

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Hallagerbakken 82 C, 1256 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 185, bnr. 43

 Andelsnummer 136

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 19.12.2025

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 21155-1625

Referansenummer: ZG3326

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Øivin Brækkan

Vår ref: Øivin Brækkan



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan

Uavhengig Takstingeniør

oivin.braekkan@gmail.com

907 58 817



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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, anneks, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Rekkehus i Hallagerbakken borettslag, denne enheten ligger i midten av en rekke. Rekkehuset er jevnlig vedlikeholdt utvendig, innvendig oppgradert i 2018 med nyoppussede overflater, nytt kjøkken, bad og wc. Nye tekniske anlegg. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Rekkehus - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Pulttak med papptekking. Borettslagets vedlikeholdsansvar. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner og nedløp i sortlakkert stål. Vannbrett under vinduer i sort blikk.

Stående kledning, gesimskasse av bord, doble vindskier med blikk oppå. Tre omramminger rundt vinduer. Fasader er kledd på nytt for noen år siden.

Skråtak over 2.etg, lukket konstruksjon.

NorDan trevinduer som er hvitmalt, to lags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu. Aluminiumsbeslag på utsiden.

I stue og kjøkkenet er det utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass.

Utgangsdør i tre med to store vinduer.

NorDan hvitmalt balkongdør enkel utadslående. Aluminiumsbeslag på utsiden. Balkongdører i 2.etg.

Balkong ut fra stue i trekonstruksjoner med terrassebord på gulvet, støttet med tresøyle ned på terrasse under. Rekkverk i tre, høyde 91 cm med stående bordkledning. Elektrisk markise og lys på veggen, skjermvegger på hver side i glass. Areal 10 m2 og vendt mot nordvest med flott utsikt. Det er plastplater på undersiden for å ta drypp fra balkongen.

Terrasse på bakkeplan ved inngangsdør, 2 trinn opp fra gangvei. Areal er 11 m2 og ligger nordvest vendt. Bygget i trykkimpregnerte materialer. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon. Det er ett trinn opp til 1.etg, lampe på veggen.

Terrasse på bakkeplan utenfor stue/kjøkken. Areal er 18 m2 og ligger vendt mot sørøst. Bygget i trykkimpregnerte materialer. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon. Det er bygget blomsterbed og sittebenker i trykkimpregnerte materialer. Det er lys og stikkontakt på vegg og vannuttak.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat og fliser formet som plank med varmekabel i entré/gang.

Vegger med malte plater.

Himlinger med malte plater. Høyde i stue er fra 2,2 til 3,5 m (skråtak).

Godt vedlikeholdte overflater med normal bruksslitasje.

Gulv på grunn i 1.etg av betong. Laminat på betongdekke fra byggeår. Målt planhets-avvik i soverom og i hall gjennom hele rommet. Resultat 14 mm i gang og 17 mm i kontoret.. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 10 mm.

Boligen ligger på bakkeplan og er bygget på en tid da man ikke benyttet radonsperre i konstruksjonen. I følge egenerklæring ble det i 2016 utført radonmålinger i regi av borettslaget, målinger var under grenseverdier i henhold til borettslagets hjemmesider.

Målt i treverk/panel i hull mot yttervegg, ikke registrert fukt i prøvehullet.

Utførede trevegger på betong eller lettklinkermurer under bakken er å betrakte som en risikokonstruksjon hvor fuktighet kan oppstå, selv om hulltaking ikke viste fukt kan det være andre steder i konstruksjonen som kan være fuktig.

Tett tretrapp med laminat i inntrinn og opptrinn.

Pressede fyllingsdører med tre speil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Eier pusset opp badet med fagfolk i 2018. Utførende firma er Follo Mesterbad AS. Dokumentasjon foreligger.

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med 30x60 fliser. Himling er malt og med innfelte downlights.

Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 24 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterkel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført. Det er nedsenk i dusjonen.

Plastluk i dusjonen, smøremembran på gulvet. Utført av Follo Mesterbad, dokumentasjon foreligger.

Badet har servant med ettgrep kran og skuffer under, speilskap med stikkontakt innvendig og lampe øverst. Vegghengt toalett med skjult sisterne, svingbare dusjvegger av glass, opplegg for vaskemaskin. Badekar langs vegg under vinduet.

Elektrisk vifte på vegg, blåser luften ut av huset.

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte hvite fronter med integrerte gripehåndtak, laminat benkeplate med nedfelt komposittkum, ettgrep kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonsplatetopp og kjøøl/frys. Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap samt lys under overskap.

Beskrivelse av eiendommen

Gulv av laminat, malte vegger og malt plateghimling.

Det er montert vannstoppesystem, men ikke komfyrvakt.

Ventilatorhette koblet til mekanisk vifte på taket.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC med flislagt gulv med sokkelflis på vegg, malte vegger over sokkelflis, malt himlingsplate. WC er oppusset av fagfolk, Follo Mesterbad AS

Vegghengt toalett med skjult sisterner, liten servant med skap under og ettgreps kran. Speilskap på vegg over servanten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør vannledninger med koblingsskap. Stoppekraner i sjakt bak luker oppe og nede for kaldt- og varmtvann. Det er montert vannstoppesystem.

Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet. Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser.

Mekanisk ventilasjon med vifte på taket i takhatt, denne styres fra kjøkkenheten.

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann. Radiatorer som varmekilder under vinduer.

Sikringsskap er plassert i kontoret i u.etg. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter og det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Varmekabel på badet samt i gang og entrè.

Røykvarslere tilkoblet alarmanlegg. Brannslukningsapparat av type pulver eller Co2.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert på fjell og komprimerte steinmasser. Det presiseres at det ikke forefinnes eller er utført noen geotekniske undersøkelser som kan si noe om grunnforholdene.

Drenering er borettslagets ansvar og er ikke synlig for inspeksjon, vurderes kun på alder.

Byggeåret tilsier at det er drenerør av plast og utvendig fuksikret med vorteplast.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmur at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Ukjent sålefundament under betongvegger. Grunnmur/kjellervegg i betong på betongfundamenter. Borettslagets ansvar for vedlikehold.

Boligen ligger i ganske fallende terreng, borettslaget har drenert og gjort tiltak i fellesområder med tanke på økte nedbørsmengder i følge eier

Plast avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt, ledninger er skjult i bakken og borettslagets vedlikeholdsansvar.

Pent opparbeidet tomt med uteplasser i tre, gressplen, busker og

beplantning. Hekk mot gangsti på oversiden.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

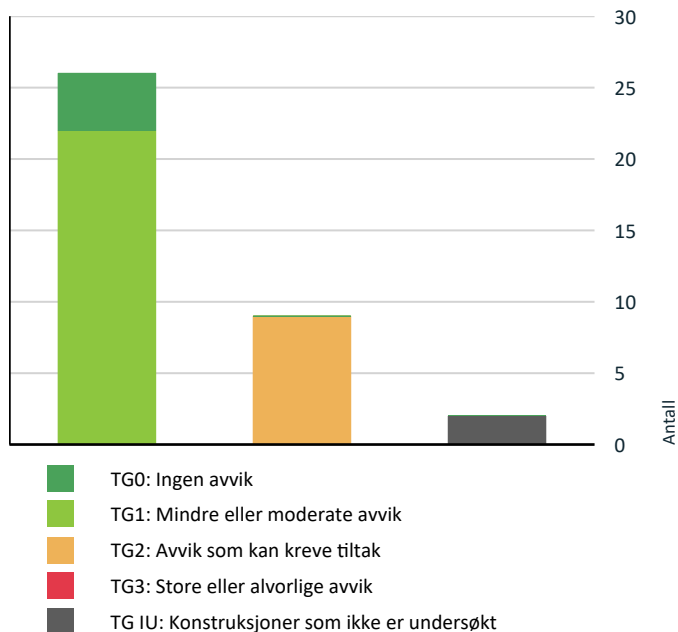
Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

2. etg stemmer med tegning og i 1.etg er det mindre justeringer på skillevegger.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene. Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels- eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Bygget etter sin tids byggeforskrifter. Det er ingen synlige tegn på kondens eller lekkasjer i himling i 2.etg



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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



Spesialrom > 1. Etasje > WC > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke spalte under dørblat for tilluft i wc, flekk på den ene veggen som mangler maling.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu på vegg over badekaret er plassert i en våtsone.



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

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.



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

Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenhette er byttet i følge eier til Rørshetta med luftstyring av luften til mekanisk vifte på taket.

Ny motor for styring av loft skal ettermonteres før overtagelse.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår

1982

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Det er bygget ny terrasse utenfor stue/kjøkken.
------	---------------	---

Kommentar

Fra Eiendomsverdi AS.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Pulttak med papptekking. Borettslagets vedlikeholdsansvar.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



Tak

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i sortlakkert stål. Vannbrett under vinduer i sort blikk.

Tilstandsrapport



Renner, nedløp og beslag



Renner, nedløp og beslag



Renner, nedløp og beslag

TG I Veggkonstruksjon

Stående kledning, gesimskasse av bord, doble vindskier med blikk oppå. Tre omramminger rundt vinduer. Fasader er kledd på nytt for noen år siden.



veggkonstruksjon

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Skråtak over 2.etg, lukket konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Bygget etter sin tids byggeforskrifter. Det er ingen synlige tegn på kondens eller lekkasjer i himling i 2.etg

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til fukt eller lekkasje.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle skjulte feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader på sikt.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

NorDan trevinduer som er hvitmalt, to lags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu. Aluminiumsbeslag på utsiden.

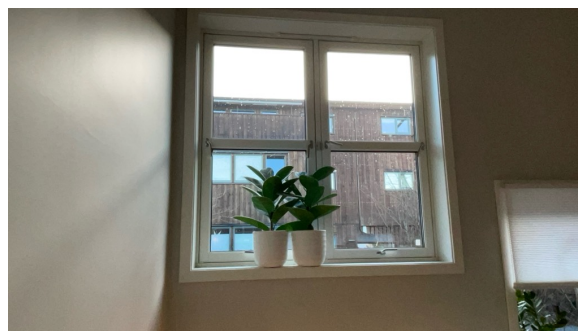
I stue og kjøkkenet er det utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalt og med to lags isolerglass.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt



Vinduer



Vinduer

TG 1 Balkongdør

NorDan hvitmalt balkongdør enkel utadslående. Aluminiumsbeslag på utsiden. Balkongdører i 2.etg.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt



balkongdør

TG 1 Dører

Utgangsdør i tre med to store vinduer.

Tilstandsrapport



Inngangsdør

Inngangsterrasse

Terrasse på bakkeplan ved inngangsdør, 2 trinn opp fra gangvei. Areal er 11 m2 og ligger nordvest vendt.

Bygget i trykkimpregnerte materialer. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon. Det er ett trinn opp til 1.etg, lampe på veggen.



inngangsterrasse

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue i trekonstruksjoner med terrassebord på gulvet, støttet med tresøyle ned på terrasse under. Rekkverk i tre, høyde 91 cm med stående bordkledning. Elektrisk markise og lys på veggen, skjermvegger på hver side i glass. Areal 10 m2 og vendt mot nordvest med flott utsikt.

Det er plastplater på undersiden for å ta drypp fra balkongen.

Tilstandsrapport



balkong



balkong



balkong

TG 1 Terrasse mot hage

Terrasse på bakkeplan utenfor stue/kjøkken. Areal er 18 m² og ligger vendt mot sørøst. Bygget i trykkimpregnerte materialer. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon. Det er bygget blomsterbed og sittebenker i trykkimpregnerte materialer. Det er lys og stikkontakt på vegg og vannuttak.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



terrasse



terrasse

INNVENDIG

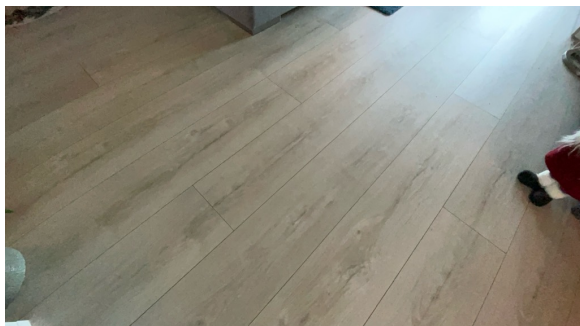
TG 1 Overflater

Gulv med laminat og fliser formet som plank med varmekabel i entré/gang.
Vegger med malte plater.
Himlinger med malte plater. Høyde i stue er fra 2,2 til 3,5 m (skråtak).
Godt vedlikeholdte overflater med normal bruksslitasje.

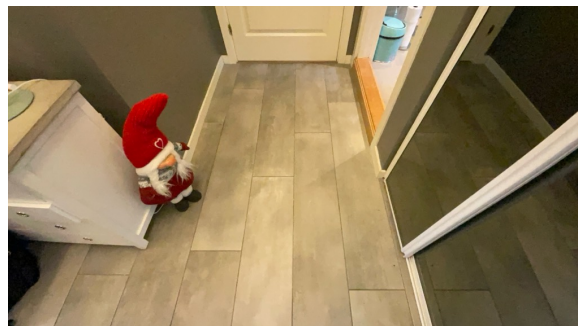
Årstall: 2018

Kilde: Eier

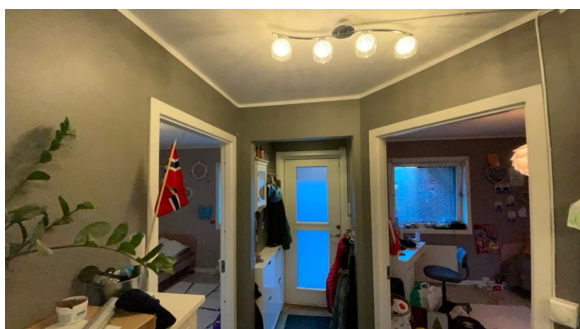
Tilstandsrapport



overflater



overflater



overflater

TG 1 Etasjeskille i tre i 2.etg

Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 10 mm.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn i 1.etg av betong. Laminat på betongdekke fra byggeår. Målt planhets-avvik i soverom og i hall gjennom hele rommet. Resultat 14 mm i gang og 17 mm i kontoret..

Vurdering av avvik:

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

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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre dette som et enkeltstående tiltak, men det kan vurderes ved eventuell fremtidig renovering. Konsekvensen ved ikke å utbedre er hovedsakelig estetisk, men det kan også påvirke innredningsmuligheter og levetid på gulvbelegg.

TG 0 Radon

Boligen ligger på bakkeplan og er bygget på en tid da man ikke benyttet radonsperre i konstruksjonen. I følge egenerklæring ble det i 2016 utført radonmålinger i regi av borettslaget, målinger var under grenseverdier i henhold til borettslagets hjemmesider.

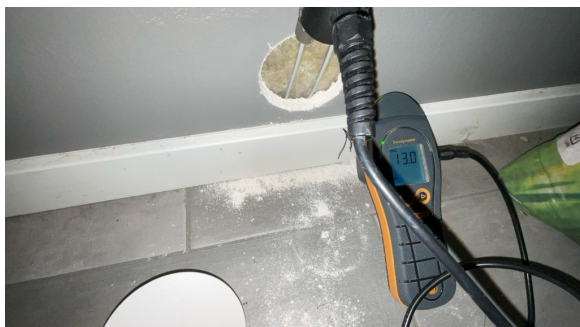
TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Målt i treverk/panel i hull mot yttervegg, ikke registrert fukt i prøvehullet.

Tilstandsrapport

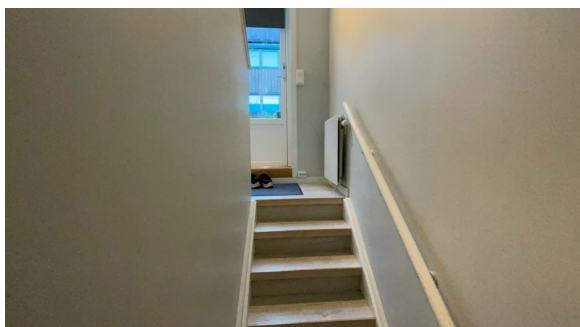
Utforede trevegger på betong eller lettklinkermurer under bakken er å betrakte som en risikokonstruksjon hvor fuktighet kan oppstå, selv om hulltaking ikke viste fukt kan det være andre steder i konstruksjonen som kan være fuktig.



Fuktsøk i vegger

Innvendige trapper

Tett tretrapp med laminat i inntrinn og opptrinn.



Trapper



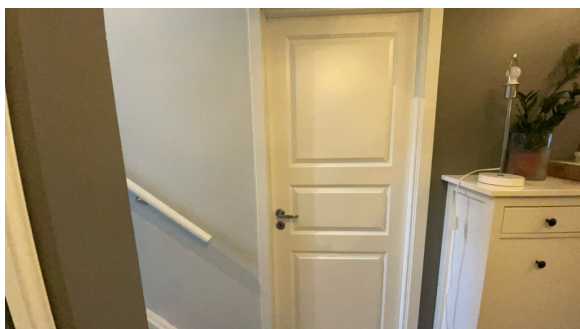
Trapper

Innvendige dører

Pressede fyllingsdører med tre speil.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



innerdør

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Eier pusset opp badet med fagfolk i 2018. Utførende firma er Follo Mesterbad AS. Dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med 30x60 fliser. Himling er malt og med innfelte downlights.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu på vegg over badekaret er plassert i en våtsone.

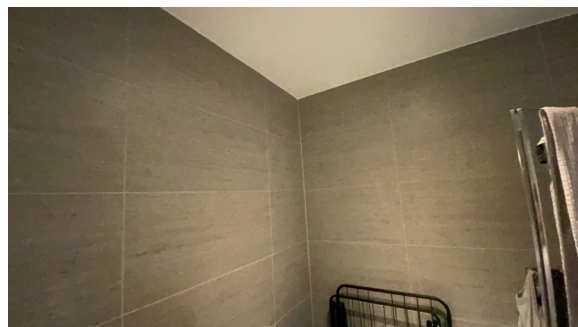
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

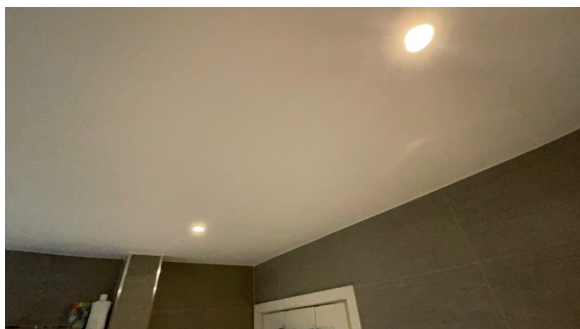
Det er ikke behov for tiltak, vinduet er ikke skadet, det er ikke direkte vannsprut på vinduet. Gjør tiltak dersom vinduet får skader. Plasseringen i våtsone medfører økt risiko for vanninntrengning og redusert levetid på vinduet.



vegger og himling



vegger og himling



vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 24 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført. Det er nedsenk i dusjsonen.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Bad gulv



Bad gulv

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjonen, smøremembran på gulvet. Utført av Follo Mesterbad, dokumentasjon foreligger.

Årstill: 2018

Kilde: Eier



sluk, membran og tettesjikt

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant med ettgreps kran og skuffer under, speilskap med stikkontakt innvendig og lampe øverst. Vegghengt toalett med skjult systerne, svingbare dusjvegger av glass, opplegg for vaskemaskin. Badekar langs vegg under vinduet.

Årstill: 2018

Kilde: Eier



Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Elektrisk vifte på vegg, blåser luften ut av huset.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Ventilasjon

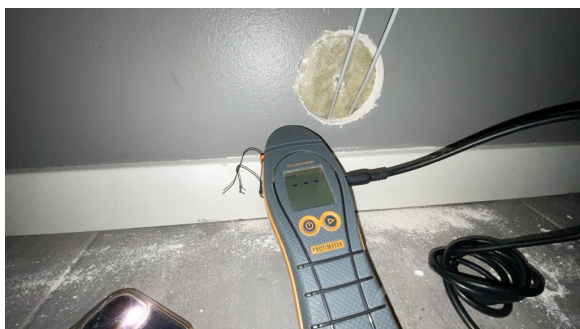
1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Hulltaging og fuktsøk

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med glatte hvite fronter med integrerte gripehåndtak, laminat benkeplate med nedfelt komposittkum, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonsplatetopp og kjøl/frys. Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap samt lys under overskap.

Gulv av laminat, malte vegger og malt plateghimling.

Det er montert vannstoppesystem, men ikke komfyrvakt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

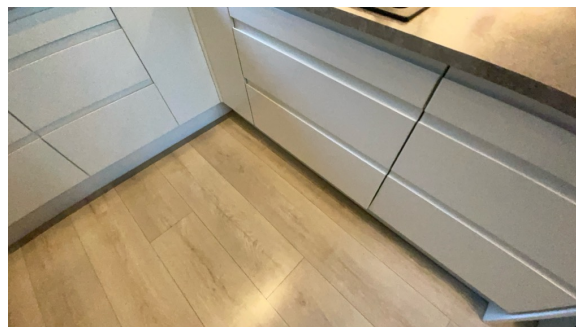
- Komfyrvakt må monteres.

