnasets planlegging skal samordnes med senterets, jfr. § 8, punkt 1.
2. I alt 14 daginstitusjoner for barn er vist teoretisk plassert på planen og skal innpasses ved detaljplanleggingen. 2 av disse innarbeides i eldre gårdsanlegg som det er ønskelig å bevare. Den ene (Smedstua) ligger i friområde. Den annen (plass ved Haugenstuveien) ligger i boligfelt M. De øvrige 12 daginstitusjoner skal alle innpasses i boligfeltene ved detaljplanleggingen etter den teoretiske plassering som er vist i reguleringsplanen og med den tomtestørrelse (1 1/2 - 3 dekar) som er beskrevet for hver enkelt institusjon. Maksimal byggehøyde 2 etasjer.
3. Området skal ha en fritidsklubb for ungdom i hvert av de 2 sentra. Det skal innpasses møtelokaler for ungdomsorganisasjoner og lagvirksomhet i sentrenes samfunnshus, samt et lokale i forbindelse med barneskole B1.
4. Det skal i området anlegges 7 forskjellige sosiale institusjoner for eldre. 1 pleiehjem og 1 aldershjem / pleiehjem er vist teoretisk plassert i boligfeltene og skal innpasses ved detaljplanleggingen. Et anlegg (T1) med 125 trygdeleiligheter skal innpasses i Haugenstusenteret. Tomt for trygdebolig (T2) med 125 leiligheter er i planen avsatt nær Tokerudsenteret. Trygdeboligene skal bygges med et etasjeantall som harmonerer med tilstøtende boligfelt. Det er avsatt tomter til 2 alders- og / eller pleiehjem, og en tomt til sykehjem / pleiehjem. Alle tomtene inkluderer plass for nødvendige betjeningsboliger. Anleggene skal bygges i maksimum 3 etasjer.
5. I nordre del av industrifelt I skal plasseres en brannstasjon og rodetomt for veivesenet og Oslo Lysverker. Disse anlegg skal samordnes ved detaljplanleggingen.
6. Oslo Lysverker skal ha 2 understasjoner i området Rommen, i felt IV, som utvidelse av eksisterende stasjon, og Tokerud som skal ligge ved barneskole B1. Tomtene skal arronderes ved detaljplanleggingen.

§ 4. Industriarealer.

1. Utnyttelsesgraden kan være maksimum 0,8. Minst 1/3 av netto tomt skal være ubebygget og holdes fri for skur og utelager. Bygningenes høyde skal være maksimum 3 normaletasjer (à 3 m), unntatt felt X som skal ha maksimum 2 etasjer. Byplanrådet kan i spesielle tilfelle tillate større etasjetall.
2. Byplanrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilstøtende boligstrøk. Vaktmesterleiligheter o.l. kan godkjennes av byplanrådet. Kontorer kan innredes for bedriftens eget behov.
3. Anordning av gårdsplasser og innkjørsler skal utføres slik at parkering, lossing og lasting foregår på bedriftens egen grunn og på tilfredsstillende måte.
4. Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² gulvflate industri eller 200 m² lager.
5. Bedriftene skal opparbeide regulerte forhager mot vei etter en beplantningsplan som vedtas av byplanrådet og som er samordnet med en felles parkplan for hele området.
6. Industrifeltene skal ha adskilt gående og kjørende trafikk. Gangveier skal føres fra de enkelte bedrifter til det offentlige gangveinett.
7. Hvor ikke annet fremgår under 1-6 ovenfor, gjelder normalvedtekten for industri.

§ 5. Bensin- og servicestasjoner.

1. I området skal det innpasses 7 bensin- og servicestasjoner som alle er vist med teoretisk plassering på planen.
2. Bensin- og servicestasjonene skal utformes i samsvar med "Retningslinjer for plassering og utforming av bensinstasjonsanlegg", vedtatt av byplanrådet 27. april 1965, med eventuelle senere endringer.

§ 6. Eksisterende bebyggelse.