Tilstandsrapport

Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann i kjøkkenet. Manglende komfyrvakt kan medføre økt fare for branntilløp ved uoppmerksomhet eller teknisk svikt.



Kjøkken



Kjøkken

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilatorhette koblet til mekanisk vifte på taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenhette er byttet i følge eier til Røroshetta med luftstyring av luften til mekanisk vifte på taket. Ny motor for styring av loft skal ettermonteres før overtagelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ny ventilatorhette med luftstyring som planlagt, for å sikre korrekt funksjon og tilstrekkelig avtrekk fra kjøkkenet. Manglende eller feilmontert ventilatorhette kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.



Kjøkkenvifte

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

WC med flislagt gulv med sokkelflis på vegg, malte vegger over sokkelflis, malt himlingsplate. WC er oppusset av fagfolk, Follo Mesterbad AS. Vegghengt toalett med skjult susterne, liten servant med skap under og ettgreps kran. Speilskap på vegg over servanten.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke spalte under dørblat for tilluft i wc, flekk på den ene veggen som mangler maling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilluftsspalte under dørbladet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på toalettrommet, for å redusere risikoen for fuktskader og dårlig luftkvalitet.

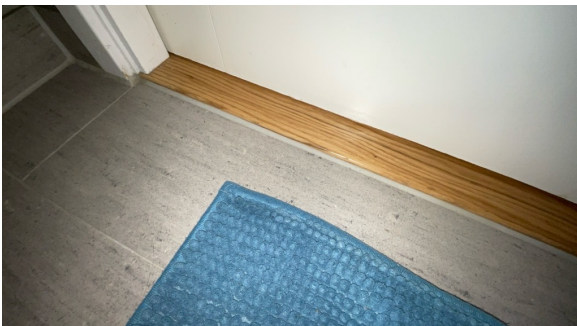
Flekken på veggen bør utbedres med maling for å opprettholde overflatens beskyttelse og estetiske standard.



WC



WC



WC

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rør i rør vannledninger med koblingsskap. Stoppekraner i sjakt bak luker oppe og nede for kaldt- og varmtvann. Det er montert vannstoppesystem.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Vannledninger



Vannledninger



Vannledninger

Avløpsrør

Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet. Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å følge opp tilstanden på avløpsrørene jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, noe som kan medføre skader på omkringliggende konstruksjoner og økte vedlikeholdskostnader.

Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med vifte på taket i takhatt, denne styres fra kjøkkenheten.

Varmesentral

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyrer leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.

Vannbåren varme

Radiatorer som varmekilder under vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Eldre anlegg har økt risiko for plutselige skader, redusert effektivitet og lekkasjer, noe som kan føre til dårlig oppvarming og økte kostnader.



vannbårent varmeanlegg

Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringsskap er plassert i kontoret i u.etg. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter og det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg.

Varmekabel

på badet samt i gang og entrè.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Eier fikk sikringsskap oppgradert, trukket om kabler og satt nye brytere og stikkontakter under oppussing i 2018, elektrofirmaet Sand Elektro stod for installasjonen.

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

Ja I følge eier.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

I 2018 ble det laget nytt opplegg på alt det elektriske i huset av Sand Elektro. Eier har samsvarserklæringer. Eier fikk sikringsskapet oppgradert, trukket om kabler og satt nye brytere og stikkontakter under oppussing i 2018, elektrofirmaet Sand Elektro stod for installasjonen.

Utførende entreprenører på elektrisk anlegg er ifølge egenekklæringen Drøbak Elektriske og Sand Elektro AS.

For tidligere elektroarbeider forsøk å innhente samsvarserklæring om mulig, sjekk i Boligmappa.no om samsvarserklæringer finnes der.

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

8. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

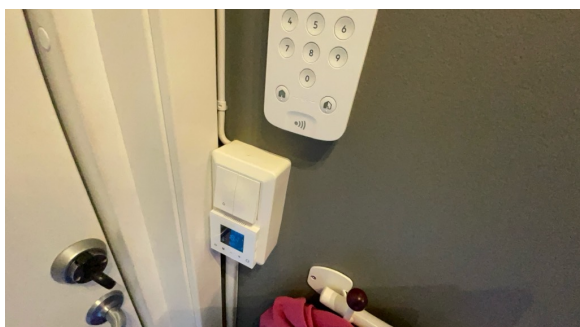
Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarslere tilkoblet alarmanlegg. Brannslukningsapparat av type pulver eller Co2.

Tilstandsrapport

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



røykvarsler

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på fjell og komprimerte steinmasser. Det presiseres at det ikke forefinnes eller er utført noen geotekniske undersøkelser som kan si noe om grunnforholdene.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er borettslagets ansvar og er ikke synlig for inspeksjon, vurderes kun på alder.

Byggeåret tilsier at det er drenerør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere behov for utskifting av dreneringen, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvensen av gammel drenering er økt risiko for fuktinntrengning, råteskader og dårlig inneklima i underetasje/kjeller.

Dette er borettslagets vedlikeholdsansvar.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ukjent sålefundament under betongvegger. Grunnmur/kjellervegg i betong på betongfundamenter. Borettslagets ansvar for vedlikehold.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Boligen ligger i ganske fallende terreng, borettslaget har drenert og gjort tiltak i fellesområder med tanke på økte nedbørsmengder i følge eier



Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Plast avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt, ledninger er skjult i bakken og borettslagets vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at borettslaget følger opp tilstanden på de utvendige ledningene og vurderer behov for fornyelse eller utbedring, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer eller driftsstans, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og ulemper for beboerne.

TG 1 Andre tomteforhold

Pent opparbeidet tomt med uteplasser i tre, gressplen, busker og beplantning. Hekk mot gangsti på oversiden.



Tomt



Tomt

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

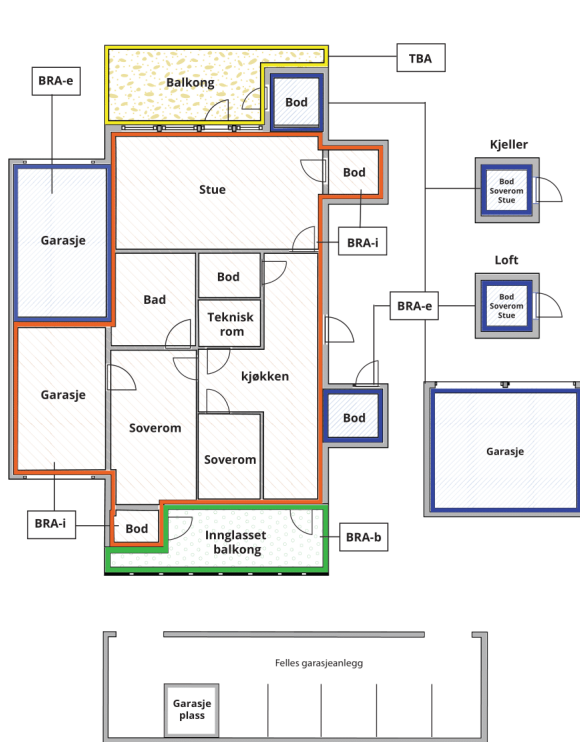
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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 boder
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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	52	6		58	11
2. Etasje	53			53	28
SUM	105	6			39
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, soverom 1, soverom 2, kontor, wc, bad	Bod	
2. Etasje	Spisestue, stue, kjøkken		

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Balkong er målt til 10,1 m² i 2.etg

Terrasse er målt til 18, 2 m² i 2.etg

Inngangsterrasse er 11 m²

Ekstern bod er målt til 5,6 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

2. etg stemmer med tegning og i 1.etg er det mindre justeringer på skillevegger.

Rommene bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Rommene er taksert slik de var i bruk på befaringsdato, om rommene er godkjent for den bruk som var på befaringstidspunktet er ikke undersøkt av takstmann, tillatelser må i tilfelle søkes kommunen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	105	0

Kommentar

Rekkehus

Arealene er også benevnt i henhold til Takstbransjens Retningslinjer ved Arealmåling 2014, 2.utgave fra 9. februar 2015.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2025	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Liban Ahmed Mohamed Madar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	185	43		0	47722 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hallagerbakken 82 C

Hjemmelshaver

Hallagerbakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HALLAGERBAKKEN BORETTSLAG	948758946		OBOS Eiendomsforvaltning AS - org.nr 934261585	Knutsen Carina Stokker, Madar Liban Ahmed Mohamed

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

136

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Usjenert beliggenhet, Hallagerbakken er et populært borettslag, svært barnevennlig med asfalterte internveier, lekeplasser og ingen gjennomgangstrafikk. Fra boligen er det gangavstand til nærsenter med bl.a matbutikk, vinmonopol og apotek. Nær Østmarka og kort vei ned til Oslofjorden til to av Oslos mest populære badestrender - Fiskevollen og Hvervenbukta. Hallagerstua barnehage ligger i borettslagets eget bygg. Denne prioriterer borettslagets beboere. Bilfri gangvei til flere kommunale barnehager, barneskole, ungdomsskole og to kunstgressbaner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Private veier internt på området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

S-2341 Vedtatt: 11.08.1978, Formål: Annet veiareal, Grense for bebyggelse
V090878 Vedtatt: 09.08.1978, Formål: Annet veiareal, Bolig m.tilh. anlegg, Grense for bebyggelse, Måle- og avstandslinje
V231178 Vedtatt: 23.11.1978, Formål: Annet veiareal, Bolig m.tilh. anlegg
S-2446 Vedtatt: 22.02.1980, Formål: Friområde/park, Turvei/skiløype
S-2497 Vedtatt: 06.11.1980, Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Friområde/park, Grense for bebyggelse
V190293 Vedtatt: 19.02.1993, Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Grense for bebyggelse, Måle- og avstandslinje

Om tomten

Borettslaget har felles eiet tomt på 47722 m2. Tomten er pent opparbeidet med planer, grøntanlegg, trær og busker. Egne lekeplasser og sittegrupper for beboere. Interne gangveier er asfalterte og med bom. Felles gjesteparkering og garasjeanlegg.

Tinglyste/andre forhold

Rekkehuset har egen p-plass i felles garasjeanlegg med elbillader.

Leiligheten har energiavregning med individuell måling av varme og varmtvann.

Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Dyrehold: se borettslagets vedtekter/husordensregler.

Det er forkjøpsrett og styregodkjenning ved kjøp av boligen. Se info fra forretningsfører og vedtektene.

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.01.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	12.01.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	12.01.2026	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	Lagt til egenerklæring
2	27.01.2026	Lagt til samsvarserklæring fra Sand Elektro AS

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 slitasje:** Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZG3326>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	194/1 rekke 1-9 Hallagerbakken, Holmsveien/vei 3843.	Journalnr. 78/3846
Arbeidets og bygningens art	Rekkehus	Innlevert 11.12.78
Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.	
Anmelder	Hultberg, Resen Throne-Holst & Boguslawski A/S, Øvre Slottsgate 7, Oslo 1.	

MS/BH

Oslo, den 6. september 1979.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-5 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til byplankontorets påtegning av 10.4.79 på kartet og til uttalelse av 18.4.79.

Saken ble lagt frem i plan- og fasaderådets møte 21.5.79 og anbefalt godkjent i sine hovedtrekk.

Helserådet har bemerket at eventuell mekanisk ventilasjon må anmeldes separat og at Oslo Renholdsverk må kontaktes i forbindelse med renovasjon.

Ventilasjon må anordnes i henhold til gjeldende forskrifter, kap. 47. Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Yttervegg og golv mot terreng må isoleres mot kulde og fuktighet.

Lydisolasjon må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 53:3.

Vegg mellom husenhetene må utføres som B 30 opp til taktekkingen. Dette gjelder også for utebodene der disse er plassert inntil skillevegg mellom husenhetene. For uteboder plassert over skilleveggene må vegger og tak kles med tennvernende kledning minst A 10.

Frittliggende boder må anmeldes særskilt. Det samme gjelder støttemurer.

Vinduene må være utført slik at de kan pusses farefritt.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Det forutsettes at planer og fasader utføres i samsvar med innsendte skjemategninger mottatt bygningskontrollen 6.7.79. Korrigerte tegninger (ev. i mål 1:200) med inntegnet hele planer og fasader av de enkelte bygninger bes innsendt. Det gjøres oppmerksom på at eksisterende fremtidige terrenglinjer alltid skal inntegnes på fasadene. Av tegningene synes å fremgå at endel rekker (bl.a. rekke 26-40) skal ha terrasse på terreng uten at utomhusplanen viser tilsvarende terrengutforming.

Av estetiske grunner anbefales det sterkt å vurdere taktekkingsmaterialet nærmere.

Balkongenes rekkverk må ikke innby til klatring. Det forutsettes at det anordnes skillevegger mellom inntilliggende balkonger for å hindre innkikk. Redegjørelse må innsendes.

Eksisterende vegetasjon må søkes bevart og beskyttet under byggetiden.

Redegjørelse for utvidelse og påbyggingsmuligheter må innsendes, kfr. reguleringsbestemmelsenes § 2 d.

Fortsettes

Arbeidssted	194/1 rekke 1-9 Hallagerbakken, Holmsveien/Vei 3843	Journalnr. 78/3846	Tegn. nr.
-------------	--	-----------------------	-----------

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- | | |
|--|--|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☒ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent. <i>ut skj</i> |
| ☒ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | ☒ H. Utomhusplanen være godkjent. |
| ☐ C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet. | ☒ I. Redegjørelse vedr. § 2 d i reguleringsbestemmelsene være innsendt. <i>utgjæ</i> |
| ☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. | ☐ J. |
| ☒ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert. | ☐ K. |
| ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. | ☐ L. |

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj. B 17 B

A. Gjerstad
bem.

Margretha Schei

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjenning (tilleggs melding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføring og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjenning av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til boligoppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 • 1150 60

SO/GS

KOPI

Oslo, den 1.2.1984

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.185, bnr.43, rekke 1-9, Hallagerbakken 82 A-E

Arbeidets art

Nybygg

Bygningens art

Rekkehus

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemelder

Hultber, Resen, Throne-Holst & Buguslawski A/S, Ø. Slottsgate 7, Oslo 1

Ansvarshavende

Murm. Eivind Normann-Nilsen, Boks 280, 1601 Fredrikstad

Journalnr.

78/3846

Avsluttende synsforretning

25.1.1984

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør

Svein Oddby

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

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	185/43 Hallagerbakken 82 A-E, rekke 1-9	Journ.nr.	84/2029
Arbeidets og bygningens art	Utvidelse av balkonger	Innlevert	21.5.84
Byggherre	Hallagerbakken Brl. v/Samuelsen, Hallagerbakken 80 C, 1256 OSLO 12		
Anmelder	Hultberg, Resen, Throne-Holst & Boguslawski A/S, Øvre Slottsgate 7, 0157 OSLO 1		

HH/BH

Oslo, den 15. juni 1984

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. **1 - 2** approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Balkongene må få samme farve og materialbehandling som eksisterende balkonger.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- | | |
|--|---|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| ☐ B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen. | ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent. |
| ☐ B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset). | ☐ H. |
| ☐ C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet. | ☐ I. |
| ☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. | ☐ J. |
| ☒ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert. | ☐ K. |

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

Hanne Hjorth

Konferanser med teknisk personale: Mandag-Onsdag-Fredag kl. 12.00-14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før tre-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygning sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

Arkitektene
Hultberg, Resen, Throne-Holst
og Boguslawski A/S
Ø. Slottsgate 7
0157 Oslo 1

27. august 1984

Ingeniør Hjorth

HH/BH 84/2029

Gnr. 185 bnr. 43 Hallagerbakken 82 A - E, Rekke 1-9.
Utvidelse av balkonger.
Byggherre: Hallagerbakken Brl. v/Samuelsen.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 3 og 4 samt brev av
16.8.84 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1 og 2 utgår og må
makuleres.

Oslo bygningskontroll

Hanne Hjorth

Utydelse av balkonger

Arbeiders art

Arbeidssted Hallagerbakken 82 A-E, rekke 1-9	Matr.nr. Gnr.185, bnr.43	J.nr. 84/2029
---	-----------------------------	------------------

Byggherre

Hallagerbakken Borettslag
v/Samuelsen
Hallagerbakken 80 C
1256 OSLO 12

Ansvarshavende

Tømmerm. Svein G. Kjensrud
H.N. Hauges vei 62
1470 LØRENSKOG

AS/lw

Dato 7.2.1990

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

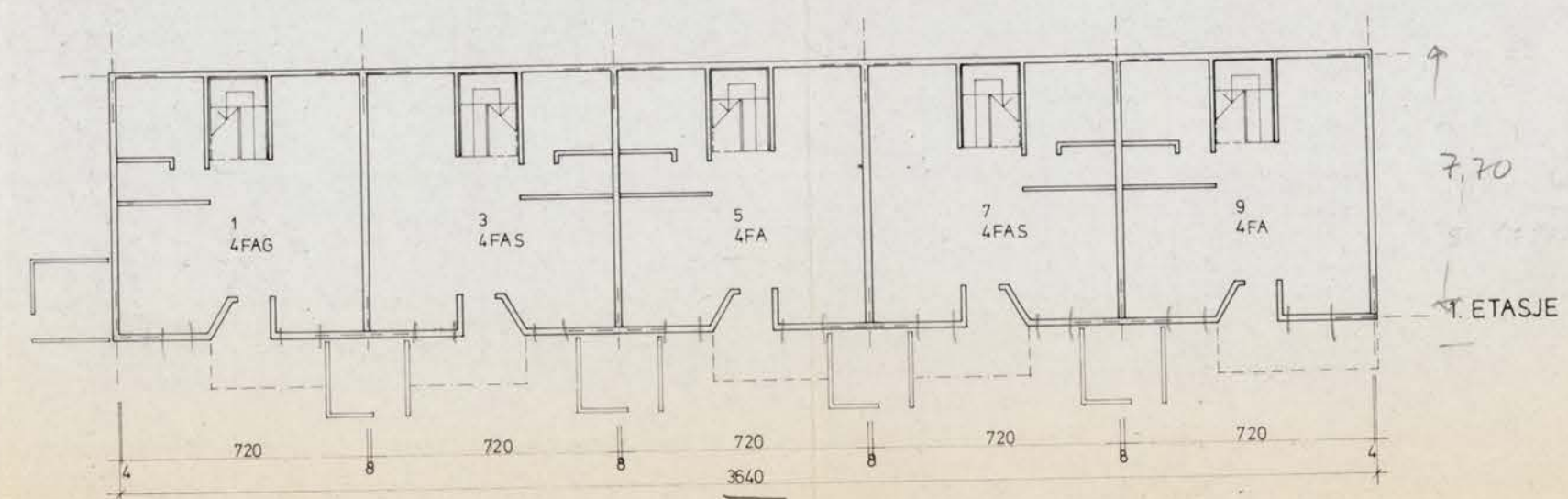
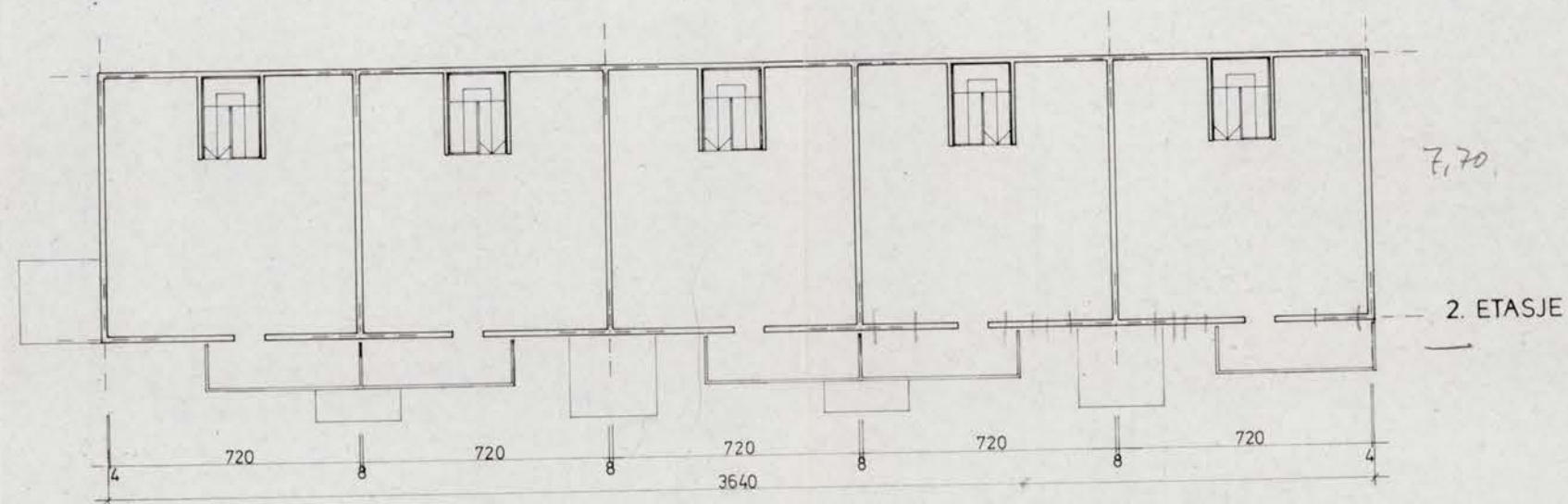
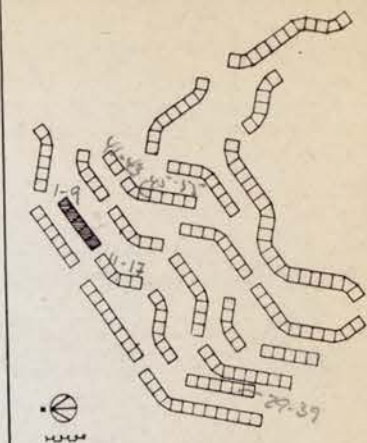
Ferdigattesten gjelder 82 A, B, C, E. 82 D er ikke utført.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

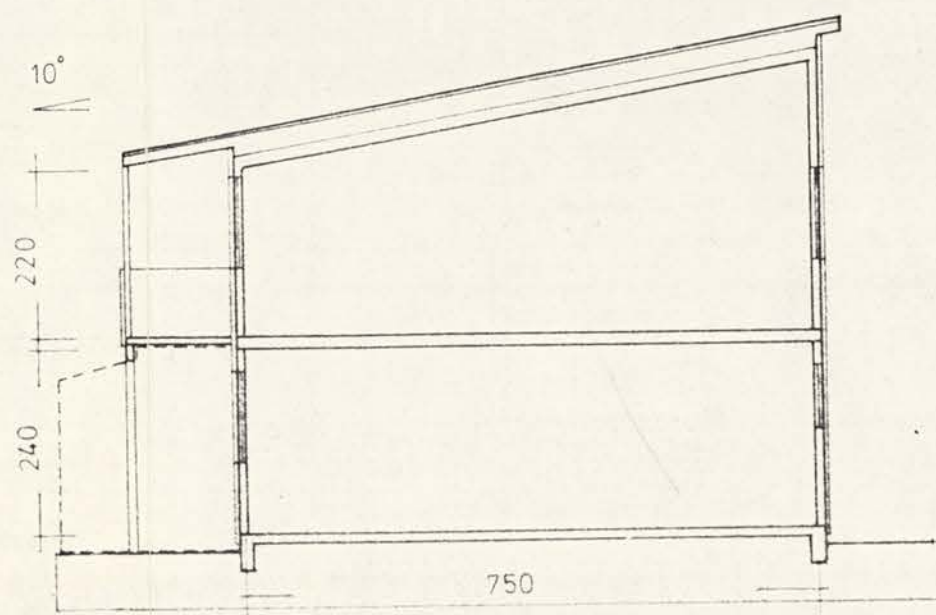
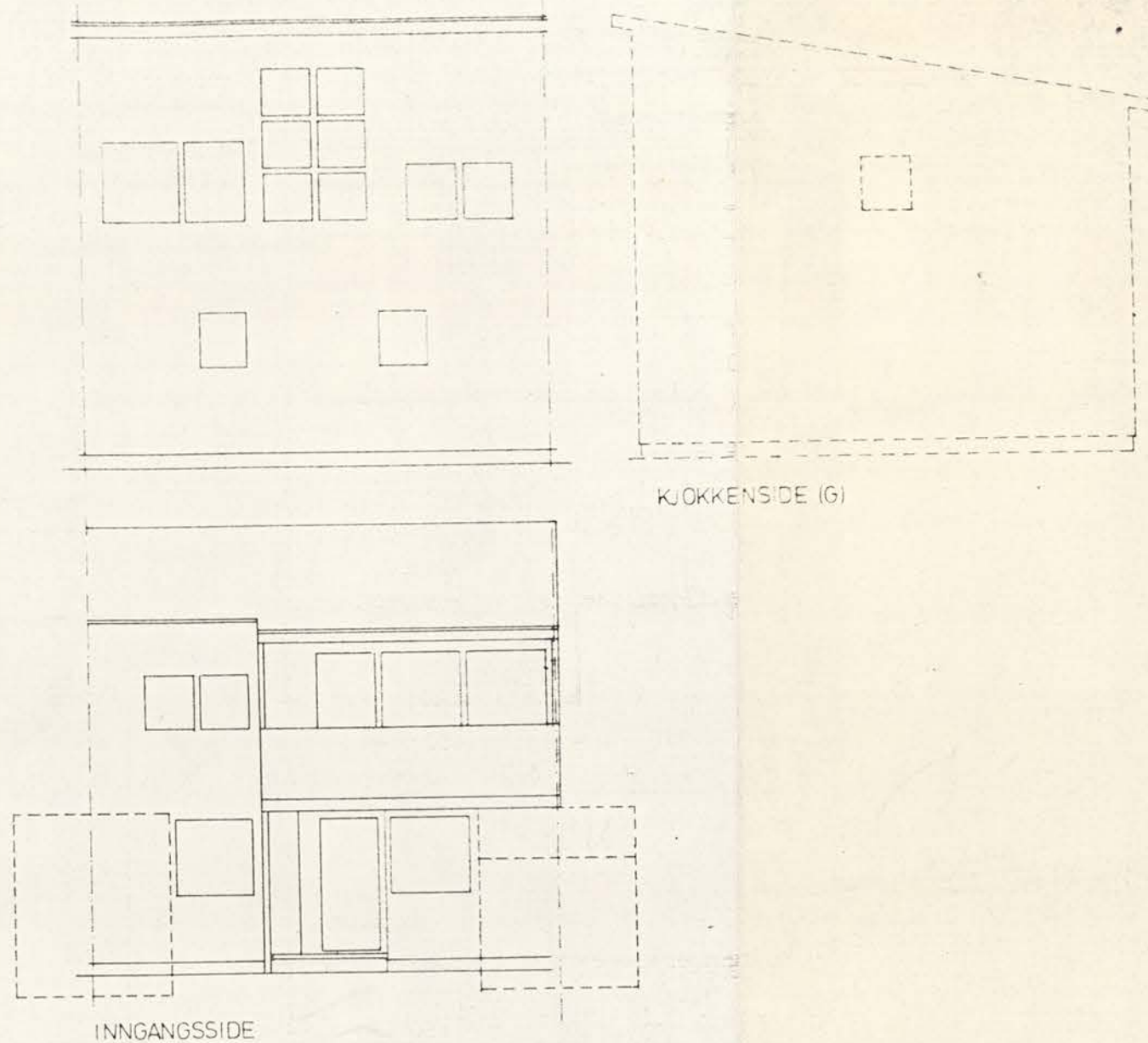
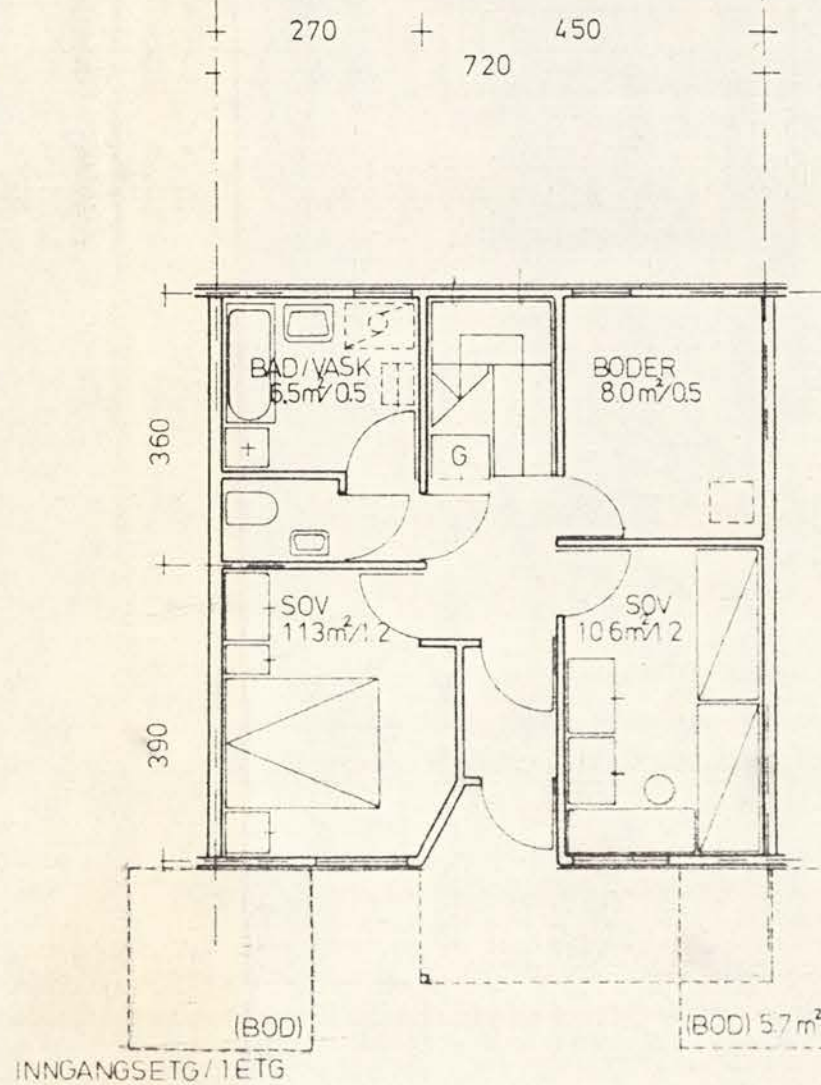
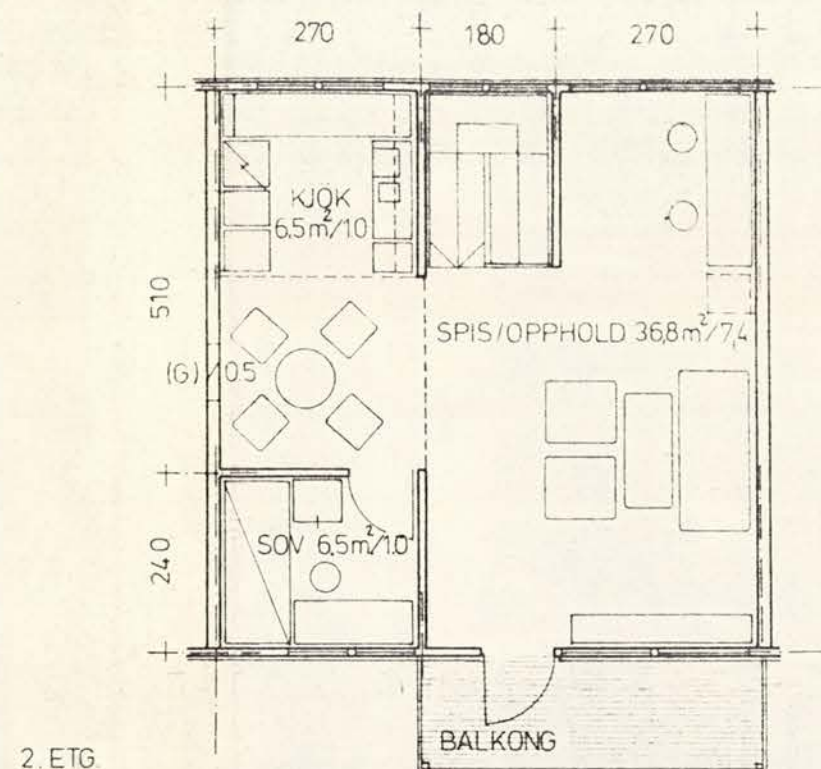
A. Sundt

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



1-9

REV	DATE	SIGN	KORREKSJON
ARKITEKTENE HALBERG - RESEN - THORNE-HOLST & BOOVLAWSEN A/S BYGGE SLUTTREGATE 7 OSLO 1 TELEFON 38 30 11 - 38 30 12 - 38 30 13			
OBOS anl. 471			
HALLAGERBAKKEN			
PLAN HUSREKKE 1-9			
MAK	1 200		
MAK	1 12 78		
MAK	777 - 185		



AREAL 108m²
 BIROM 10m²
 HB LEIEAREAL 98m²

A 112.78 KF ny tegn./erstatte tegn

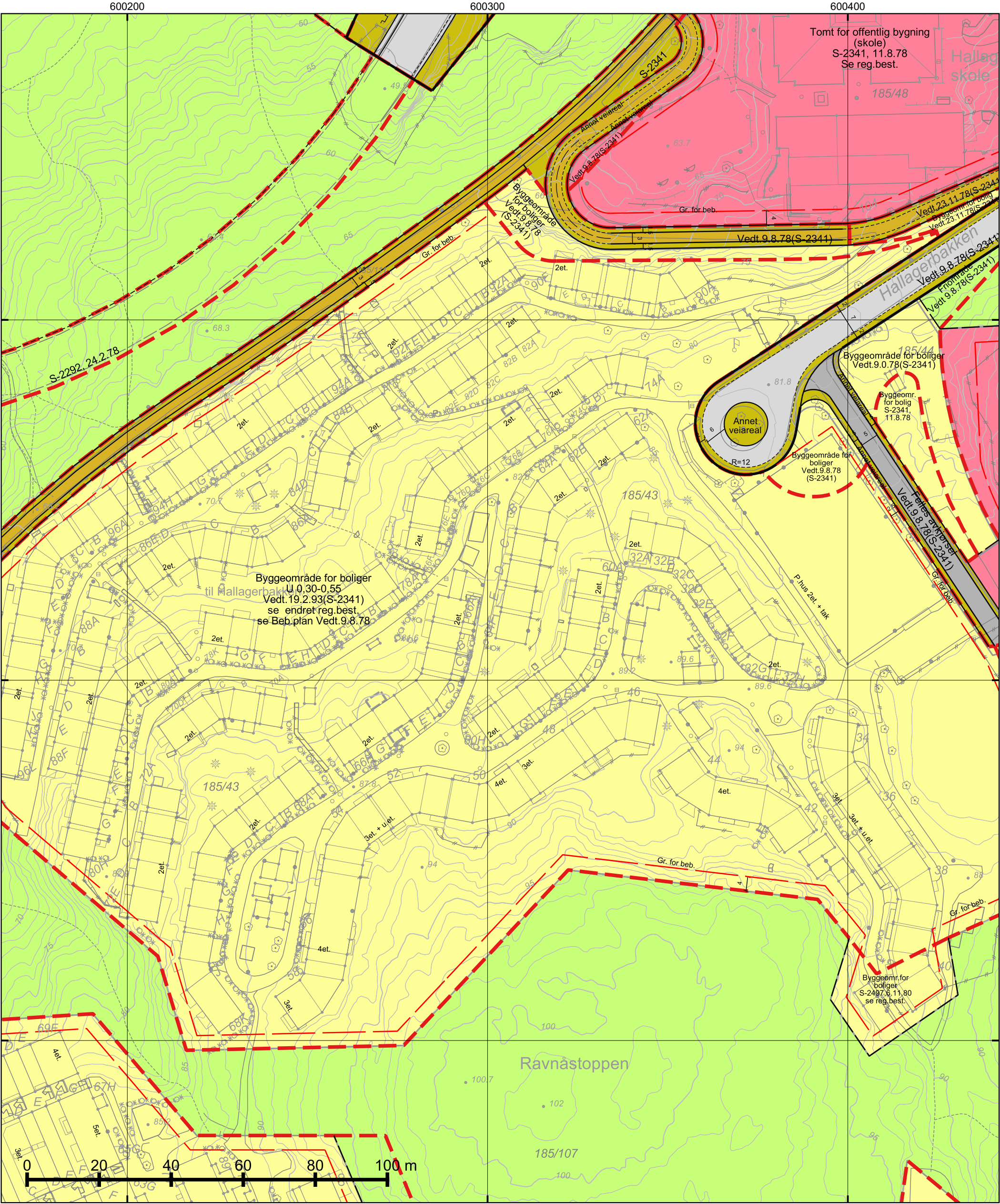
REV DATO SIGN KORREKSJON

ARKITEKTENE HULTBERG RESEN THRONHOLST & BOC
 ARKITEKTER MNAL
 ØYRE SLOTTSGATE 7 OSLO 1 TELEFON 32 32 11

OBOS anl. nr. 471
 HALLAGERBAKKEN

HUS type 4FA(G)

TEGNET	MAL 1:100
KONTR.	DATO 1-12-78
MAL 1	TEGNING NR 777-157



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.01.2026
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.

PlottID/Best.nr: 151602/ 86524881

Adresse: Hallagerbakken 82

Gnr/Bnr: 185/43

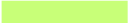
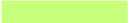
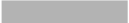
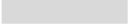
Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

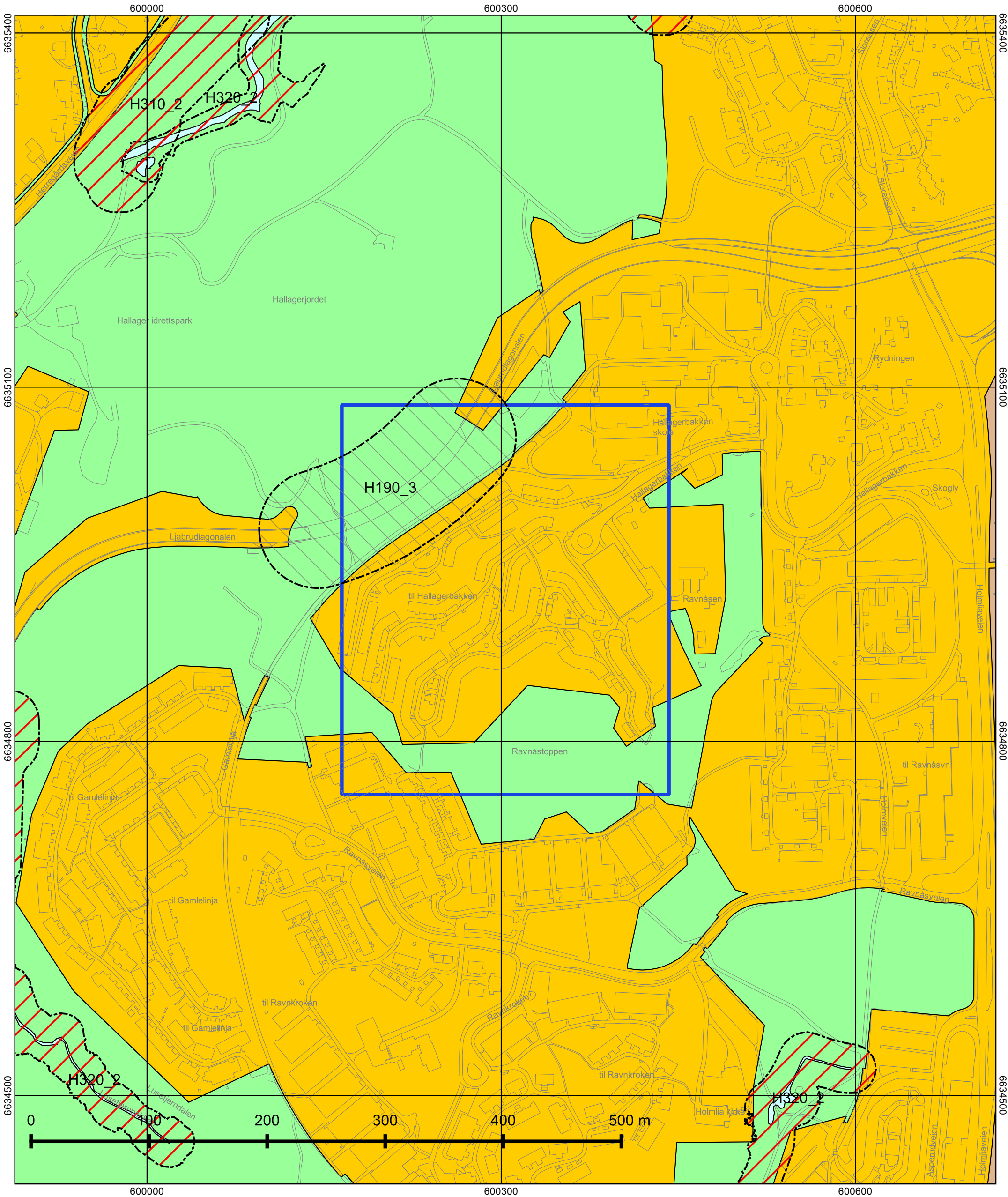
 Plangrense (gammel lov)

 Grense for bebyggelse

 Beregnet senterlinje veg

 Regulert stoy-skjerm

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

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.