1. For så vidt ikke annen vedtekt gjelder, er den eksisterende bebyggelse i Stovnerområdet å betrakte som boligfelt. Ved tilbygg, forandringer eller nybygg, skal den maksimale utnyttelsesgrad for hver tomt være 0,15. Bebyggelsen skal være åpen, i 1 eller 2 etasjer. Det tillates ikke bygget eller innredet for lager- eller industrivirksomhet som kan sjenerer boligbebyggelsen.
2. Et felt på 8 dekar rundt Fossum nedre som er angitt med grenselinje på reguleringskart, skal omgis av en byggelinje i 4 meters avstand. Feltet ligger i boligområde og er å betrakte som boligfelt. Det tillates ikke industri- eller lagervirksomhet eller noen annen virksomhet som kan sjenerer den omliggende boligbebyggelse. Det reguleres byggelinjer og høyder svarende til de eksisterende bygningers plassering og høyde. Dog tillates ikke låvebygningen gjenoppført i tilfelle brann eller rivning, men byplanrådet kan godkjenne et bolighus i inntil 2 etasjer og med inntil 300 m² grunnflate. Eventuelt gjerde rundt eiendommen skal godkjennes av byplanrådet.
3. Et felt på 2100 m² rundt våningshuset på Jesperud er inntegnet med grenselinje på reguleringskartet. Feltet ligger i et viktig grøntområde og reguleres som offentlig friareal. I eksisterende bebyggelse tillates ikke industri eller lagervirksomhet eller annen virksomhet som kan sjenerer grøntområdets bruk eller de nærliggende boligfelt eller som kan føre til kjøretrafikk til eiendommen. I forbindelse med detaljreguleringen innpasses adkomstvei til feltet fra boligfelt D eller E slik at denne minst mulig sjenerer grøntområdet og dets turvei og gangveier. Eventuelt gjerde rundt eiendommen skal godkjennes av byplanrådet.

!! Se S-1154 - Vedtekter for gnr. 102, bnr.12, Stovner, for felt Y. !!

Paragraf 1

!! SE S-1401,15.6.1967 Reguleringsbestemmelser i tilknytting til felt G på Tokerud, Del av gnr. 101, bnr. 30 og 31. m.fl.

**!! SE S-1671 ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV TOKERUDOMRÅDET (FELT R), OSLO
KOMMUNE.**

"Feltene C, K, L, O og R skal bebygges med småhus, rekkehus eller atriumhus. Byggehøyde inntil 2 etasjer. På den nordlige del av felt R kan det bygges blokker i inntil 4 etasjer. Maksimal utnyttelsesgrad for feltene C, K, L og O skal være 0,2 og for felt R, 0,26."

S-4467

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for sykkelrute Østre Aker vei på streknin-
gen mellom Grorud stasjon og Lørenskog stasjon.

Vedtaksdato: 23.09.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200802568](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200802568

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SYKKELRUTE ØSTRE AKER VEI, PARSELL GRORUD STASJON – LØRENSKOG STASJON GNR. 104 BNR. 89 MED FLERE

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket BIS-200802568 datert 28.04.2008, revidert 18.03.2009.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde for boliger
- offentlig trafikkområde: vei, gang-/ sykkelvei, fortau, annet veiareal, jernbane
- friområde: park
- fareområder: høyspentlinje
- spesialområde: frisiktsone
- fellesområde: felles avkjørsel
- områder regulert i tidsrekkefølge:
 1. spesialområde: midlertidig anleggsområde
 2. friområder: park

spesialområde: midlertidig anleggsområde
byggeområde for boliger

1. spesialområde: midlertidig anleggsområde
2. byggeområde for offentlig bygning (skole)

1. spesialområde: midlertidig anleggsområde
2. offentlig trafikkområde: jernbane

1. spesialområde: midlertidig anleggsområde
2. offentlig trafikkområde: annet veiareal

1. spesialområde: midlertidig anleggsområde
2. den til enhver tid gjeldende regulering

§ 3. Byggeområder for boliger

For områder regulert til byggeområde for boliger gjelder samme reguleringsbestemmelser som for tiliggende reguleringsplan.