Dato: 13.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151602/86524881
Deres ref.:

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

V190293

Mindre vesentlig endring av regulerings- og bebyggelsesplan - Hallangerbakken BRL.

Vedtaksdato: 19.02.1993

Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten

Vedtaksdokumenter: [199250690](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2341

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HALLAGERBAKKEN BORETTSLAG.
Endringer er skrevet med fet skrift.

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

§ 2. Boligområdet Hallagerbakken:

- a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges 175-225 boliger med U0,30 - **0,55**. Minst 55% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etg. med egen hage og inngang på terreng. De øvrige boligene kan være inntil 4 etg. inkl. underetasje. Gesimshøyden skal ikke for noen av boligene ligge høyere enn kote + 100.
- b) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 1,2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette angis/vises på bebyggelsesplanen. Evt. garasjehus skal ha vegger uten åpninger mot bolighus.
- c) Innenfor området skal innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for boligene.
- d) **Rekkehus- og småhusbebyggelsen kan bygges til og på i henhold til samlet plan. Påbygg og tilbygg skal ha samme karakter som eksisterende bebyggelse med hensyn til takvinkel, materialvalg og detaljer forøvrig. I en og samme husrekke skal alle utvidelser tilpasses hensyn til nabo og helhetsvirkning. Ved byggemelding av til- og påbygginger av en leilighet skal det derfor også vises planer hvor den byggemeldte utvidelse inngår i en samlet plan for fremtidig utbygging av hele husrekken på den siden hvor det søkes om byggetillatelse. Alle byggearbeider skal skje i regi av en av borettslaget oppnevnt faglig ansvarlig. Vedkommende blir også ansvarlig for at detaljering, materialvalg og fargesetting stemmer overens med eksisterende bebyggelse.**

§ 3. Eksisterende boligeiendommer ved Rydningen

- a) Eiendommene kan ved fortetting gis en utnyttelse på $U=0,15 - 0,25$. Sokkeletasjen kan hvor deretter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. For tomter på 2da eller mer skal bebyggelsesplan/tomtedelingsplan godkjennes før utskilling av enkelttomter eller bygging tillates.
- b) For hver enkelt bolig skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farger.

§ 4. Området for offentlig bebyggelse

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etg. + underetasje.

§ 5. Byggeområde for forretninger

Forretningsbygg kan oppføres i inntil 3 etasjer + underetasje med $U=0,6$.

§ 6. Tomt for næringsvirksomheter (industri og/eller kontor) N 321

- a) Tomten kan bebygges med maks. 6.000 m² gulvareal tilsvarende $U=0,6$. Gesimshøyden skal være maks. kote +77 og det kan tillates inntil 4 normaletasjer (a 3m). Mot gangvei i tomtens sydgrense skal gesimshøyden godkjennes av bygningsrådet.
- b) Av- og pålessing må skje på egen grunn. Nødvendig antall biloppstillingsplasser for eiendommens bruk fastsettes etter skjønn av bygningsrådet, jfr. bygningslovens § 69 med vedtekt for Oslo. Intern kjøretrafikk på tomten skal ikke foregå mellom gangvei i tomtens sydgrense og fremtidig næringsbygg.
- c) Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk samt rene lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter. Bygningsrådet skal godkjenne bebyggelsens art.

§ 7. Frømråder

I frømrådene kan tillates oppført bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til frømrådene, f. eks. barnepark med tilhørende anlegg og lekeplasser for boligområdene.

§ 8. Trafikkområder

På gangveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc. Der gangveien legges i den gamle jernbanetraseen skal denne søkes bevart så langt som praktisk/økonomisk mulig.

§ 9. Felles avkjørsel skal være felles for gnr.185, bnr.18,19,25,31 og 32.

§ 10. Fellesareal (parkering) er felles for byggeområde for forretninger og tomt for offentlig bebyggelse (skole, barnehage).

§ 11. Fellesbestemmelser

- a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for hvert av byggeområdene.
- b) I medhold av § 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder. Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser. Langs sydgrensen av tomt for industri etc. skal det vises en 6m bred beplantet forhage. Ellers skal også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden. Utelagring må ikke finne sted og heller ikke parkering utenom de viste parkeringsplasser.

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

Deres ref.: 02260007 . Vår ref.: 0471-1-1138

Dato: 14.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Hallagerbakken borettslag
Organisasjonsnr: 948758946
Andelseier: Madar, Liban Ahmed Mohamed
Medeier: Knutsen, Carina Stokker
Leilighetsnummer: 1138
Adresse: Hallagerbakken 82 C, 1256 OSLO
Andelsnummer: 136
Gnr. 185
Bnr. 43

Borettsinnskudd: Kr. 221 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1384486.
- 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Energiavregning: Ja (leveres av Ista med avregning pr 31.12.) Individuell måling av varme og varmtvann. De som bor i rekkehus får egen avregning direkte fra Hafslund Fjernvarme, på samme måte som for strøm. For blokkene føres eget fordelingsregnskap. Borettslaget har parkeringsplasser til utleie oppe på garasjetaket. Boligselskapets hjemmeside: www.hallagerbakken.no Nøkler/skilt: Ansvarlig for skiltbestilling er styret. Andre eventuelle merknader: - Samlet plan for utbygging av husene. Spørsmål om planen kan rettes til styret. Andelseiere som har bygget ut har selv ansvar for bygningsmessige feil/mangler i tilknytning til tilbygget.

Borettslagets fellesgjeld er plassert i et NIBOR-lån i Danske Bank. Nedbetalingsplan reforhandles jevnlig (ca. 1 gang i året). Send melding til rådgiver: daniel.walter@obos.no ved planlagt salg i dette Brl.

Felleskostnader og leietillegg for påbygg øker med 6% fra 1.1.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Danske Bank
Lånenr.:	84503841494
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,09%
Restsaldo	43 250 000,00
Innfrielsesdato:	02.01.2025
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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: 6 774,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/koll.Bredbånd	560,00	
Felleskostnader	6 214,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	654,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 856,-
Annen formue:	15 250,-
Gjeld:	221 552,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Danske Bank
Lånenummer:	84503841494
Restsaldo:	211 759,64
Kapitalkostnader:	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 211 759,64,-, 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 Daniel Matthias Walter pr. e-post: daniel.walter@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Bjørn Tommy Tollånes, e-post: styret@hallagerbakken.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 oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

Generalforsamling 2025

Innkalling – Årsrapport – Regnskap



Onsdag 23. april 2025 kl. 18.00 på Hallagerbakken skole.

Til andelseierne i Hallagerbakken borettslag

Velkommen til generalforsamlingen

Innkallingen inneholder borettslagets rapport og regnskap for i fjor. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og til å velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel. Dersom en andel eies av flere, må disse bli enige om hvordan man skal stemme. Ved uenighet forkastes stemmemuligheten.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Skal en annen enn andelseier stemme, må vedkommende ha fullmakt, selv om man bor sammen med andelseieren.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men hvis flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.
- [Ved en digital gjennomføring av generalforsamlingen vil det blir noen tekniske forskjeller på dette, men hovedbeslutningene som f.eks. kun én stemme per andel, gjelder selvfølgelig.]

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Hallagerbakken borettslag avholdes
onsdag 23. april 2025 kl. 18.00 på Hallagerbakken skole (Samlingssalen).

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av referent og minst én andelseier til å underskrive protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024
 - A) Årsrapport og regnskap for 2024
 - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
3. GODTGJØRELSE
 - A) Styret
 - B) Andre godtgjørelser
4. INNKOMNE FORSLAG
 - 4.1 Feilretting av vedtekter
 - 4.2 Renhold i oppgangene (blokkene)
 - 4.3 Kameraovervåking (fullmakt til styret)
 - 4.4 Byggeveilederen – overordnede føringer
5. VALG AV TILLITSVALGTE
 - 5.1 Valg av 2 styremedlemmer for to år (og et for 1 år)
 - 5.2 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
 - 5.3 Valg av 3 medlemmer til valgkomiteén for 1 år
 - 5.4 Valg av 1 delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS for 1 år

Oslo, 25.02.2025
Styret i Hallagerbakken borettslag

Bjørn Tommy Tollånes /s/

Trond Kråkenes /s/

Julie Howden /s/

Tom Idar Andersen /s/

Elisabeth Lanseng /s/

2. Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Tommy Tollånes	Hallagerbakken 74 A
Nestleder	Trond Kråkenes	Hallagerbakken 80 E
Styremedlem	Julie Howden	Hallagerbakken 92 A
Styremedlem	Tom Idar Andersen	Hallagerbakken 84 C
Styremedlem	Elisabeth Lanseng	Hallagerbakken 32
Varamedlem	Mareke Decker	Hallagerbakken 96 H
Varamedlem	Jenny Diaz	Hallagerbakken 52
Varamedlem	Hillevi Munthe	Hallagerbakken 42
Varamedlem	Geir Brunsvik	Hallagerbakken 68 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Bjørn Tommy Tollånes	Hallagerbakken 74 A
Varadelegert	Trond Kråkenes	Hallagerbakken 80 E

Valgkomiteen

Medlem	Kristin Støfringsdal	Hallagerbakken 86 E
Medlem	Syvert Feed	Hallagerbakken 78 A
Medlem	Inger Jessen Aguilar	Hallagerbakken 60 H

Styrets medlemmer og varamedlemmer består i dag av 4 kvinner og 5 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 219 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 948758946 og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune.

Adresse: Hallagerbakken 32-96
Gårds- og bruksnummer: 185 – 43, 44, 45.
Boligselskapet ble opprettet i oktober 1979. Første innflytting skjedde i 1981.
Tomten, kjøpt i 1986, er på 49.050 m².

Borettslaget 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. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har ingen fast ansatte. Ungdommer bosatt i borettslaget har imidlertid kunnet ha sommer-/deltidsjobb i korte perioder. Det har ikke vært sykefravær ifm. sommer- /deltidsjobbene.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Borettslagets revisor er PwC AS.

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetningen.

Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen 15 569 138,- og ligger nesten nøyaktig på budsjettert beløp. Utfakturerings av elbil-ladestrøm utgjør mesteparten av andre inntekter, i tillegg kommer utleie og nøkkelsalg. Disse inntekter har økt sammenlignet med i fjor.

Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 12 664 189,- og ligger ca 65 000,- under budsjettert beløp.

Regnskapet viser god kostnadskontroll og utgiftsveksten skyldes i all hovedsak prisvekst hos samtlige leverandører. Betydningen av prisveksten blir synligere, dersom man sammenligner budsjettforventninger for 2025 med regnskapstall for fjoråret. Prisutviklingen vi har sett i 2024 blir bedre synliggjort ved et slikt to-års-perspektiv.

- Personalkostnader ligger godt under tidligere års budsjettert beløp grunnet offentlige tilskudd til forårets sommerprosjekt.
- Andre honorarer gjelder honorar til Byggeutvalget. Dette er ikke utbetalt i 2024, men vil bli utbetalt i 2025. Budsjettert beløp for 2025 er derfor dobbelt så høy som vanlig.
- Kostnadsutvikling på konsulenthonorar og drift og vedlikehold viser at borettslaget nå får mindre for samme penger eller må betale mer for samme leveranse. Lavere aktivitet i 2024 er hovedgrunnen for mindre utgifter enn budsjettert.
- Forsikringspremien ble høyere enn budsjettert og fortsetter å øke kraftig. 2025-pris ligger 307 000,- over 2023 pris, til tross for aktiv tilbudsinnhenting fra styrets side.
- Kommunale avgifter har steget kraftig de siste årene, gjennomsnittlig rundt 400 000,- pr år både i 2023, 2024 og kommende år.
- Energiutgifter ligger stabil, men noe høyere enn budsjettert beløp som følge av økt elbil-lading. Sistnevnte medfører imidlertid også økte inntekter for borettslaget.
- TV- og Bredbåndsutgifter har økt og forventes å stige i 2025.
- Andre driftskostnaden viser samme prisvekst som tidligere omtalt.

Borettslagets NIBOR-lån i Danske Bank har kvartalsvise avdrag. Finanskostnader påløper seg på omtrent 600 000,- pr kvartal.

Resultat

Årets resultat foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Se orienteringen senere i innkallingen

Kommentarer til budsjettet for 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet er basert på bokførte tall for inneværende år, og vi har tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimater for disse.

Styret har satt opp budsjettet konservativt i betydningen at vi runder opp kostnadsbeløpene og at vi forholder oss til inntektene som vi er sikre på at vi har.

Vi merker oss:

- Felleskostnader justeres med 5% fra 01.02.2025. Tillegg for TV/bredband justeres med kr 15,- fra 545,- til 560,- fra 01.04.2025 som følge av prisøkning fra leverandør.
- Personalkostnader til sommerprosjektet er budsjettet tilsvarende tidligere år.
- Styrehonorar er justert i tråd med konsumprisindeks.
- Utgifter til drift og vedlikehold holder seg på omtrent samme nivå som i fjor.
- Forsikringsutgifter er økt betydelig til tross for aktiv tilbudsinnhenting fra styrets side. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 20% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i borettslaget.
- Kommunale avgifter er betydelig økt. Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4% for renovasjon, 18% for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.
- Andre driftskostnader er økt som følge av generell prisvekst
- Finansinntekter er forsiktig budsjettet og vil sannsynligvis ligge høyere enn lagt til grunn i budsjettet.
- Finanskostnader budsjetteres på samme nivå som i fjor. Kvartalsvise avdrag på 500 000,- er avtalt med banken og rente pr kvartal estimeres til omtrent 600 000,-. Vi har lån i Danske Bank. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.
- Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.
- Vi har ingen nye større vedlikeholdsprosjekter planlagt utover å ferdigstille takrehabiliteringen som pågår.

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.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.02.2025. Tillegg for TV/bredband justeres med kr 15,- fra 545,- til 560,- som følge av prisøkning fra leverandør. Styret tar sikte på å vurdere om ytterligere økning er nødvendig mot sommeren.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Hallagerbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

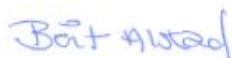
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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, 11. Mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Informasjon om årsregnskapet

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 321 930	6 365 058
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		618 143	-258 747
Tilbakeføring av avskrivning	14	123 624	15 792
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-799 941
Tillegg for nye langsiktige lån		47 250 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån		-48 925 225	-1 993 093
Innsk. øremerk. bankkto		-12 764	-7 138
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-946 222	-3 043 127
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 375 708	3 321 931
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 455 052	5 070 686
Kortsiktig gjeld		-1 079 343	-1 748 755
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 375 709	3 321 931

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 253 632	14 485 008	15 261 000	16 012 000
Andre inntekter	3	315 506	282 505	250 000	250 000
SUM DRIFTSINNEKTER		15 569 138	14 767 513	15 511 000	16 262 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-113 189	-118 683	-218 000	-218 000
Styrehonorar	5	-577 000	-550 000	-577 000	-590 000
Avskrivninger	14	-123 624	-15 792	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 000	-14 000	-15 000	-16 000
Andre honorarer		0	-99 000	-100 000	-200 000
Forretningsførerhonorar		-240 195	-228 105	-242 000	-254 000
Konsulenthonorar	7	-84 964	-309 177	-260 000	-260 000
Kontingenter		-43 800	-43 800	-44 000	-44 000
Drift og vedlikehold	8	-4 245 256	-4 743 259	-4 200 000	-4 409 000
Forsikringer		-811 427	-660 832	-760 000	-967 000
Kommunale avgifter	9	-2 971 742	-2 553 110	-2 940 000	-3 314 000
Energi/fyring		-488 153	-492 665	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 429 916	-1 349 422	-1 440 000	-1 498 000
Andre driftskostnader	10	-1 520 924	-1 794 097	-1 484 000	-1 409 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 664 189	-12 971 941	-12 730 000	-13 629 000
DRIFTSRESULTAT		2 904 949	1 795 571	2 781 000	2 633 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	133 632	161 693	30 000	30 000
Finanskostnader	12	-2 420 438	-2 216 012	-2 058 340	-2 400 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 286 806	-2 054 319	-2 028 340	-2 370 000
ARSRESULTAT		618 143	-258 747	752 660	263 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		618 143	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-258 747		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	89 100 000	89 100 000
Tomt		2 223 817	2 223 817
Andre varige driftsmidler	14	678 135	801 759
Aksjer og andeler	15	3 300	3 300
Miljøbankkonto, øremerket		396 451	337 019
SUM ANLEGGSMIDLER		92 401 703	92 465 895
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		40 567	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	61 119
Andre kortsiktige fordringer	16	14 000	0
Driftskonto OBOS-banken		2 004 429	1 725 897
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	24 040
Sparekonto OBOS-banken		1 183 957	3 259 629
Innestående i andre banker		212 098	0
SUM OMLØPSMIDLER		3 455 052	5 070 686
SUM EIENDELER		95 856 755	97 536 581
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 219 * 100		21 900	21 900
Opptjent egenkapital		5 908 038	5 289 895
SUM EGENKAPITAL		5 929 938	5 311 795
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	45 250 000	46 925 225
Borettsinnskudd	18	43 222 100	43 222 100
Avsetning bomiljøtiltak	19	375 373	328 705
SUM LANGSIKTIG GJELD		88 847 473	90 476 030
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		83 993	592 921
Skyldige offentlige avgifter	20	421	33 142
Påløpte renter		12 846	222 868
Påløpte avdrag		0	160 433
Energiavregning	21	715 236	736 840
Påløpte kostnader		263 858	0
Annen kortsiktig gjeld	22	2 989	2 552
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 079 343	1 748 755
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		95 856 755	97 536 581

Pantstillelse	23	92 140 418	92 140 418
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2025

Styret i Hallagerbakken borettslag

Bjørn Tommy Tollånes /s/

Trond Kråkenes /s/

Julie Howden /s/

Tom Idar Andersen /s/

Elisabeth Lanseng /s/

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.

INNETEKTER

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
INKKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	13 574 482
Tv / kollektiv	1 428 756
Forretningslokale	168 252
Leietillegg for påbygg	85 696
Nedbetaling	3 336
Parkering	1 966
Eiendomsskatt	920
Refusjon av strømutfgifter til radonvifte	-7 810
SUM INKKREVDE FELLESKOSTNADER	15 255 598

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-1 966
SUM INKKREVDE FELLESKOSTNADER	15 253 632

NOTE: 3
ANDRE INNETEKTER

El-bil	248 985
Nøkler	12 870
Portåpner	700
Skadesak	6 552
Utleie	46 400
SUM ANDRE INNETEKTER	315 506

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-24 909
Påløpte feriepengar	-2 989
Arbeidsgiveravgift	-85 291
SUM PERSONALKOSTNADER	-113 189

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 577 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 13 974, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-18 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-55 219
Multiconsult Norge AS	-11 058
SUM KONSULENTHONORAR	-84 964

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 246 281
Drift/vedlikehold VVS	-140 165
Drift/vedlikehold elektro	-297 824
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-809 123
Drift/vedlikehold brannsikring	-628 547
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 554
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 881
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-37 500
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 381
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 245 256

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

NOTE: 9

Eiendomsskatt	-6 092
Vann- og avløpsavgift	-1 848 874
Feieavgift	-5 984
Renovasjonsavgift	-1 110 792
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 971 742

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 500
Container	-63 210
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 482
Driftsmateriell	-24 577
Vaktmestertjenester	-549 726
Vakthold	-111 758
Renhold ved firmaer	-168 313
Snørydding	-97 140
Andre fremmede tjenester	-364 721
Kontor- og datarekvisita	-47 577
Trykksaker	-13 055
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 234
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 974
Andre kontorkostnader	-11 719
Telefon/bredbånd	-1 767
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-988
Kontingenter	-4 800
Gaver	-1 080
Bank- og kortgebyr	-4 102
Velferdskostnader	-7 202
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 520 924

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 794
Renter av sparekonto i OBOS-banken	125 692
Renter bank	146
SUM FINANSINNTEKTER	133 632

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Danske Bank	-2 309 159
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-5 519
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 756
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 079
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-67 807
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-22 865
Renter på leverandørgjeld	-253
SUM FINANSKOSTNADER	-2 420 438

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1983	89 100 000
SUM BYGNINGER	89 100 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.185/bnr.43, 44 og 45.

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Huskestativ		
Tilgang 2023	18 250	
Avskrevet tidligere	-4 055	
Avskrevet i år	-6 083	
		8 112
Kopimaskin		
Tilgang 2021	35 213	
Avskrevet tidligere	-29 342	
Avskrevet i år	-5 870	
		1
Kopieringsmaskin		
Tilgang 2015	34 225	
Avskrevet tidligere	-34 224	
Avgangsmeldt	-1	
		0
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2016	203 713	
Avskrevet tidligere	-203 712	
		1
Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2023	781 691	
Avskrevet i år	-111 670	
		670 021
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		678 135
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-123 624

NOTE: 15
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Antall aksjer	Pålydende	Balanseført verdi
	22	150	3 300
SUM AKSJER			3 300

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Revisjonshonorar - Betalt for mye	14 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	14 000

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,20 %. Løpetiden er 1 år.

Opprinnelig 2024	-47 250 000	
Nedbetalt i år	2 000 000	
		-45 250 000

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-2 300 000	
Nedbetalt tidligere	-16 514	
Nedbetalt i år	2 316 514	
		0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2021	-5 516 424	
Nedbetalt tidligere	557 657	
Nedbetalt i år	4 958 767	
		0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2021	-2 430 578	
Nedbetalt tidligere	1 147 518	
Nedbetalt i år	1 283 060	
		0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-31 697 868	
Nedbetalt tidligere	2 995 521	
Nedbetalt i år	28 702 347	
		0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-6 000 000	
Økning 2022	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	335 463	
Nedbetalt i år	9 664 537	
		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
-45 250 000

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 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 økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Danske Bank	Første avdrag er 02/04-2025
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2024		
102, 103		35 450
104		56 300
1005, 1006, 1015, 1016, 1020		59 050
1021		59 300
1007, 1008, 1011, 1012, 1017, 1018		59 850
1025, 1026, 2012, 2018, 2026, 3012		59 850
3018, 3026, 4012, 4018		59 850
1023, 1024		60 250
1003, 1004, 1009, 1010, 1013, 1014		61 150
2003, 2009, 3003, 3009, 4009		61 150
1041, 1049, 1060, 1151		61 450
1001, 1002, 2001, 2002, 2007, 2008		66 250
2011, 2017, 2025, 3001, 3002, 3007		66 250
3008		66 250
2013, 2014, 2019, 2020, 2021, 2022		67 450
3013, 3014, 3019, 3020, 3021, 3022		67 450
4013, 4014, 4019, 4020, 4021, 4022		67 450
2005, 2006, 2015, 2016, 2023, 2024		70 550
3005, 3006, 3015, 3016, 3023, 3024		70 550
4023, 4024		70 550
2004, 2010, 3004, 3010, 3011, 3017		70 850
3025, 4010, 4011, 4017		70 850
1110		74 150
1031, 1035, 1039, 1047, 1055, 1131		76 000
1137, 1139		76 000
1103, 1104, 1105		76 700
1027, 1030, 1034, 1036, 1037, 1038		77 150
1040, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046		77 150
1048, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054		77 150
1056, 1059, 1061, 1062, 1063, 1066		77 150
1067, 1068, 1071, 1072, 1073, 1074		77 150
1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082		77 150
1083, 1084, 1085, 1088, 1089, 1090		77 150
1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096		77 150
1097, 1098, 1101, 1102, 1106, 1107		77 150
1108, 1109, 1111, 1112, 1113, 1114		77 150
1117, 1118, 1119, 1122, 1124, 1125		77 150
1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1132		77 150
1135, 1136, 1138, 1140, 1141, 1142		77 150
1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148		77 150
1149, 1150, 1152		77 150
1057, 1058, 1086, 1087, 1120, 1121		81 150
1028, 1029, 1032, 1033, 1064, 1065		81 700
1069, 1070, 1075, 1076, 1099, 1100		81 700
1115, 1116		81 700
1123		89 300

NOTE: 18
BORETTSSINNSKUDD

Opprinnelig 1986 og 2002, leilighet nr 2006	-42 975 400
Opprinnelig 2005, leilighet nr 102 og 103	-123 800
Opprinnelig 2006, leilighet nr 1020	-122 900
SUM BORETTSSINNSKUDD	-43 222 100

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-375 373
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-375 373

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-421
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-421

NOTE: 21
ENERGIAVREGNING
INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 098 307
SUM INNETEKTER	-1 098 307

KOSTNADER

Fjernvarme	383 071
SUM KOSTNADER	383 071

SUM ENERGIAVREGNING	-715 236
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-2 989
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 989

NOTE: 23
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	43 222 100
Pantelån	45 250 000
	88 472 100

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

Bygninger	89 100 000
Tomt	2 223 817
TOTALT	91 323 817

Noter til budsjettet for 2025

Note A: Andre inntekter

En del av våre inntekter er egentlig bare en innkreving på vegne av andre, som f.eks. 'kollektivt bredbånd'. Noen inntekter er usikre og marginale, og er i stor grad kun er kostnadsdekning av f.eks. salg av nøkler, portåpnere, merkostnaden på strøm ved lading etc. Borettslaget har ikke fortjeneste på dette salget.

Note B: Vedlikeholdsprosjekter

For 2025 er det ikke budsjettet med lånefinansierte rehabiliteringsprosjekter. De siste 2-3 årene har vi lagt opp til at vi skulle greie å finansiere de største pågående vedlikeholdsprosjektene over 2-3 driftsår:

Årets *hoved*prosjekter er knyttet til

- Utbedring/rehabilitering av tak på rekkehusene etter behov.
- Utskifting av noen ytter-/boddører, og utbedring av flere andre (ca. 500 000,-)

Utover dette er det flere små og store vedlikeholdsprosjekter som vi håper å ha evne til å følge opp.

Se vedlikeholdsplanen til borettslaget på nettsidene (<https://hallagerbakken.no/vedlikeholdsplanen>). Når vi har endringer i kapasiteten eller det dukker opp muligheter underveis, vil styret enten måtte skalere ned ambisjonene eller motsatt - vi får gjennomført noe vi ikke opprinnelig hadde tenkt vi kunne få gjort. Normalt vil vi se på vedlikeholdsplanen for å avgjøre hvor vi prioriterer innsatsen.

Note C: Andre driftskostnader

Tjenester som vi kjøper inn av eksterne leverandører (vaktmestertjenestene, renhold, vekttertjenester, skadedyrtjenester) og ting vi kjøper inn som ikke har med bygningene å gjøre (bistand til våre digitale verktøy o.l., servering til generalforsamlingen og julegrantenningen), ligger på denne kontoen.

Note D: Finanskostnader/rentebuffer?

Vi forventer en (svak) nedgang i rentene så vi har tatt sjansen på å ikke legge inn en rentebuffer i år.

Note E: Lån

Vi bruker omtrent av 1/4 av inntektene våre på å betjene gjelden.

3. Godtgjørelser

A. Styrehonorar

Styret har et ansvar og en arbeidsbelastning som beskrives i borettslagsloven, vedtektene, og orienteringen fra styret i denne innkallingen.

Styremedlemmene får kompensasjon for bruk av privat datautstyr/mobil o.l. gjennom styrehonoraret. Vi foreslår normalt at styrehonorarene *nesten* følger endringene i felleskostnadene eller den generelle lønnsutviklingen.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret for siste styreperiode settes til totalt kr 590 000,-.

B. Andre godtgjørelser

Ingen andre godtgjørelser.

4. Innkomne forslag

Forslag innkommet etter tidsfristen (1/3/2024) blir ikke behandlet på generalforsamlingen. *Justeringsforslag* på sakene som behandles, kan fremmes *skriftlig* på generalforsamlingen. Send dem gjerne på forhånd til 'styret@hallagerbakken.no'.

4.1 Endre feil i vedtektene

Forslagsstiller: Styret

Generalforsamlingen vedtok nye vedtekter for borettslaget i 2023. I ettertid har vi dessverre oppdaget en skrivefeil i punkt 2-1, hvor det står «Hver andelseier kan kun eie eller ha eierandel i mer enn én andel [...]». Her skulle det stått «Hver andelseier kan kun eie eller ha eierandel i én andel». Selv om dette er en skrivefeil, endrer den betydningen av setningen, og styret ønsker derfor at generalforsamlingen vedtar endringen. Det er vanlig praksis i de fleste borettslag at hver andelseier kun kan eie én andel, og dette har vært praktisert i Hallagerbakken siden oppstarten. Styret foreslår derfor å stryke ordene «mer enn» i punkt 2-1 i vedtektene, slik at teksten blir i tråd med etablert praksis og intensjonen bak regelen.

Forslag til vedtak

I første setning av punkt 2-1 i vedtektene strykes ordene «mer enn».

4.2 Renhold i oppgangene (blokkene)

Forslagsstiller: Styret

Husordensreglene er tydelige på at alle beboere skal sørge for renhold og vedlikehold av fellesområdene, inkludert inngangspartier og oppganger. I flere år har borettslaget benyttet seg av et eksternt renholdsfirma for å ivareta disse oppgavene, og kostnadene er blitt dekket av fellesskapet. Er denne praksisen hensiktsmessig og rettferdig?

Styret anser det som lite realistisk å avvikle avtalen med renholdsfirmaet og overlate renholdet til beboerne selv, slik husordensreglene tilsier.

Styret ønsker at generalforsamlingen tar stilling til om disse kostnadene fortsatt skal fordeles på alle andeler eller kun belastes de 92 andelene i blokkene.

Forslag til vedtak

Styret anser det som lite realistisk å avvikle avtalen med renholdsfirmaet og overlate renholdet til beboerne selv, slik husordensreglene tilsier.

- *Alternativ 1:* Styret fortsetter å engasjere et renholdsfirma. Kostnadene ved renholdet belastes kun de 92 andelene i blokkene (beregnet til kr 175-180 per måned per andel, basert på dagens avtale).
- *Alternativ 2:* Dagens praksis med bruk av renholdsfirma, hvor kostnadene ved renholdet belastes alle andelene i borettslaget, videreføres.

4.3 Kameraovervåking (fullmakt til styret)

Forslagsstiller: Styret

Det har i senere tid vært flere uønskede hendelser både innvendig og på taket av parkeringshuset. I den forbindelse ønsker styret generalforsamlingens fullmakt til å utrede og eventuelt gå til anskaffelse av kameraovervåking av parkeringshuset tak og innganger.

Begrunnelse:

- Økt sikkerhet: Videovervåking vil bidra til å forebygge og avdekke tyveri, hærverk og andre kriminelle handlinger i parkeringsområdene.
- Trygghetsfølelse: Videovervåking kan øke trygghetsfølelsen for beboerne som bruker parkeringsområdene.
- Bevismateriale: Opptak fra videovervåkingen kan fungere som bevismateriale i tilfelle hendelser som krever politiets innblanding.

Vilkår og begrensninger:

- Styret skal innhente nødvendige tillatelser og følge gjeldende lover og regler i personvernforordningen.
- Det kreves $\frac{2}{3}$ generalforsamlingsflertall for at vedtaket fattes.
- Fullmaktens varighet er 3 år fra vedtaket fattes, og opphører ved anskaffelse.
- Opptak skal kun lagres så lenge det er nødvendig, og slettes i henhold til personvernreglene.
- Beboerne skal informeres tydelig om videovervåkingen, inkludert plassering av kameraer og formålet med overvåkingen.
- Tilgangen til opptak skal begrenses til autorisert personell.
- Styret skal innhente minst flere prisoverslag fra leverandører av videoovervåkingssystemer, før endelig avtale inngås.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å gi styret i Hallagerbakken Borettslag, fullmakt til å utrede, installere og drifte kameraovervåking i parkeringshuset og tilhørende parkeringsområder, i henhold til vilkårene og begrensningene nevnt ovenfor, dersom styret finner kameraovervåkingen nødvendig.

4.4 Byggeveilederen

Forslagsstiller: Styret

Utgangspunktet i borettslagsloven er at generalforsamlingen må godkjenne større utbygginger og påbygginger og andre tiltak som endrer bygg eller grunn, mens styret kan behandle mindre byggesaker på egen hånd. I vårt borettslag har vi utarbeidet en byggeveileder, som både er en retningslinje for andelseiere som vil gjøre endringer i sin bolig og et rammeverk for styrets myndighet.

Byggeveilederen er delt i to deler, hvor del 1 presenterer borettslagets overordnede syn på utbygging. Denne delen inneholder også styrets tolkning av den kommunale reguleringen som gjelder for borettslaget.

Styret har foretatt en oppdatering av veilederen, og har også gjort noen endringer i teksten og strukturen. Endringene reflekterer i hovedsak dagens praksis, samtidig som vi nå tydeliggjør hvilke muligheter og begrensninger andelseierne har når det gjelder ut- og påbygging som kan påvirke eller være synlig for naboer. Veilederen vil også sette rammene for hvilken type utbygginger styret kan godkjenne, og hva som vanligvis vil bli avslått.

Forslag til vedtak

Styret ber om tilslutning til budskapene formulert i utkastet til del 1 av den reviderte Byggeveilederen (ligger vedlagt til slutt i dette dokumentet), samt kravene som stilles i egenerklæringen.

(Kun språklig forbedring av teksten kan foretas i etterkant av generalforsamlingen.)

5. Valg av tillitsvalgte

- A) Valg av 2 styremedlemmer for to år (og et medlem for 1 år)
- B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 3 medlemmer til valgkomiteén for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS for 1 år

Valgkomiteens innstilling:

Valgkomiteen har hatt samtaler med de foreslåtte kandidatene og vi tror de alle er personer som kan gjøre en god innsats for borettslaget. De er informert om hva som forventes av dem og har sagt seg villige til å stille som kandidater til styret. For ordens skyld, styret velger selv nestlederen blant styrets medlemmer, etter valget.

Forslag til nytt styre

Styreleder (for 2 år)

- Bjørn Tommy Tollånes Hallagerbakken 74 A (Ikke på valg. Sitter til 2026)

Styremedlemmer (for 2 år)

- Trond Kråkenes Hallagerbakken 80 E (Ikke på valg. Sitter til 2026)
- Julie Howden Hallagerbakken 92 A (På valg. Foreslått gjenvalgt)
- Tom Idar Andersen Hallagerbakken 84 C (På valg. Foreslått gjenvalgt)
- Elisabeth Lanseng Hallagerbakken 32 F (På valg for 1 år. Foreslått gjenvalgt)*

Varamedlemmer (for 1 år)

- Mareke Decker Hallagerbakken 96 H (På valg. Foreslått gjenvalgt)
- Jenny Diaz Hallagerbakken 52 (På valg. Foreslått gjenvalgt)
- Tor Kjørstad Hallagerbakken 64 F (Ny)
- Maria Ashraf Hallagerbakken 36 (Ny)

Valgkomite (for 1 år)

- Kristin Støfringsdal Hallagerbakken 86 E (På valg. Foreslått gjenvalgt)
- Syvert Feed Hallagerbakken 78 A (På valg. Foreslått gjenvalgt)
- Inger Jessen Aguilar Hallagerbakken 60 H (På valg. Foreslått gjenvalgt)

Forslag til delegerte til neste OBOS generalforsamling

- Delegat: Bjørn Tommy Tollånes (På valg. Foreslått gjenvalgt)
- Vara: Trond Kråkenes (På valg. Foreslått gjenvalgt)

Oslo, 9. mars 2024

Valgkomiteen i Hallagerbakken borettslag

Syvert Feed /s/

Kristin Støfringsdal /s/

Inger Jessen Aguilar s/

* Velges kun for et år og med det får vi på plass igjen at 2 styremedlemmer er på valg hvert år

Orientering om borettslagets drift i 2024

Vi gir her en oversikt over styrets arbeid fra generalforsamlingen i 2024 til mars 2025.

Borettslaget består av 219 andeler fordelt på 93 leiligheter i blokker og 126 leiligheter i rekkehus, eid av over 300 andelseiere, samt Oslo kommune, som eier 8 boliger. Borettslaget har også tilgang til diverse lager- og bruksrom (i HB 38, HB 52 og HB 86), sykkelboder og styrelokaler (HB 54), samt utleie av lokaler til en barnehage. Det er 159 parkeringsplasser tilgjengelig i parkeringshuset, i tillegg til de vi har ute.

Med mer enn 500 beboere jobber vi for å opprettholde et ansvarlig, trivelig og sikkert bomiljø. Dette innebærer håndtering av både små og større oppgaver.



Her er styrets orientering:

Det er naturlig nok mange ting som gjentar seg år etter år. I denne orienteringen blir det også noen repetisjoner for at nye beboere skal få et litt mer helhetlig bilde av hva som har skjedd i borettslaget i siste periode.

I siste styreperiode har følgende saker krevd mye av styrets kapasitet:

- som følge av økte priser har økonomi-/likviditetsstyring blitt noe som krever mer tid og energi fra styret.
- de store prosjektene som fremdeles pågår, er utbedringen av rekkehusstakene og etableringen av et felles brannvarslingsanlegg (i blokkene og et par rekkehus). Selv om vi henter inn fagfolk for å håndtere dette, medfører slike tiltak mye oppfølging også fra styret.
- større private byggetiltak medfører også oppfølgingsoppgaver

Økonomien vår: Vi har opplevd økte utgifter, inkludert rentekostnader. Til tross for dette har vi klart å håndtere kostnadene uten dramatiske økninger i fellesutgiftene. Vi følger prinsippet om å arbeide innenfor de til enhver tid disponible midlene, unngå unødvendige utgifter og balansere investeringene mot deres nytteverdi.

Uforutsette utgifter og likviditet: Styret forsøker å få mest mulig 'faste priser' på de tiltak vi iverksetter. Dermed må også leverandøren ta høyde for usikkerhet i sin prising. I noen prosjekter er dette ekstra vanskelig, for eksempel har avtalen om utbedring av takene på rekkehusene en del forbehold. Kostnadsøkningen har vært merkbart høyere hos noen leverandører og på enkeltprosjekter enn hva økningen i konsumprisindeksen skulle tilsi. Dette understreker behovet for god prioritering og likviditet for å håndtere slike situasjoner, noe vi i styret merker i hverdagen.

For å berolige de som bekymrer seg for utgiftene: Hallagerbakken klarer å håndtere dagens kostnader med de inntektene vi har ($\approx$ «fellesutgiftene»). Spesielt når vi velger å ha en moderat økning i fellesutgiftene for å følge noe av prisstigningen.

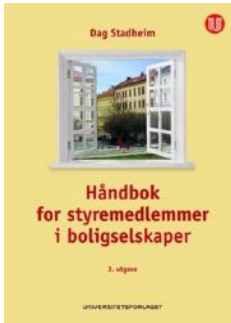
Styret vil fortsatt følge «tæring etter næring»-prinsippet, søke å unngå unødvendige kostnader, og balansere investeringer og pengebruk opp mot nytteverdi.

Styrets oppgaver

De som har lest de siste årenes orienteringer, vil se at det er noen gjengangere i orienteringen fra styret.

Før vi kommer innom noen av dem, kan det være greit å minne kort om hva som er styrets ansvar og oppgaver.

Lov om borettslag (borettslagslova)	
Dato	LOV-2003-06-06-39
Departement	Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Sist endret	LOV-2017-06-16-51 fra 01.01.2018
Publisert	I 2003 hefte 8
Ikrafttredelse	01.01.2004, 01.03.2004, 15.08.2005, 01.07.2006
Endrer	LOV-1960-02-04-2
Korttittel	Borettslagslova – brl



- Økonomi:** Det overordnede ansvaret for økonomien, herunder vurderingene, prioriteringene og beslutningene som kan få økonomiske konsekvenser.
- Lovverket:** Oppfølging av offentlige lover og regler, samt Vedtektene og Husordensreglene
- Bygningsmassen:** Borettslaget har vedlikeholdsansvaret for bygningsmassen og uteområdene.
- HMS:** Sørget for at borettslaget følger opp Internkontrollforskriften. Dette medfører både at vedlikeholdet gjennomføres i henhold til forskriften og at tiltak gjennomføres for å unngå skader på personer eller gjenstander.
- Bomiljø:** Ansvaret ovenfor, samt måten det blir håndtert på, skal bidra til et godt bomiljø for oss alle.

Myndighet: Utgangspunktet er at styret kan treffe beslutninger i alle saker, med unntak av de saker hvor borettslagsloven krever vedtak med $\frac{2}{3}$ flertall i en generalforsamling (borettslagsloven § 8 – 9). Styret bør imidlertid være forsiktig med å bruke sin myndighet fullt ut. Dette har ført til at man normalt orienterer, og eventuelt får samtykke av, generalforsamlingen om saker som kan være kontroversielle.

Innflytting: Ved skifte av eiere av en bolig eller ved utleie (bruksoverlating), blir styret involvert siden borettslaget skal godkjenne nye andelseiere/beboere. På visse vilkår har styret også mulighet for å nekte å gi slik godkjennelse. I perioden har vi ikke hatt noen spesielt vanskelige saker knyttet til dette. På nettstedet vårt har vi en artikkel som omtaler slike saker mer generelt “Når kan styret nekte noen å bli andelseier i borettslaget eller nekte utleie av en bolig?”.

Generalforsamlingen: Noen saker er av en slik art at kun generalforsamlingen kan ta beslutninger om dem, for eksempel låneopptak, endringer av de interne reglene (vedtektene og husordens-reglene) og vesentlige endringer av boligmassen (selv om tiltaket ikke medfører nye låneopptak). Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet og kan gi føringer til styret gjennom formelle vedtak..