§ 4. Offentlig trafikkområde

For Brolandsveien mellom Nybrottveien og Stovnerveien har eiendommene gnr. 102 bnr. 282, gnr. 102 bnr. 292 og gnr. 102 bnr. 787 med fremtidige utskilte eiendommer tillatt kjøring over gang- og sykkelveien.

Gang- og sykkelveien fra Grorud stasjon til krysset Grorudveien / Brubakkveien kan brukes som drift- og vedlikeholdsatomst til stasjonsområdet.

Annet veiareal: Eventuell gjenåpning av Julsbergbekken tillates innenfor annet veiareal.

§ 5. Friområde

For områder regulert til friområde gjelder tilsvarende reguleringsbestemmelser som for friområder i tiliggende reguleringsplan.

§ 6. Spesialområde

Frisiktssone langs vei: I området som på reguleringskartet er markert med symbol for frisikt, skal det til en hver tid være fri sikt tilsvarende 0,5 meter over fluktlinjen mellom de tilstøtende veiene/atkomstene.

§ 7. Fellesområder

Felles avkjørsel: Felles avkjørsel skal være felles for gnr. 103 bnr. 25, gnr. 103 bnr. 39 og gnr. 104 bnr. 73. Gang- og sykkelveien skal krysse felles avkjørsel.

§ 8. Trafikkstøy

Miljødepartementets retningslinjer for arealbruk i støyutsatte områder (jamfør rundskriv T-1442) skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

Lokale støyskjermer: For eiendommer som får utendørs støynivå over 65 dB, skal det gis tilbud om lokal støyskjermingstiltak i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen. Konkrete utforming og utførelse av lokale støytiltak avklares i samråd med aktuell grunneier, og eventuelt gjennom byggesaksbehandling. Støyskjermingstiltakene skal være gjennomført innen ferdigstillingen av veianlegget.

§ 9. Områder regulert i tidsrekkefølge

1. Spesialområde: midlertidig anleggsområde

Området tillates midlertidig brukt til anleggsområde for bygging av sykkelvei. Områdenes standard før anleggsarbeidet påbegynnes skal dokumenteres. Områdene skal, i samråd med grunneiere, tilbakeføres til minst samme standard innen 6 måneder etter at tiltaket er ferdigstilt. Det skal gis skriftlig melding til Oslo kommune (Plan- og bygningsetaten) når tilbakeføringen er gjennomført.

2. Etter tidspunkt for tilbakeføring trer gjeldende permanent regulering på de aktuelle områdene igjen i kraft. For områder som reguleres til nye formål som angitt på plankartet, tillegges disse tilstøtende reguleringsformål og reguleringsbestemmelser for disse skal gjelde.

§ 10. Anleggsfasen

Jernbane: Før det igangsettes noen arbeider innenfor 30 meter fra sporområdet skal Jernbaneverket varsles. Gjeldende helse-, miljø og sikkerhetsforskrifter for arbeider nær trafikkert jernbanespor og høyspenningsanlegg skal følges. For alle grave-, pele-, spunte- og sprengningsarbeider innenfor 30 meter fra spormidte, er eier/tiltakshaver forpliktet til å foreta grunnundersøkelser/-beregninger og forelegge resultatet av disse for Jernbaneverket i god tid før søknad om igangsettingstillatelse sendes. Det skal foreligge en godkjent risikoanalyse av anleggsgjennomføringen før anleggsarbeidene settes i gang. Maria Dehli vei mot Fossum-/ Tokerudbekken: Anleggsarbeidene skal skje på en måte som begrenser inngrep mest mulig i eksisterende naturområde. Det skal iverksettes tiltak for å forhindre forurensning/tilslamming av Fossum-/ Tokerudbekken. Naturlig vegetasjon reetableres mellom gang- og sykkelveien og naturområdet. Reetablering av vegetasjon og massehåndtering skal utføres slik at spredning av ikke stede egne plantearter forhindres. Nødvendige vurderinger/avklaringer i forhold til ovennevnte skal skje i dialog med Friluftsetaten.

§ 11. Utforming og beplantning

Arealer som reguleres til annet veiareal skal i hovedsak beplantes eller tilsåes. Gang- og sykkelvei anlegget inkludert sidearealer skal fremstå som visuelt tiltalende.