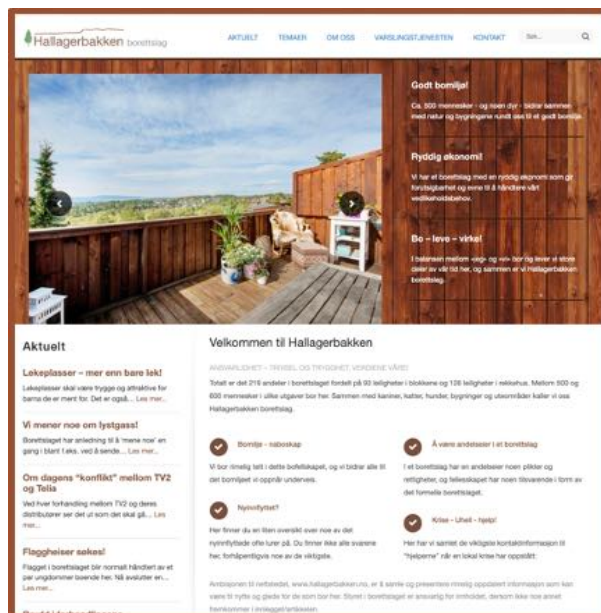


Her er det flere aktuelle regler, bl.a. avstemningsreglene. Både styret og generalforsamlingen har myndighet innenfor lovverket. For eksempel kan styret forplikte borettslaget for utgifter for flere år fremover, men de begrenses av «5 %-regelen»:

Dersom tiltaket går ut over vanlig forvaltning, fører med seg økonomisk ansvar eller fører til utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det tilslutning fra generalforsamlingen med mer enn $\frac{2}{3}$ flertall.

Informasjon til beboerne: Styret legger ut fortløpende oppdateringer og ny informasjon på hallagerbakken.no. Dette blir gjort slik at beboerne har anledning til selv å holde seg informert.

Vi har ikke kapasitet til å informere alle om alt, selv om vi prøver å informere så godt vi kan de som er direkte involvert i enkeltsaker. Også i Facebook-gruppen for beboerne legger vi ut henvisninger til artikler på nettstedet. Borettslaget har også en gruppe i Hudd, som vi oppfordrer beboerne til å bli medlem i. I perioden har det vært enkelte saker som har krevd en del informasjon fra styret og dialog med enkelte beboere, som sakene om balkongene og brannvarslingsanlegget, og selvfølgelig i saker som berører kun én andel.



Styrekonferansen: Også i år har styret hatt den tradisjonelle styrekonferansen der vi gjemmer oss litt bort en dag og hever blikket på mer langsiktige ting. I år hadde vi fokus på:

- Økonomistyring - kan vi gjøre dette på en annen måte? Diskusjonen omfattet sentrale aspekter som anskaffelsesprosesser, finansiering av større prosjekter, likviditetsstyring og oppfølging av avtaler borettslaget gjør.
- Energiløsninger - Borettslaget står overfor viktige beslutninger knyttet til fornyelse av fjernvarmenettet og kommende krav til energieffektivisering. Dette er vanskelige problemstillinger som kan få større konsekvenser for oss alle om rimelig kort tid.
- Vedlikehold og byggetekniske retningslinjer - Vi fornyer Byggeveilederen og presiserer de overordnede føringene for utbyggingsmulighetene i borettslaget i den.

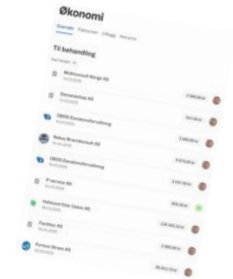
På styrekonferansen er også medlemmene i de interne utvalgene våre invitert til deler av programmet. Vi tar sikte på å bygge et så stort team som mulig som bidrar til fellesskapet.



Økonomi og drift

Henvendelser: På e-post og meldinger via styretelefonen får styret ulike henvendelser som vi samvittighetsfullt forsøker å besvare, uavhengig av hvor styremedlemmene selv måtte befinne seg. Vi har etter beste evne forsøkt å håndtere spørsmål og henvendelser om beskjæring av trær, parkeringsplasser, sommerjobb, egne byggetiltak/-søknader, vannlekkasjer og oppfølging av disse, fargekoder, nabobråk, postkasseskilt og nøkler som skal bestilles på vegne av beboerne, samt hatt kontakt med forsikringsselskap, leverandører, eiendomsmeglere og en og annen selger.

Fakturahåndtering: Fakturaer slutter ikke å komme, og kontroll av disse medfører at minst to styremedlemmer må lese og vurdere hver av de ca. 500 fakturaene som mottas hvert år. De fleste fakturaene håndteres på 2–4 min., men noen utløser en del arbeid.



Vi estimerer at ca. 40 arbeidstimer har blitt brukt på kontroll og godkjenning av fakturaer av styret alene, i tillegg til arbeidet som skjer via forretningsfører-avtalen med OBOS.

Likviditetsstyring: Sammen med forretningsfører tilstreber vi å ha oversikt og kontroll. En del av dette medfører at vi har fulgt opp de senere års råd om å bygge opp en "10–15 % buffer" i likviditeten. Dette betyr litt enkelt forklart at vi prøver å ha en reserve som ikke er planlagt brukt av det vi har/får inn på kontoen.

I siste styreperiode var vi glade for at vi hadde denne "reserven" i form av penger på konto. Det har gjort at vi har håndtert den ambisjonen vi hadde i 2023-2025 om å greie å finansiere rimelige store vedlikeholdsprosjekter, som slutføringen av brannvarslingsanlegget og balkongene i blokkene, samt at vi håper å kunne ferdigstille utbedringen av takene på rekkehusene over det vanlige budsjettet. Men vi må fremdeles forholde oss til at det er "dyrtid" og vi er ikke trygge på at prisene har stabilisert seg på et forutsigbart nivå. Dette gir usikkerhet i pågående og kommende prosjekter.

Når vi ser på vårt årsregnskap, ser vi et "resultat" som i utgangspunktet ikke bør være i minus. I et borettslag tenker vi at det heller ikke skal være for høyt i pluss. Vi snakker om at det skal gå tilnærmet i "null". Det forstår vi som pluss/minus 5-15 % av inntektene.

Langtidsplanlegging?: Dette punktet må vi sette opp med spørsmålstegn. Selvfølgelig prøver vi å se noen år fremover for å vurdere kostnadene for mulige vedlikeholdsprosjekter, samtidig som vi drøfter idéer som kan komme i tiden fremover, som solpanel, omlegging av fyringssystemet, fornyelse av rør (fjernvarme, varmt vann etc) utvikling av vaktmestertomten – ting som ofte er potensielt ressurskrevende. Vi har ikke satt opp noen form for langtidsbudsjett. Likevel er dette saker vi har tenkt å få til i den grad vi har kapasitet til det og at grunnlaget for det er gitt. Store tiltak vil normalt bli lånefinansiert, mens arbeidet i forkant med å få en faglig tilstandsvurdering og bistand til å sette opp en tilbudsforespørsel osv., i utgangspunktet finansieres over driftsbudsjettet.

I siste styreperiode har vi også hatt flere diskusjoner om hvordan vi best kan forholde oss til og håndtere de myndighetskravene som vi forventer kommer angående energieffektivisering, samt at fjernvarmesystemet nå nærmer seg slutten på sin levetid. I sum kan dette bli veldig dyrt for borettslaget. Det vil bli gjennomført en energikartlegging av bygningsmassen i løpet av 2025.

En del av det løpende arbeidet er også å sørge for at vi har de best mulige anskaffelsesrutinene og at rammeavtalene forbedres jevnlig.

Varmeregnskapet: I blokkene har vi en avregning av det som blir kalt “varmeregskapet”. Man betaler et estimert beløp for antatt forbruk og energipris på fjernvarmen, og så blir det foretatt en nøyaktig avregning én gang i året. Historisk sett har akonto-beregningen vært rimelig treffsikker. Estimeringen har de siste årene vært mer krevende. Energiprisene har vært høyere enn historisk snitt. Prisene har også vært betydelig mer volatile. Vi har justert akonto-beløpet flere ganger senere år. De siste justeringene har vært i ‘22-’23 (økt), og i ‘23-’24 (redusert) Det skal sørge for at de berørte andelseierne ikke får en unødvendig stor utgift etter den årlige avregningen. Det sikrer også fellesskapets midler, ved at likviditeten ikke svekkes gjennom året.

Redusere kostnader: I siste perioden har vi vært særlig opptatt av å finne løsninger for å redusere eller stabilisere kostnadene. Vi må prioritere – i ordets riktige betydning – hva vi bruker penger på, og vi må ta en kritisk gjennomgang av hvordan fellesskapet bruker penger. Vi har sett nærmere på:

- Rentenivåene har steget betydelig i senere tid, og med det også våre renteutgifter. Refinansieringen som vi inngikk i 2024 vil gi gevinst i år, men rentenivået og inflasjonsspøkelset er fremdeles veldig usikre faktorer i den tiden vi nå lever i.
- De faste avtalene (forsikring, vaktmester, vekter, elektriker, forretningsfører) holder vi øye med, og vi ber om presiseringer og eventuelt nye tilbud når vi ser at det kan være en god ide. Det å be om tilbud gir dessverre ikke alltid en bedre pris enn det vi allerede har, men det gir et varsel til leverandørene om at vi følger med.
- Balansen mellom rimelig tjenesteyting til andelseierne og ivaretagelse av felles ressurser.
- Dette gjør at vi er noe tilbakeholdne på henvendelser om «å bare sende ut noen for å kikke på» som normalt koster oss penger, og vi veileder eller setter «krav» til beboeren. Vi vil f.eks. ikke betale for å få sjekket en radiator før vi vet at beboeren har luftet den o.l. (Forøvrig ble ansvaret for vedlikehold av radiatorer tilbakeført til andelseierne fra 1/1/2024).
- Vi har redusert frekvensen for miljøcontainer i borettslaget
- Vi har inngått en avtale med bydelen om at de finansierer det meste av sommerjobbprosjektet vårt i 2023, 2024 og muligens i 2025 (lønn til de mellom 15 og 19 år).

Styret ser flere ting vi burde gjøre og ønsker å gjøre, men en del av oppgaven vår er å prioritere. Det er få ting vi kan “kutte på” uten at det får konsekvenser for fellesskapet eller hver enkelt av oss.

Kostnadsdeling med borettslaget ved private tiltak: For helt spesielle tilfeller kan borettslaget ta noen av kostnadene ved private tiltak når vi har sterke fellesskapsinteresser for det. I utgangspunktet skal alle kostnader ved private tiltak tas av andelseieren(e). I siste styreperiode har vi ikke hatt noen slike tilfeller.

Beboerservice: Det er noen få ting av “kjøp og salg” vi administrerer selv i borettslaget, og det gjøres via tjenesten Beboerservice. Denne ordningen gjør at vi kan forenkle og gjøre kjøp og salg av noen tjenester rimeligere for beboerne enn tidligere, selv om det medfører mer arbeid for styret. Vi har kortet ned leveringstiden betraktelig, og har fått gode tilbakemeldinger på tjenesten.

Utlån av tilhengeren: Borettslaget anskaffet en tilhenger til 40-års jubileet, og denne kan lånes/leies av oss som bor i borettslaget. Det har vært en suksess og tilhengeren lånes ut jevnlig. Det er hyggelig at den blir brukt og at alle har tatt godt vare på den. Dette administreres via Beboerservice på nettsiden vår.



Kabel-tv/bredbånd: Avtalen med Multinett AS og Telia as om bredbånd, vedlikehold av vår infrastruktur og TV-signaler (“kabel-tv”) ble revidert i 2023. Avtalen er rimelig lik den vi hadde tidligere utover en bedre strømeboks, dobling av bredbåndshastigheten og noen andre mindre forhold.

Vi har hatt noen sonderinger om hvorvidt det er hensiktsmessig å få innlagt fiber helt inn i stuen (vi har allerede tatt grave-kostnadene i forbindelse med asfalteringsprosjektet), og om videoovervåking av parkeringshuset er noe vi bør tenke på.

Det er ikke tatt noen beslutninger om dette per i dag. Dette er eksempler på samtaler og vurderinger som styret jevnlig har diskusjoner om.

Barnehagen: Leieavtalen som Hallagerstua barnehage SA har med oss, innebærer at de har de samme rettigheter og plikter som andelseierne i den grad det er mulig, og alt som kommer ekstra fordi det er en barnehage, må de selv håndtere. Avtalen gjør at samspillet mellom barnehagen og styret er enklere og mer forutsigbart enn tidligere

(PS! Det er få barnehager med så storslåtte uteområder...)



Regler: Husordensreglene, vedtektene og vanlige lovregler og forskrifter skal følges, men hvem skal følge dem opp i et borettslag? Styret har et særlig ansvar, men hver og én av oss har selvsagt ansvar for egen atferd.

Spør heller styret en gang for mye enn en gang for lite, og sjekk gjerne først ut hva som finnes av svar på hallagerbakken.no og i dokumenter som Byggeveilederen!

“Sakene som ikke ble saker”

Temaer og problemstillinger dukker opp gjennom året, og noen av dem blir “sakene som ikke ble saker”. I løpet av et år kommer det varsler, henvendelser eller sidespor på diverse saker som bør sjekkes ut nærmere. De kan være av en slik karakter at vi vil vurdere endringer i vedlikeholdsplanen, byggeveilederen og/eller andre dokumenter. Noen av disse sakene kan også potensielt være bekymringsfulle og ressurskrevende.

Det er også enkelte forhold som vi får melding om eller som vi selv registrerer, som viser seg å være reelle saker, men hvor det blir bestemt at de skal utsettes eller tas i sammenheng med noe annet. For eksempel vil luftenetting som er skadet ved takutstikk på rekkehusene, bli utbedret i forbindelse med fornyelse av taktekking.

Vedlikehold av bygninger og uteområder

Vedlikeholdsplanen, som ligger på hallagerbakken.no, beskriver hvordan vi tilnærmer oss, planlegger og gjennomfører vedlikehold. Vi har en ambisjon om å revidere dette minst en gang i året. Det ble sist gjort i januar 2025. Utgangspunktet for prioriteringer av tiltak utover ren drift starter med denne planen!

Vi vil oppfordre alle andelseierne om å sette seg inn i Vedlikeholdsplanen.

Vaktmestertjenesten: Vår leverandør av vaktmester-tjenester er FaciliTec AS. Borettslaget har en avtale ("Vaktmesterordningen") som regulerer tjenestene.

Behovet for å avklare og følge opp praksisen rundt ordningen blir dekket i en løpende dialog mellom styret og leverandøren. I tillegg til det som er dekket av avtalen, ber vi ofte vaktmesterfirmaet gi tilstandsvurderinger eller utrede saker, samt utføre små og mellomstore vedlikeholdssaker utenfor ordinær kontrakt.



En god tilstandsvurdering gir oss et beslutningsgrunnlag for dialog med forsikringsselskapet, avklaringer om ansvar og annet med andelseier, og kan inngå i tilbudsforespørsler om utbedring og i valg av tiltak for utbedring.

Uteområdene: I siste styreperiode har vi jobbet for å forbedre bomiljøet vårt og har blant annet gjennomført følgende vedlikeholdsprosjekter:

- Vi har byttet ut den syke hekken mellom HB 76/82 med en ny og frisk hekk, samt utført nødvendig vedlikehold av området rundt.
- Rundstokkene rundt lekeplassen og sandkassen ved HB 64/76 er byttet ut.
- De vegghengte søppelkassene ute i borettslaget er sikret mot fugler.
- Det er blitt plassert ut flere kasser med strøgrus ute i borettslaget som beboerne kan benytte seg av ved behov.
- Rundkjøringen ved HB 32/34 ble utbedret med nytt bed og gress. Rundkjøringen og er nå en hyggelig velkomst med et vennlig "smiley" blunkefjes.

El-anlegget: Vi har ikke store problemer med vårt el-anlegg, men tidvis vil det være en jordfeil eller annet som gjør at utelysene (som henger sammen i soner i borettslaget) ikke fungerer osv. I 2025 tar vi sikte på å få fram et par alternative forslag på en mer omfattende rehabilitering av dette, men vi vet at det er komplisert (les: dyrt), noe som skyldes måten ledningsnettet ble lagt opp på i kjølvannet av rehabiliteringen av rekkehusene.

Vi har også en årlig vernerunde på el-anlegget, noe som medfører en liten oppgaveliste som skal håndteres. Dette skjedde også i 2024.

Oversikt over skadde ytterdører/boddører: Flere boddører og ytterdører i rekkehusene er skadet eller i ferd med å bli skadet (avskalling), og noe bør gjøres. Vi har skiftet noen dører, og vi har gjennomført noen levetidsforlengende tiltak som kan redde dørene fra oppflising/svelling. Også i 2024 ble noen dører utbedret. Vi har en rimelig oversikt over skadde dører, og de er lagt inn i vedlikeholdsplanen og vil bli gradvis fulgt opp fremover. I 2025 blir flere dører håndtert.

Rehabilitering av takene: Vi fikk i 2022 en tilstandsvurdering av rekkehustakene fra to uavhengige firmaer, og konkluderte med at den store rehabiliteringen av takene kan utsettes i flere år. Dette forutsetter likevel at vi foretar noen mindre rehabiliteringer, noe som blir dyrt nok. Vi fullførte slike tiltak på ca. halvparten av rekkehustakene i 2023-24, og vi tar sikte på å ferdigstille dette i 2025.

Rehabilitering av balkongdekker i blokkene: Rehabilitering av balkongdekkene startet opp i 2023 og ble fullført i 2024. I forbindelse med arbeidene har vi også identifisert noen andre vedlikeholdsbehov som vil bli håndtert. Vi tar sikte på å greie det via det ordinære vedlikeholdsbudsjettet.

Felles automatisk brannalarmanlegg: På en tidligere generalforsamling ble det lagt frem argumenter for å installere et felles brannalarmanlegg i blokkene og rekkene HB 80, 88 og 96.

Anlegget ble satt i full drift 2. februar 2024. Viderekobling til vekterselskapet som vi benytter, startet i mai 2024.



Et par opplæringsrunder og brannøvelse for beboerne er gjennomført, og det vil komme flere anledninger til å lære seg "systemet". Det er også lagt ut informasjon på hallagerbakken.no. Det er noen mindre ting som fremdeles gjenstår før vi kan erklære at 'alt fungerer iht. planen'.

Byggesøknader fra andelseiere: Med essensiell faglig bistand fra Byggeutvalget, og tidvis andre, har styret i perioden behandlet flere byggesaker fra andelseiere. Prosess og grunnlag for løsning av mange av problemstillingene finner vi i Byggeveilederen. Her finnes føringer, regler og gode råd som er relevante for de fleste sakene.



Byggesøknader i siste periode har vært, som årene før:

- noen ønsker seg andre vinduer (stort sett avslag).
- noen skal ha nytt kjøkken og vurderer "kjøkkenvifte" (og får som svar at vi kun har én takvifte for hver bopel).
- noen planlegger å rehabilitere badet og lur på om man kan flytte på en lettvegg (og får et positivt svar under noen betingelser)
- noen ønsker seg ildsted (peis) og med det pipe
- (styret er positiv så lenge det blir gjort skikkelig og at vi ikke tror pipen vil medføre uakseptable forhold for naboene (røyk, utsikt).
- noen vurderer varmepumpe
- (normalt avslått primært pga støyforhold)
- noen ønsker å fjerne radiatorer
- (og får etter søknad positivt svar – på noen vilkår).
- noen vurderer å bygge takkonstruksjoner/pergola utenfor egen bolig, som vi normalt vil være veldig skeptiske til
- noen planlegger utbygging utover og/eller nedover i terrenget og trenger å få avklart mange spørsmål før de eventuelt får klarsignal fra styret til å sende en søknad til kommunen.
- noen ønsker å fornye "uteområdet sitt" med ny plutting, etablering av ny hekk e.l.
- og diverse annet

I tillegg er det flere henvendelser knyttet til vedlikehold av egen leilighet, f.eks. om sikringsskapet, katteluker og maling av dører. Heldigvis kan de fleste besvares ved å peke på artikler på hallagerbakken.no, eller i Byggeveilederen og/eller Uteveilederen. Innimellom dukker det opp nye

problemstillinger. I slike tilfeller definerer styret, sammen med Byggeutvalget, både prinsipielle føringer og svar. I tillegg prøver vi i størst mulig grad å være pragmatiske når vi gir svar på søknader, samtidig som vi – under ellers like forhold – etterstreber likebehandling.

Vi har noen oppfølgingssaker der nåværende eller tidligere andelseiere har gjort ting uten tillatelse fra styret eller ting som ikke er i tråd med våre føringer. Disse sakene vil bli fulgt opp. Når styret blir kontaktet av eiendomsmeglere o.l. i forbindelse med avklaringer før salg av boliger, opplyser vi naturligvis om slike forhold dersom vi er kjent med det. Selger/eiendomsmegler er pliktig til å opplyse om slike forhold til potensielle kjøpere.

Oppfordringen er: Les Byggeveilederen og andre føringer fra borettslaget nøye før du setter i gang med noe. Det sparer ofte både styret/fellesskapet og andelseieren for kostnader og tidsbruk.

Andelseiernes ansvar: Alle beboere har et vedlikeholdsansvar, og i løpet av året kommer det gjerne enkelte spørsmål knyttet til dette. Svaret på mange av disse, kanskje de fleste, vil man finne på hallagerbakken.no, i Uteveilederen og i Byggeveilederen. Noen problemstillinger som har vært reist, er:

- Renhold av takrenner. Normalt er beboeren selv ansvarlig for dette, men fellesskapet bistår i spesielt vanskelige tilfeller.
- Ringeklokker er den enkelte andelseiers ansvar.
- Dørskilt i blokkene. Disse er nå standardisert, og skilt kan bestilles kostnadsfritt via Beboerservice. Personaliserte skilt kan også bestilles direkte på foldal.no, for beboers regning, men det er ikke tillatt å ta ned de standardiserte festene og/eller montere opp andre typer dørskilt i blokkene!
- Ytterdører. Fellesskapet har ansvar for selve ytterdøren, mens dørhåndtak og lås er innenfor andelseierens vedlikeholdsansvar.
- Vepsebol, stanksopp etc. er beboers ansvar. Fellesskapet består i spesielt vanskelige tilfeller.
- Håndtering av skadedyr, fra maur via skjeggekre til mus, kan være utfordrende. Policy, gode råd og vår praksis finner du på hallagerbakken.no
- Radiatorene er tilbakeført som ansvarsområde til andelseierne. Les artikkelen “Radiatorene – en innføring” på hallagerbakken.no.
- Sikringsboksen og alt innenfor/påkoblet den av elektrisk utstyr er andelseierens ansvar.
- I artikkelen “Brannvern – hvem har ansvaret for hva?” på hallagerbakken.no vil du kunne lese at andelseierne har ansvaret for brannvarslere og sløkkeutstyr i sin andel. Borettslaget har ansvar for varslere og sløkkeutstyr i fellesområdet. Her bør man også sette seg inn i detaljene. Det dreier seg om din og naboens sikkerhet!

Støy og avfall: Vi har hatt noe problem med at ikke alle respekterer støybestemmelsene i husordensreglementet. Noen har også tatt seg til rette med tanke på plassering av byggematerialer i fellesområdene. Dette skal man søke styret om, noe som også vanligvis blir gjort.

Vifter og støy: Av og til kan det oppstå feil og skader på takvifter og andre vifter. Slike ting blir utbedret. I tillegg har vi et par steder hatt støyplager som ikke så lett har latt seg løse pga. uklart årsaksbilde. Noe av dette er knyttet til vifter. Vi har brukt en del ressurser på å finne ut av dette, og vi har skiftet ut et par vifter, samt igangsatt støydempende tiltak i tilknytning til dem. Vi og våre leverandører håper dette bidrar til forbedringer og at vi lærer ting som også kan implementeres andre steder.

Trefelling: I perioden har vi fått varsel om noen potensielt farlige trær, og disse er vurdert, beskåret og/eller tatt ned av arborist. Busker og hekker i borettslaget kan by på utfordringer hvis de ikke blir stelt i henhold til de føringene vi har i Husordensreglene og Uteveilederen. Styret prøver med jevne mellomrom å følge opp, og tidvis varsle, eventuelle andelseiere for å ivareta dette i sommerhalvåret.

Dersom vi har kapasitet til det, planlegger vi i 2026 å gjennomføre den store trefellingsprosessen som vi gjennomfører med noen års mellomrom. Les mer om denne i Uteveilederen.



Stenging av stoppekraner, målere og annet: Det er selvfølgelig ikke tillatt å stenge inne eller bygge inn stoppekraner, målere, “arbeidsluker” o.l. i boligen. Når dette blir oppdaget, pålegger styret nåværende andelseier (uavhengig av hvem som i sin tid for eksempel bygget inn en stoppekran eller en radiator) å utbedre situasjonen. Slike saker dukker opp en gang i blant.

Avløpsrørene under byggene kan bli tette. Fett og annet sørger for det. Dette gjør at man av og til må ha tilgang til disse for å undersøke dem, foreta vedlikeholdsspyling eller rett og slett for å åpne dem. Inngangen til disse rørene er stakeluker i gulvet. Flere av oss har gjennom årene skjult disse ved å legge parkett og annet belegg på gulvene på bakkeplan. Her vil vi minne om at andelseierne selv er ansvarlige (jf. Vedtektene) for alle kostnader som måtte komme når vi må inn for å foreta vedlikeholdsarbeider eller annen utbedring. Å bryte opp gulvet og utbedre det igjen blir dermed kostnader som kan komme overraskende på de berørte.

Lekkasjer og kondens: Vi har heldigvis få problemer med vannlekkasjer i borettslaget, men de som kommer, krever gjerne en del arbeid. Selv når forsikringen blir benyttet, belastes også borettslaget noe.

De ulike lekkasje-, kondens- og fuktsakene som vi opplever, har ulike årsaker. Og det kan variere hvem som har vedlikeholdsansvaret. Dette er et juridisk spørsmål, og ikke nødvendigvis knyttet til spørsmålet om skyld i skaden. Borettslaget har for eksempel ansvar for bygningsmassen og de rørene som ligger skjult i veggene osv. Men dersom beboeren er skyld i at et sluk går tett, er det andelseieren som får regningen.

Vi minner om at styret har lagt ut artikler på hallagerbakken.no om “Dugg, fukt og kondens”, hvordan radiatorene bør behandles og annen informasjon som gjør at beboerne kan redusere muligheten for f.eks. kondens. Dette kan også bidra til en bedre privatøkonomi.



Parkering: Vi er heldige og har godt med parkeringsplasser til alle som bor i borettslaget og besøkende. Forutsatt at vi makter å følge opp plassene våre! Vi har opplevd mer og mer i de senere årene at uvedkommende har brukt gjesteparkeringen og parkeringen vår på taket.

I slutten av 2023 ble derfor elektronisk registrering innført for all parkering utenfor parkeringshuset. Resultatet av dette og noen justeringer av praksis, har medført en betydelig bedre kapasitet for besøkende og fastboende! Dette har også medført at vi har fått bedre oversikt over behovet per i dag.

Vi har registrert over 270 kjøretøy på fastboende per mars 2025. Med fratrekk av 159 kjøretøy med faste plasser i parkeringshuset, betyr dette at vi har et behov for beboerne på ca. 80–100 kjøretøy utenfor parkeringshuset. Det ligger en liten/antatt feilmargin her fordi noen har for eksempel to biler i husholdningen, og noen har midlertidige spesialavtaler. Ved generalforsamlingen i 2024 ble det vedtatt at beboere og gjester skulle likestilles på parkeringsplassene i borettslaget.

Vi har 58 «frie» plasser på taket, noen få plasser mot Frivillighetssentralen, samt noen plasser oppe- og nedenfor parkeringshuset som er tilgjengelig for beboere og gjester. De ansatte i barnehagen har mulighet til å bruke parkeringsplassene på dagtid – og noen av plassene benyttes til midlertidige spesialløsninger som vi ordner ved behov.

Det lille slingringsmonnet vi har av ledige parkeringsplasser er godt å ha til beboerne, gjester og til vinteren, da det er en evig utfordring med å fjerne og deponere snø osv.

Dersom beboerne har ekstraordinære behov for parkeringsplass for sine gjester eller seg selv, bør man kontakte styret for å se om vi kan bidra til en løsning.

Vandalisme: Vi er i den heldige situasjonen at vi ikke i vesentlig grad har vært utsatt for vandalisme i ulike former i borettslaget på mange år. Siste år har det kun vært noen få episoder av tagging, rive ned lys på juletreet, velte søppelbeholdere etc. Vårt største problem har vært kjøretøy på plenområder som gir kostnader i etterkant og uvøren bruk av bommene. Vi har hatt noen mindre hendelser på garasjetaket som vi håper ikke utarter seg.

Søppelrom-/skur m.m.: Det er merkbart mer papir og papp i papircontainerne i søppelrom-/skur. I dag tømmes restavfallet én gang i uken, og papirbeholderne tømmes annenhver uke.

Styret har vært i kontakt med Renovasjons- og gjenvinningsetaten og undersøkt muligheten for hyppigere tømming av papirbeholderne. Standard for tømming av papirbeholdere i ytre by er én gang hver fjerde uke. Det er ikke mulig å få tømming oftere enn annenhver uke, det er det vi har nå. Alternativet for å bedre kapasiteten er å sette inn flere beholdere, og det er det svært begrenset plass for. Da står vi igjen med å utvide størrelsen på søppelskurene og/eller å få nye plasseringer av beholdere. Vi har med andre ord ingen quick-fix på dette.

Vi må henstille til at beboerne må bli flinkere til å brette papp og papir, og plassere avfall inn i søppeldunkene – inkludert de som er innerst i rommet. Da vil vi i alle fall få utnyttet kapasiteten maksimalt. Og dersom vi ofte får varer fra samme leverandør, f.eks. Oda, så kan vi be dem ta med de gamle eskene når de leverer nytt til oss.

I blokkene er det dessverre noen oppganger som litt for ofte er rammet av uheldig oppførsel, som gjør at søppelrommene ikke blir brukt optimalt. Vi har mistanke om at det tidvis er barn/ungdom som skal “gå med søpla” og som ikke blir godt nok fulgt opp av foreldrene. Her bør både unge og voksne skjerpe seg!

Utleie av bodlokalet i HB 86 A/B: Lokalet er utleid til sommeren 2025. Se hallagerbakken.no (Beboerservice) for betingelsene for leie av lokalet.

Lekeplassene: I siste styreperiode har vi byttet ut rundstokkene rundt lekeplassen og sandkassen ved HB 64/76. I tillegg har en arborist fjernet røtter fra trær under fallmattene på lekeplassene. Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan for lekeplassene, og vil gjennomføre vedlikehold og oppgraderinger i henhold til denne.

Hvert år blir lekeplussutstyret skrubbet og vasket av sommerjobberne.



Ladeinfrastruktur: Antallet ladbare kjøretøy i borettslaget øker jevnt og trutt. Ladepunktene, både fellesboksene på taket på parkeringshuset, og de private boksene inne i parkeringshuset, fungerer stort sett etter forventningen både med tanke på stabil tilgang til strøm og stabil infrastruktur for betalingsløsning. Enkelte har opplevd midlertidig bortfall, men i sum vil vi si at borettslagets infrastruktur for lading er blitt en suksess.

Økningen i antall beboere med ladbare kjøretøy vil på sikt utløse et behov for ytterligere investering i infrastruktur, for å unngå at tilgjengelig ladekapasitet per enhet blir for lav. Foreløpige planer for dette er allerede utarbeidet, og ladesituasjonen vurderes fortløpende.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

HMS-arbeidet i borettslaget er i hovedsak integrert med annet arbeid. HMS-planen er vesentlig revidert og godkjent av styret i 2020. Styret gjennomfører årlige hovedvernerunder.

Systematikken og planmessigheten er koblet på de avtalene vi gjør.

- Avtalen med vaktmesterfirmaet innebærer at de går lysrunder (sjekker alle lys som er eid/drifet av borettslaget), jevnlig sjekker søppelrom/-skurene, sjekker tilstanden (fremkommelighet, risiko) på bygg og i uteområdene m.m.
- Avtalen med elektriker medfører en årlig gjennomgang av alt observerbart elektrisk utstyr som borettslaget eier. Det blir utarbeidet en mangelliste, og vi får anbefalinger om forhold firmaet mener vi bør følge opp.
- Avtalen med vektfirmaet medfører at vi to ganger i døgnet får besøk i borettslaget og at styret får avvaksrapporter (f.eks. at en port står åpen) og hendelsesrapporter når de har blitt kontaktet av beboere eller styret. Slike rapporter er veldig viktige siden de gir styret mulighet til for eksempel å følge opp klager på atferd hos en beboer el.l.
- Avtalen med parkeringsselskapet gjør at vi kan få håndtert feilparkerte biler slik at de ikke potensielt skaper risikosituasjoner. Firmaet kan tilkalles av styret og av dem vi har bemyndiget til det, når biler er feilparkerte i borettslaget. Utenfor bommene har parkeringsselskapet fullmakt til å kontrollere kjøretøy (ref. ordningen med elektronisk registrering)
- Avtalen med skadedyrfirmaet medfører at de jevnlig følger opp åteboksene (rotte/mus-tilstanden i borettslaget), samt at de følger opp oppdrag fra styret (eks. sølvkre, skjeggkre, mus i bygningsmassen m.m.).
- Avtalen med forretningsfører har som formål at det ikke skal skje administrative feil som kan være til skade for borettslaget eller enkelte beboere. Praksisen utvikles og forbedres.
- Avtaler med firmaer/leverandører: Når en bedrift engasjeres for å gjøre en jobb for borettslaget, har den HMS-ansvar for egne ansatte og ansvar for å sikre oss andre.

Vekterselskap: Borettslaget har en i dag avtale med Nordstrand Sikkerhetsgruppen AS som leverer vektertjenester. Den nye avtalen ble startet våren 2024, da de også fikk oppdraget med å overvåke brannalarm-systemet vårt. Vekterne går to runder hver dag – én gjennom borettslaget og én rundt garasjeanlegget.

Hendelsesrapporter fra vekterselskapet fungerer som et varsel til styret og gir oss samtidig viktig dokumentasjon. Med tanke på bråk og potensielle brudd på Husordensreglene er disse rapportene veldig viktige. Bruk vekterselskapet!

Sikkerhetsaspekter: Det er gjerne knyttet enkelte sikkerhetsaspekter til byggeprosjekter – både prosjekter som andelseierne søker om og de som borettslaget selv er ansvarlig for. I vurdering av hekker/busker og trær er sikkerhet et moment som alltid inngår før vi tar en beslutning. Gjennomgang og valg av hvilke verktøy og utstyr som gjøres tilgjengelig ved dugnader og for sommerjobberne, er også ting som blir vurdert med tanke på HMS.

Kontinuerlig forbedring: HMS er et arbeidsområde med få fasiter og hvor den systematiske tilnærmingen er viktig. Vi prøver å lære og forbedre oss kontinuerlig. Huskene blir nå tatt ned i vintersesongen med begrunnelse i HMS. Byggeveilederen får stadig små forbedringer knyttet til HMS-hensyn. Trafikksikkerheten er en gjenganger og vi forsøker å forbedre dette hvert år på ulike måter (bedre skilting, følge opp budfirmaer i en aksjon m.m.). Vi er på ingen måte ferdig utlært!

Kunnskap: Styret forsøker å gjøre tilgjengelig relevant kunnskap for beboerne via nettstedet vårt (hallagerbakken.no) og veilederne, alt etter styrets kapasitet og kompetanse. I veilederne finner man for eksempel viktig informasjon om “kjøkkenvifter” i forhold til takviftene som er montert på taket i blokkene og rekkehuse slik at andelseierne selv kan ta sin del av ansvaret for at problemer ikke oppstår eller at de blir håndtert best mulig.

Skjeggkre, sølvkre og mus: Vi har hvert år hendelser med skadedyr, og vårt inntrykk er at dette er omtrent likt år for år, med unntak av i 2021/22 hvor vi kun fikk noen få varsler om dette. Vi vurderer løpende behovet for å endre policy/praksis når det gjelder håndtering av skadedyr generelt og skjeggkre spesielt. Men vi har ikke inntrykk av at dette er et stort problem hos oss. Temaet er omtalt i flere artikler på hallagerbakken.no.

Renhold: Renholdsfirmaet rengjør trappeoppgangene hele året, unntatt i juli. Dersom sommerjobbprosjektet gjennomføres i juli (noe som ikke ble gjort i fjor), rengjør ungdommene trappene én gang. Styret forventer (jf. Husordensreglene) at beboerne selv tar ansvar utenfor egen bolig.

Søppelhusene/-skurene og avfallsbeholderne blir normalt rengjort ekstra av sommer-jobberne. Når vi har behov for det må vi også engasjere andre i løpet av året for å gjøre renholdet. I 2024 engasjerte vi et eksternt firma for å rengjøre alle søppelrom og containere. Det er en utfordring at ikke alle gjør hva de skal i tilknytning til avfallshåndteringen: knytte poser skikkelig igjen, plassere avfallet riktig (inkl. at man også bruker de innerste beholderne) etc.

Brannvern: I siste styreperiode er fokuset på å få etablert en god praksis rundt brannvarslingsanlegget som er installert (for blokkene og noen av rekkehusene). I neste omgang vil vi revidere HMS-planen med tanke på om noe kan eller bør forbedres angående brannvern.

Bomiljø

Styret anser at et viktig bidrag til bomiljøet er hvordan vi behandler søknader, håndterer vedlikeholds-arbeid og tar beslutninger. I tillegg er det noen forhold som også er knyttet direkte til bomiljøet:

Dugnaden: I siste styreperiode hadde vi høstdugnad med eget opplegg for småbarna. De fikk diplom for deltagelse i Miljøpatruljen og en gave fra Rusken. Vi avsluttet dugnaden med tradisjonell grilling og sosialisering.

“Privat dugnad” og utlån: Også i denne perioden har vi levert ut treolje slik at andelseiere selv kan vedlikeholde toppbordene på verandaene i rekkehusene.

Støy, bråk og konflikter: Vi bor på alle måter i et rolig borettslag! Men siden vi er over 500 mennesker her, vil det være ulike opplevelser og aksept for hva som er et rimelig lydnivå i et bofellesskap (barn som leker, oppussinger som pågår, hyggelig samvær på en balkong, nødvendig innkjøring med bil). Av og til blir dette saker for styret. Vårt utgangspunkt er Husordensreglene og den tilnærming som er kommunisert i artikkelen på hallagerbakken.no “Hva er støy i borettslaget?”.

Også i siste periode har vi hatt noen henvendelser som dreier seg om brudd på Husordensreglene der styret har vært involvert.

Miljøcontaineren: Vi har miljøcontainer noen ganger i året i borettslaget, men hvitevarer, maling o.l. skal ikke plasseres der. Når dette skjer, og styret ikke vet hvem som er eieren, koster det fellesskapet mye penger. For privatpersoner er det gratis å levere dette hos forhandlere.

Oppfordringen om å bruke miljøcontaineren korrekt blir ikke fulgt helt opp av beboerne. Dette er også et dyrt tiltak, så vi har redusert tilbudet til fire ganger i året.



Vi minner også om at borettslaget har en tilhenger til utlån/utleie slik at man selv kan få levert avfall til avfallsstasjonene

Flagging: Borettslaget følger de offisielle flaggdagene i Norge, og vi heiser flagg på halv stang ved bisettelser, når styret har fått varsel om det. Vi markerer naturligvis samenes nasjonaldag, og vi heiser regnbueflagget som symbol på mangfold. Arbeidet har i mange år vært utført av ungdom i borettslaget som har hatt dette som en bijobb.

Blomsterkrukker og vaning: I 2024 fikk vi igjen satt ut blomsterkrukker og Grøntutvalget har plantet pene blomster i bedene utenfor blokkene. Styret vil igjen oppfordre alle til å ta ansvar for å bidra til å vanne det som trengs å vannes.

Julegrantenning: Julegrantenningen med sang fra Holmlia Aspirantkor er en tradisjon som vi setter pris på. I 2024 kunne vi gjennomføre dette i tradisjonens tro med sang, gløgg og julenissen på plass. Vi har inntrykk av at det ble satt stor pris på.

Vinterlager for sykler: I noen år har beboerne hatt mulighet til å sette fra seg syklene i vinterlager. Styret åpner lageret to ganger om høsten og to ganger om våren for å levere og hente syklene. Tilbudet blir godt tatt imot og det lagres ca 30 sykler hver vinter i lagerrommet.



Vi har også et 'skur' på vaktmesterområdet hvor man kan leie plass for lagring av kajakk/kanoer.

Sommerjobb: Også i 2024 fikk alle ungdom i alderen 13 til 19 år som bor fast i borettslaget tilbud om sommerjobb dersom de søkte det.

For den eldste ungdomsgruppen har vi inngått et samarbeid med bydelen, som finansierer lønnen for sommerjobbene i 2024 og potensielt også i 2025. Dette samarbeidet gjør det mulig å utføre oppgaver som ellers ikke ville blitt ivaretatt under dugnader, og bidrar til å øke ungdommenes bevissthet om og tilknytning til sitt eget nærmiljø. Ungdommene får prøve seg i arbeidslivet med arbeidskontrakt, arbeidsoppgaver tilpasset modenhet og kompetanse, og de får lært seg litt om spilleregler generelt i arbeidslivet.