S-5166

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Garver Ytteborgs vei 145, Haugenstua

Vedtaksdato: 01.03.2023

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201814381](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.



Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en byomfattende spesialscole og -barnehage. Planen legger også til rette for et sykkelanlegg med atskilt fortau og grøntområder. Planen legger vekt på at skolen og barnehagen skal få en funksjonell og sikker atkomst til bygningene og gode uteoppholdsarealer for brukergruppen. Grøntstruktur i planområdet skal sikres som friområder, for bruk av barn og unge.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal utnyttes som et bruks- og opplevelseselement.

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

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og liknende.

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 liknende.

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.

Dokumentasjonskrav

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

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

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

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

1.2 Fossilfri bygg- og anleggsplass

Bygg- og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskiner på bygg- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

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

1.3 Trær

Tre markert på plankart som tre som skal bevares, tillates ikke fjernet.

Øvrige trær som må felles som følge av tiltaket eller på grunn av alder, sykdom, vindfall eller likende, skal erstattes med minst ett nytt tre for hvert felte tre. Det skal benyttes stedegne arter som ikke er allergifremkallende. Innenfor skolens område skal det plantes frukttrær som erstatning for trær i nåværende skolehage. Nye trær som plantes skal ha artsvariasjon.

Ved nyplanting skal trærnes plassering og størrelse angis på utomhusplan og landskapsplan.

1.4 Marksikringsplan

Ved planer om graving, utfylling, terrengbearbeiding, kjøring med tunge maskiner eller andre tiltak skal det utarbeides en marksikringsplan for å avverge skade på trærne i anleggsfasen. Rotsonen som skal beskyttes defineres som største omkrets av trærnes krone. Planen skal forelegges Bymiljøetaten til uttalelse før tillatelse til tiltak kan gis.

2 Fellesbestemmelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur

2.1 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes landskapsplan for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur i målestokk 1:200. Planen skal vise kjøreveg, gangveier, fortau, sykkelanlegg, annen veggrunn, utforming og materialer, dekker på områder regulert til grønnstruktur, eksisterende og nye trær, beplantning, eksisterende og nytt terreng, møblering, støttemurer, trapper og andre konstruksjoner, gangadkomster med stigningsgrad, belysning og skilt. Landskapsplanen skal sendes til Bymiljøetaten for uttalelse.

Bestemmelser til arealformål

3 Fellesbestemmelser for kombinerte formål og kombinerte hovedformål (pbl. § 12-5 nr. 1 og 12-5)

3.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – undervisning / barnehage, felt UB1, UB2 og UB3 og kombinerte hovedformål – undervisning / barnehage / gangveg, felt UBG

3.1.1 Utnyttelse og bruk

Feltene skal være offentlige.

Maksimalt tillatt BRA = 14.600 m².

Inntil BRA=500 m² kan være frittstående elementer utenfor byggegrense, som boder, letak, tak over sykkelparkering og ventilasjonstårn, der hver enhet tillates med maksimal BRA=50 m².

Tekniske rom som ligger under gjennomsnittlig planert terreng, skal ikke regnes med i BRA.

Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

Parkeringsplasser på terreng regnes med 18 m² per plass. Plasser for bringing/henting for større kjøretøyer regnes med 30 m² per plass.

3.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser og innenfor maksimale høyder som angitt med regulerte høyder på plankartet.

Det tillates at takoverbygg over innganger og fast solavskjerming på særlig solutsatte fasader kan krage inntil 2 m utenfor byggegrense.

Innenfor bestemmelsesgrense merket med «takoverbygg» tillates kun takoverbygg over adkomstsone. Takoverbygget kan ha konstruksjoner/bæring på terreng. Minste fri høyde under takoverbygg skal være 3,5 m.

Det tillates plassert boder, letak, tak over sykkelparkering, trafo, renovasjonspunkt, samt trapper, ramper, murer, kanter og rekkverk mellom ulike terrengnivåer utenfor byggegrenser.

Det tillates plassert inntil 2 grupper med maks. 2 ventilasjonstårn i hver gruppe utenfor byggegrense. Ventilasjonstårn kan være inntil 5 m² per gruppe, med maksimal høyde 3 m over terreng. Ventilasjonstårn skal plasseres i overgangssonen mellom bygning og terreng, og integreres i utformingen av uteoppholdsareal.

For angitt maksimal kote + 172,0 og +168,0 på plankartet skal gesims ligge minimum 0,5 meter under maksimal kotehøyde. Skjæringen mellom ytterveggs ytre flate og takflaten skal ligge minimum 1,5 m under maksimal kotehøyde. Innenfor de øverste 0,5 meter som angitt på plankartet, tillates kun tekniske installasjoner. Disse kan samlet utgjøre maksimum 10 % av takflatens areal, med unntak av eventuelle solcellepaneler, som tillates over hele takflaten. Alle tekniske installasjoner over gesimshøyde, skal trekkes minimum 1 m inn fra gesims.

For angitt maksimal kote +158,5 og +162,5 på plankart skal skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten ligge minimum 1,0 meter under maksimal kotehøyde. Innenfor den øverste 1,0 meter som angitt på plankartet, tillates kun parapet/rekkverk. Det tillates ikke tekniske installasjoner på takflatene.

3.1.3 Utforming

Området skal fremstå som et helhetlig anlegg med høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og utearealer. Høy arkitektonisk kvalitet omfatter både funksjonelle, tekniske og estetiske kvaliteter. Bygninger skal utformes med et tydelig formspråk og med lesbare volumer, og skal utføres med varige og robuste materialer av god estetisk kvalitet. Overflater utføres med visuell variasjon, som kan oppnås både med materialbruk, farge og variert taktilitet. Fasadene skal ha et strukturert uttrykk som samvirker med Haugenstua-blokkenes arkitektur på en god måte.

Hovedinngangen skal gis særlig tyngde i fasadeutformingen, og utformes for spesielt god lesbarhet for brukergruppen.

Takoverbygg over innganger skal utformes som en helhetlig del av bygningen.

Bygningen skal ha et atrium med god adkomst fra sentrale fellesfunksjoner. Atriet tillates ikke overbygget og fasader skal utformes med utstrakt bruk av glass, og bidra til god orientering internt i bygningen.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Minimum 50 % av takflater som ikke brukes til opphold skal utformes som grønne tak. Tekniske anlegg som ventilasjons- og energianlegg mm skal integreres i den arkitektoniske utformingen innenfor angitt maksimal høyde.

Det skal etableres uteoppholdsareal på takflater som har direkte kontakt med tiliggende uteoppholdsarealer på terreng.

Parapeter og rekkverk på tak som brukes som uteoppholdsareal, skal integreres i det helhetlige arkitektoniske uttrykket.

3.1.4 Uteoppholdsarealer

Minste uteoppholdsareal

For skoleelever skal minste uteoppholdsareal (MUA) være 25 m² per elev.

For barn i barnehage skal minste uteoppholdsareal (MUA) være 24 m² per barn.

Del av uteoppholdsareal skal etableres i atrium i bebyggelsen med minimum 200 m², samt på dekke/tak med god tilgjengelighet fra tiliggende uteoppholdsarealer.

Utforming av uteoppholdsareal

Det skal sikres gode, solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert aktivitet tilpasset brukergruppene.

Uteoppholdsareal i atrium skal opparbeides for variert bruk med vegetasjon som er egnet for plassen, sitteplasser og utstrakt bruk av naturmaterialer.

Uteoppholdsarealer på terreng og på tak skal utformes med varierte og taktile overflater, og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både i større grupper, på tomannshånd og

individuell. Uteoppholdsarealer skal som et minimum inneholde skjermede sittegrupper, aktivitetsområder tilpasset barnas/elevenes aktivitetsbehov, grønne vegetasjonsflater og trær. Utformingen av uteoppholdsarealer på takflater og på terreng skal ha en tydelig sammenheng.

Minimum 30 % av den ubebygde delen av tomten skal ha vegetasjon eller dekker av naturmateriale.

Nødvendig avgrensning av uteoppholdsarealer mot omgivelsene skal søkes løst ved bruk av vegetasjon og terrengform. Overgangssonen mellom skolens/barnehagens areal og gang-/sykkelvei GS1 skal opparbeides med vegetasjon.

Vegetasjonen innenfor området skal bidra til økt biologisk mangfold. Det skal plantes frukttrær og busker med spiselige bær på skolens område.

Det skal være adkomst for driftskjøretøy til ballbane i friområde sør for skolen via Dalastien.

3.1.5 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde delen av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise opparbeidelse og disponering av uteoppholdsarealer, interne gangveier (med stigningsgrad), adkomst til ballplass i sør, parkering for bil og sykkel, adkomstsone tilrettelagt for transporter for brukergruppen, varelevering, renovasjonsløsning.

Utomhusplanen skal videre vise utforming og materialer på utearealer med trær/beplantning, grønne vegetasjonsflater, møblering, apparater, gjerder, boder og leskur samt belysning og skilt. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng og universell utforming. Den skal vise ramper og trapper, gjerder og støttemurer, leegger, eventuelle støyreducerende tiltak på terreng og andre konstruksjoner. Oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, samt håndtering av overvann, og snø skal redegjøres for, og kan vises på egen plan som godkjennes samtidig med utomhusplanen.

3.1.6 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

3.1.7 Adkomst og parkering

Adkomstsone

Adkomstsone skal etableres i direkte tilknytning til hovedinngang. Adkomstsone skal utformes etter brukergruppens transportbehov. I adkomstsone skal det være oppstillingsplass for inntil 10 minibusser samtidig, hvorav minimum 5 stykker skal ha avlastningssone under takoverbygg. Adkomstsone skal skilles fra øvrig parkering.

Parkering for bil

Parkeringsplasser skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense merket BG#1 Parkering. Det tillates etablert inntil 35 parkeringsplasser for bil, hvorav minimum 10 % skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Parkeringsplasser for bevegelseshemmede skal plasseres nærmest innganger. Minimum 30 % av parkeringsplassene skal ha strømuttak for ladning av el-bil.

Parkering for sykkel

Det skal etableres minimum 58 sykkelparkeringsplasser for ansatte og brukere av området utenfor skoletid. Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha tak.

3.1.8 Støy

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at støy på uteoppholdsareal tilfredsstiller krav til ekvivalent støynivå $L_d \leq 55$ dB. Bebyggelse tillates etablert i gul støysone for å skjerme støy på uteoppholdsarealer, forutsett at følgende oppfylles:

- Fasadene utenfor rom med undervisnings- eller barnehageformål skal ikke ligge i rød støysone.
- For støyfølsomme rom der vinduer er både sol- og støyutsatt må klimaanlegg dimensjoneres for å unngå behov for å åpne vinduer. Utvendig solskjerming bør vurderes.

Dokumentasjon som viser at støykrav er oppfylt skal vedlegges rammesøknad.

Det skal etableres støyskjerm som vist på plankartet. Støyskjermen skal være maks. 2 meter høy. Støyskjermen skal utformes som en del av samlet løsning for støyskjermer langs Østre Aker vei.

3.1.9 Fjernvarme

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

3.1.10 Dokumentasjonskrav

Kvalitetsprogram

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvaliteter skal følges opp i bygge- og anleggsfasen.

4 Kombinerte hovedformål (pbl. § 12-5)

4.1 Undervisning / barnehage / gangveg, felt UBG

4.1.1 Gangforbindelse

Innenfor feltet skal det etableres gangforbindelse fra gangveg G2 vest for feltet, til fortau øst for feltet. Gangforbindelsen skal være minimum 3,0 meter bred. Den skal utformes uten trapper og ha belegget som understreker funksjonen som allment tilgjengelig forbindelse.

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

5.1 Boligbebyggelse

For feltet gjelder de samme bestemmelsene som i reguleringsplan S-1352 samt bebyggelsesplan 95/69.

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

6.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg

6.1.1 Byggeplaner

I forbindelse med byggesøknad om etablering av offentlige samferdselsanlegg skal det utarbeides byggeplaner som skal godkjennes av Bymiljøetaten før det gis tillatelse til tiltak for de offentlige samferdselsanleggene.

I forbindelse med byggesøknad om etablering av støyskjerm på offentlig samferdselsanlegg skal det utarbeides byggeplan som skal godkjennes av Statens vegvesen før det gis tillatelse til tiltak for de offentlige samferdselsanleggene.

6.1.2 Eierform

Alle samferdselsanlegg innenfor planområdet skal være offentlige.

6.2 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn skal beplantes med stedegen vegetasjon.

Innenfor annen veggrunn – grøntareal langs gangvei G1 tillates etablert støttemur. Maksimal høyde kan være 2,8 meter, muren skal trappes ned langs terrenget. Maksimal lengde på mur skal være 70 meter.

7 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

7.1 Friområde

7.1.1 Eierform

All grønnstruktur innenfor planområdet skal være offentlig.

7.1.2 Utforming

Friområder skal opparbeides som naturpark med stedegen vegetasjon. Det skal plantes trær som erstatning for trær som fjernes i forbindelse med omlegging av gang-, sykkelveger og fortau.

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

8.1 Faresoner (pbl. § 11-8 a)

Faresone – høyspenningsanlegg H370

Det tillates ikke etablert tiltak i hensynssonen som hindrer netteiers tilgang til anlegget. Det tillates ikke etablert bebyggelse i sikringssonen. Andre tiltak skal avklares med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

9 Bestemmelsesområde BG #1 (parkering)

Parkeringsplasser skal etableres på terreng innenfor bestemmelsesområde merket BG#1 Parkering. Parkeringsareal skal skilles fra annet kjøreareal for bringing og henting av barn til skole/barnehage. Innenfor bestemmelsesområdet skal det avsettes arealer for lagring av snø, samt adskilte gangarealer for trygg adkomst til bygning og som forbindelse mellom friområde GF3 i sør og gangvegnett i nord. Det skal etableres sykkelparkering og annen møblering innenfor området. Eksisterende gangforbindelse gjennom bestemmelsesområdet frem til Dalastien skal opprettholdes.

10 Bestemmelsesområde BG#2 (takoverbygg)

Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates etablert takoverbygg over ankomstsonen for skolen og barnehagen. Takoverbygget kan ha konstruksjoner/bæring på terreng. Fri høyde under taket skal være 3,5 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

11 Før igangsettingstillatelse felt UB1, UB2, UB3 og UBG

Igangsettingstillatelse for samferdselsanleggene må senest foreligge samtidig med at det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen.

12 Før bebyggelse tas i bruk, felt UB1, UB2 og UBG

12.1 Overvannshåndtering

Før første brukstillatelse gis skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet.

12.2 Uteoppholdsarealer og adkomstsone for skole og barnehage

Før brukstillatelse gis skal uteoppholdsarealer som hører til tiltaket skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før brukstillatelse gis skal adkomstsone med trafikk sikre arealer for bringing og henting av barn samt løsning for varelevering og renovasjon, skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

12.3 Støy

Før brukstillatelse gis skal støyskjerm være ferdig opparbeidet.

12.4 Sykkelanlegg, fortau

Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse skal sykkelanlegg med fortau være ferdig opparbeidet med nytt tverrsnitt.

12.5 Gangveg G1-2

Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse skal gangveg G1 og G2 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

12.6 Snuplass i Garver Ytteborgs vei med tilhørende fortau

Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse skal snuplass og fortau, KV1 og F1, skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

12.7 Annen veggrunn – grøntareal og grønnstruktur – friområde

Før det gis brukstillatelse for bebyggelsen i felt UB1, UB2 og UBG skal arealene som er berørt av bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent landskapsplan.

12.8 Veikryss Garver Ytteborgs vei x Kv 18676

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt UB1, UB2 og UBG skal veikrysset Garver Ytteborgs vei x Kv18676 være strammet opp i samsvar med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 01.03.2023 sak 44/23.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 08.03.2023.