Vi bor og lever sammen!

Avslutningsvis vil vi i styret berømme alle de enkeltpersonene som bidrar til at vi alle har et så bra bomiljø!

- Å stille uteområdet utenfor egen bolig betyr også noe for naboene.
- Å hjelpe en nabo med litt snømåking eller beskjære hekken er et fint bidrag til både enkeltmennesket og fellesskapet.
- Å tipse om en mulighet for barna på en av Facebook-sidene for borettslaget, gleder flere enn de som benytter seg av det.
- Å delta i frivilligheten som leksehjelp, natteravn, fotballtrening, og å være foreldrerepresentant i foreningsstyrene/skolene osv. bidrar til et godt bomiljø for oss alle.

Takk til hver og en av dere!

Styret, mars 2025

HALLAGERBAKKEN BORETTSLAG

BYGGEVEILEDER

Retningslinjer for bygningsmessige endringer i og rundt boligen

UTKAST TIL BEHANDLING I GENERALFORSAMLINGEN 2025

1. HALLAGERBAKKEN BORETTSLAG – EN SKJULT PERLE

Hallagerbakken ligger som en vakker landsby i den bratte skråningen med utsikt mot Bunnefjorden. Enkle, brune rekkehus som bukker seg bortover, hopper og spretter for å tilpasse seg knausene og søkkene i terrenget. Slanke, rosa blokker som slynger seg rundt åstoppen. Fjellskrenter og høyreiste furutrær som minner om Østmarkas typiske skogsterreng, tett inntil husveggene. Gode, intime uterom mellom husene der små barn kan leke og utforske i trygge omgivelser.

Dette må ha vært arkitektenes visjon da de tegnet Hallagerbakken sent på 1970-tallet. Mange vil si at det er nettopp disse kvalitetene som gjør at folk trives og vil bo her den dag i dag.

Hallagerbakken var et innovativt og modig prosjekt tegnet for en vanskelig, bratt tomt. Borettslaget vårt regnes blant de beste boligprosjektene i Norge fra sin tid. Holmlia-utbyggingen i sin helhet hadde høye ambisjoner om å skape et nytt bomiljø. Blanding av lav blokkbebyggelse og tettbygde småhus, bilfrie gangveier og mange grønne lommer mellom borettslagene vitner om arkitektenes søken etter nye veier, bort fra den massive drabantbybyggingen som dominerte 1960- og 70-tallet. Fortsatt besøker arkitektstudenter og andre interesserte Holmlia og vårt nabolag for å studere den særegne arkitekturen.

Holmlia er i forslaget til kommuneplanens arealdel frem mot 2040 registrert som et område «T5 Kulturminneinteresser – etterkrigstidens massebyggeri»

. Dette betyr at Holmlia og Hallagerbakken ikke har noe formelt kulturminnevern per i dag, men at Byantikvaren har identifisert kulturminneverdiene og vil jobbe for å bevare de tidstypiske trekkene ved bebyggelsen.

Hallagerbakken er et velstyrt borettslag. Boligmassen er generelt i god stand. Det er fellesskapet - alle som eier hus eller leilighet i Hallagerbakken - som står for utvendig vedlikehold av husene. Det til enhver tid sittende styre agerer på vegne av fellesskapet. Den enkelte beboer har ansvar for innvendig vedlikehold og har mulighet til å sette sitt preg på utearealer nærmest boligen etter prinsippet «frihet under ansvar».

Hallagerbakken er et attraktivt, godt etablert og ettertraktet bomiljø – ikke et pågående utbyggingsprosjekt. Fellesskapets interesse er først og fremst å bevare et godt fysisk og sosialt bomiljø. Det er ikke styrets primære oppgave å legge til rette for private utbyggingsprosjekter.

I forbindelse med fasaderehabiliteringen for rekkehusene i 2010/2011 ble det ryddet opp i en del uheldige variasjoner og avvik som hadde oppstått i årenes løp. Siden fremstår Hallagerbakken borettslag igjen med et gjennomført og helhetlig uttrykk. Styret ønsker at dette bevares over tid.

2. HENSIKTEN MED BYGGEVEILEDEREN

Denne veilederen skal gi informasjon om muligheter og begrensninger for bygningsmessige endringer i rekkehus og blokkene i Hallagerbakken borettslag. Veilederen skal klargjøre ansvarsforholdene og handlingsrommet i samspillet mellom andelseier, naboer, borettslagets styre og kommunale myndigheter.

Veilederens del 1 definerer prosedyrer og ansvarsforhold i forbindelse med større, private utbygginger og andre tiltak som krever søknad om byggetillatelse etter plan- og bygningsloven.

I del 2 av veilederen finnes det konkrete føringer til utforming av mindre bygningsmessige endringer i og rundt boligen, som den enkelte andelseier i Hallagerbakken borettslag kan utføre etter avtale med styret, men uten å søke kommunen.

I tillegg legger styret fortløpende ut utdypende informasjon og presiseringer på www.hallagerbakken.no

3. UTBYGGINGSPLANEN FOR HALLAGERBAKKEN

Borettslaget vårt ble stiftet i 1979. De første husene sto innflyttingsklare i 1981. Det var HRTB arkitekter som tegnet prosjektet for OBOS.

Arkitektene la til grunn noen vesentlige prinsipper:

- Hus og blokker skulle ha minst mulig fotavtrykk. Huskroppene «lander lett» i terrenget. Husene «svever» tilsynelatende over bakken der det er bratt.
- Naturterrenget og naturlig vegetasjon bevares mest mulig uforstyrret mellom husrekkene og gangveiene. Derfor var det opprinnelig ingen private hager og heller ingen utganger på baksiden av rekkehusene.
- Bebyggelsen følger høydekotene. Gløttene mellom husrekkene er viktige fordi de åpner fellesarealene mot utsikten.
- Borettslaget er bygd opp rundt varierte felles uterom mellom husene som inviterer til menneskelig kontakt og samvær. Husene danner vegger for rommene mellom husene.
- Felles parkering. Smale, bilfrie gangveier.

I årene etter boligkrakket i 1988 var det mange som satt i boliger som ble for små for familien, men som ikke hadde råd til å flytte. For å avhjelpe denne situasjonen utarbeidet en gruppe arkitekter bosatt i borettslaget en plan for utbygging av rekkehus i Hallagerbakken.

Arbeidet resulterte i at Oslo kommune i 1993 vedtok en endring av bebyggelsesplanen for Hallagerbakken. Denne består av plankart datert 15.8.1992 og tilhørende endrete reguleringsbestemmelser ("Mindre vesentlig endring av regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 185, bnr. 43, Hallagerbakken borettslag). Dokumentene ligger på borettslagets nettsider og omtales som «utbyggingsplanen» eller «planen» i denne veilederen.



*Skisse utbyggingsplan,
forarbeid til revisjon av
reguleringsplanen,
HB arkitekter 1992*

PRINSIPPER FOR UTBYGGING

I dette avsnittet redegjøres det for styrets overordnede fortolkning av utbyggingsplanen, basert på erfaring fra borettslagets behandling av utbyggingssaker over lang tid.

Utbyggingsplanen inneholder fire prinsipielle utvidelsesmuligheter:

- rene tilbygg på eksisterende halvprivat område
- takoppbygg
- innglassing eller innbygging av eksisterende balkong
- utbygging av ekstra underetasje

Generelt gjelder det at man aldri kan bygge ut hele fasadebredden på et rekkehus, og maksimalt 4 meter ut fra eksisterende huskropp. Samtidig skal utvidelsen alltid ligge innenfor eksisterende ytre bygningslinjer (f.eks. ytterkant eksisterende balkong, ytterkant eksisterende utebod).

Status etter mer enn 30 år viser at det er svært få enheter som har realisert takoppbygg eller innbygging av balkong. Dette skyldes mulige nabokonflikter om utsikten, samt byggetekniske og økonomiske utfordringer knyttet til disse tiltakene. Styret vil derfor i utgangspunktet fraråde å sette i gang denne type prosjekter.

Tilbygg og utbygging av underetasje finnes det flere realiserede eksempler på. Virkningen av slike utbygginger på fellesarealer og bomiljø må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Etter erfaringer med flere problematiske byggesaker vil borettslaget være svært restriktivt med å godkjenne søknader som innebærer utstrakt bruk av fjellskjæring under eller i nærheten av eksisterende rekkehus.

Utbygging av enderekkehus på gavlsiden har vært tillatt i enkelte tilfeller, men er i utgangspunktet ikke i tråd med utbyggingsplanen og frarådes. Gavlutbygginger og andre tiltak som ikke er vist på plankart datert 15.08.92 krever søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Utbyggingsplanen representerer en stor verdi for borettslaget da den tillater økt tomteutnyttelse og åpner for utvidelse av de ulike rekkehus typene. Planforfatterne søkte tidlig på 1990-tallet å fordele det nye, utvidete utbyggingspotensiale rettferdig på alle rekkehus. Men de enkelte rekkehusenes nærområder varierer så mye at det aldri var mulig eller ønskelig at alle utvidelsene skulle være like. Dermed har det heller aldri vært full likebehandling av andelseierne. Utbygging etter planens føringer har i årenes løp ført til at boligmassen i Hallagerbakken er blitt mer variert og at borettslaget nå tilbyr et større spenn av leilighetsstørrelser, noe som var hovedhensikten med omreguleringen.

Den reviderte reguleringsplanen er gjeldende, og styret har ingen ambisjoner om å gå i gang med en ny omregulering.

Planen har imidlertid også tydelige svakheter. Den er gammel og ville med stor sannsynlighet ikke bli vedtatt på samme måte i dag. De fleste planbestemmelsene er skrevet for utbyggingsfasen da borettslaget ble oppført, og kan ikke anvendes på utvidelser av enkelte rekkehus i ettertid. Plankartet er håndtegnet i målestokk 1:1000 og ikke målsatt. Det er derfor behov for tolkning av planens intensjoner individuelt for hvert prosjekt, når planen skal brukes som styringsverktøy i dag.

Det er borettslaget som forvalter handlingsrommet som utbyggingsplanen gir. Det er primært borettslaget som juridisk person som er aktør i utbyggingssaker. Planen gir ikke noen individuell "rett til å bygge" for den enkelte andelseieren.

Erfaring fra utbyggingsprosjekter i borettslaget viser at enkelte av utbyggingsmulighetene som planen legger opp til, er vanskeligere og mer kontroversielle enn andre. Det er heller ikke gitt at utvidelsene som ble påtenkt på 1990-tallet er økonomisk bærekraftige i dagens boligmarked.

Styret anser det som urealistisk, og heller ikke ønskelig, at hele utbyggingspotensialet i reguleringsplanen noen gang vil bli realisert. En fullstendig eller nær-fullstendig utbygging ville medføre kraftig fortetting av bebyggelsen, rasering av naturkvaliteter og omfattende privatisering av opprinnelig fellesareal. Fortettingen vil redusere eller ødelegge mange av kvalitetene som er essensielle for bomiljøet i Hallagerbakken og som er avgjørende for områdets attraktivitet i boligmarkedet.

Det er styret som vurderer og tar stilling til alle søknader om utbygginger og ombygginger i borettslaget. I vurderingen vil styret vektlegge estetikk, byggteknikk, bærekraft, påvirkning på nærområdet og hensynet til helheten i borettslaget. Borettslaget ved styret vil avvise tiltak som vesentlig reduserer fellesskapets bomiljø selv om de er innenfor reguleringsplanens bestemmelser.

Styret vil eksempelvis kunne avslå søknader med begrunnelse i følgende kriterier:

- Terrenginngrep og terrengbearbeidelse som bryter opplevelsen av naturtomten, særlig der det er fjell i dagen.
- Utbygginger som skaper trange, trafikkfarlige situasjoner og reduserer sikten i våre allerede trange boliggate.
- Utbygginger som øker faren for brannoverslag til naboileilighet eller naborekke.
- Utbygginger som reduserer utsikt og visuell åpenhet mellom rekkene.
- Utbygginger som urimelig reduserer naboenes utsikt eller solforhold eller legger urimelige begrensninger for mulig utbygging av naboenheter.
- Privatisering som begrenser mulighetene for allmenn ferdsel og bruk av fellesareal.

F.eks. kan et boligrom med vinduer eller en terrasser tett inntil en uformell gangsti føre til at folk vil slutte å bruke den, for ikke å invadere en sone som oppfattes som privat. Buffersoner mellom felles og privat er viktig i et tettbygd område som vårt.

NB! Listen er ikke uttømmende.



Omtrent utstrekning av privatisert uteareal i 2025 og ved mulig full utbygging

FASADEENDRINGER

Vindusformater i Hallagerbakken, særlig det typiske spillet mellom større og mindre vinduer i fasadene, er en vesentlig del av fasadekomposisjonen og gir bebyggelsen sitt arkitektoniske særpreg. Som hovedregel vil styret derfor avslå søknader om endring av vindusformat.

Utgangspunkt for alt vedlikehold i regi av borettslaget er at vinduer og dører skiftes mot nye med tilnærmet samme utseende.

Utenfor hovedfasadene – på gavler, tilbygg eller i underetasjer – kan nye vinduer og unntaksvis avvikende formater vurderes. Innsetting av nye vinduer er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og krever søknad til kommunen.

4. BYGGESAKER I HALLAGERBAKKEN BORETTSLAG

ANSVAR OG PROSESS

Fordeling av ansvar i byggesaker og for vedlikehold av bygningsmassen er fastsatt i borettslagsloven og i Hallagerbakken borettslags vedtekter og husordensregler. I tillegg gir denne byggeveilederen viktige føringer for byggesøknader og -prosesser som styret forventer at andelseierne følger. Overordnet gjelder at borettslaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold som tak og fasade, inklusive fargevalg. Dette blir finansiert av alle gjennom fellesutgiftene. Beboeren står for innvendig vedlikehold bortsett fra felles tekniske installasjoner. Elektriske installasjoner fra og med boligens sikringsskap og innover er andelseierne ansvarlige for.

Styret er ansvarlig overfor kommunen for at alle bygningsmessige endringer i borettslaget er i tråd med gjeldende planer, lover og forskrifter. Derfor skal også borettslaget ved styret godkjenne alle søknader om utbygging, før de eventuelt leveres til kommunen.

Styret vil som regel delegere utarbeidelse og oppfølging av en byggesøknad til andelseieren som ønsker å bygge ut sin boenhet. Men dette fratar ikke styret dets overordnede ansvar. Styret har også et ansvar for å ivareta fellesskapets interesser når det gjelder kostnadseffektivt vedlikehold av boligmassen. Selv om en andelseier bekoster utbyggingen av sin bolig, kan dårlig planlegging eller utførelse, eller spesialtilpassede løsninger, føre til økte vedlikeholdskostnader i fremtiden, som da vil belastes alle i borettslaget. Andelseier som overtar delegert ansvar på borettslagets vegne for en søknadspliktig byggesak omtales som "utbygger" i dette dokumentet og i vedlagt egenerklæring.

Det er svært viktig at både større og tilsynelatende små byggesaker håndteres på en åpen, forutsigbar og tillitsfull måte. Det er naturlig at styret, søkeren og naboer kan ha avvikende interesser i en byggesak. Det skal så langt som mulig søkes en omforent løsning før byggearbeid settes i gang eller søknad sendes til kommunen.

Dersom det ikke er mulig å finne en omforent løsning, vil styret avgjøre saken.

SØKNADSPLIKT

En utbygger kan ikke igangsette et byggeprosjekt før det er avklart om arbeidet er søknadspliktig, enten internt i borettslaget eller til Oslo kommune. Terskelen for å rådføre seg med styret i forkant av et privat prosjekt bør derfor være svært lav. Spør heller en gang for mye enn en gang for lite! At naboen har gjort noe lignende før er ikke nødvendigvis begrunnelse god nok for at du kan sette i gang!

I det følgende er det oppført eksempler på tiltak som uten tvil krever søknad til Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten:

- Fasadeendring – herunder nye vindusåpninger eller endring av vindusformater
- Balkongutvidelse
- Innglassing av balkong
- Tilbygg/påbygg. Som regel vil disse samtidig oppfattes som en fasadeendring.
- Utbygging av bod. Oppføring av ny bod.
- Sammenslåing av leiligheter.

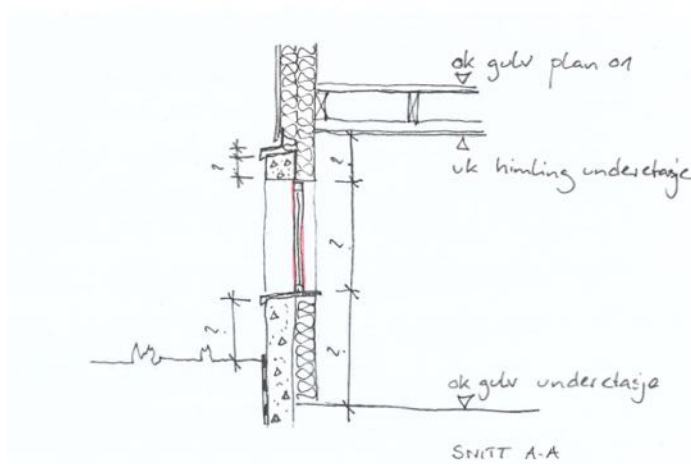
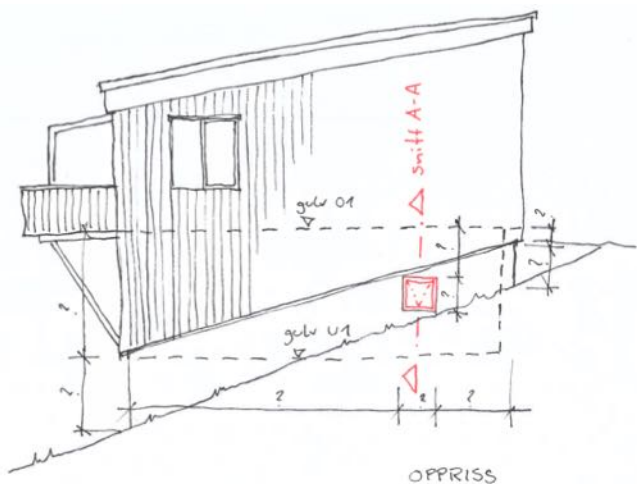
- Endring av bærende konstruksjoner.
- Endring av brannteknisk relevante konstruksjoner.
- Bruksendring fra boligens tilleggsdel til hoveddel, f.eks. fra bod til soverom
- Terrengebearbeiding og støttemurer over visse høydemål gitt i offentlige forskrifter.

Praksis for hvilke tiltak som krever tillatelse fra Plan- og bygningsetaten kan endre seg over tid, og det er andelseiers ansvar å sjekke om tiltaket er søknadspliktig og sørge for at tiltaket har nødvendige tillatelser både fra borettslaget og fra kommunen.

I denne veilederen er det beskrevet en prosedyre ved søknad om utbygging. Den sikter først og fremst mot større søknadspliktige tiltak i rekkehusene.

INNLEDENDE AVKLARINGER

For å avklare om et tiltak vil være søknadspliktig, ønsker ikke styret å pålegge utbyggere å utarbeide profesjonelle tegninger med en gang. Utbyggeren kan sende styret en kort prosjektbeskrivelse og enkle håndtegnede skisser tidlig i prosessen til en foreløpig vurdering. Skissene behøver ikke være pene, men de skal være tegnet i målestokk og målsatt slik at det fremgår tydelig hva som er planlagt. Avhengig av hva som skal bygges, bør det skisseres plan (prosjektet sett ovenfra), oppriss (prosjektet sett forfra) og snitt.



Eksempel på tilstrekkelig skisse med relevante mål

Styret vil så konsultere byggeutvalget eller ekstern konsulent og avklare om tiltaket krever søknad til kommunen og om den er innenfor utbyggingsplanens rammer. Tilbakemeldingen skal inneholde veiledning til videre prosess i saken, enten den skal søkes om til kommunen eller den håndteres internt i borettslaget med søknad til styret.

INTERN NABOVARSLING

I alle byggesaker, også de som kun behandles av styret og ikke av kommunen, krever styret at naboer og gjenboere varsles. Vi som bor i borettslag er ikke naboer i Plan- og bygningslovens forstand, siden vi deler en felles tomt. Likevel har borettslaget bestemt at naboene internt i borettslaget skal varsles på lik linje som naboer på egen tomt. Utbygger skal sammen med styret avklare hvilke naboer som skal varsles, og hvordan varsel skal gis.

Styret anser åpen og ryddig informasjon til naboene som svært viktig for bomiljøet. Dette innebærer at naboer skal få utlevert de samme tegningene eller skisser som leveres til styret. Det skal kvitteres skriftlig for mottak av varsel. Søkeren skal ikke oppfordre naboer direkte til å samtykke til prosjektet. Naboer kan fremme merknader og eventuelle endringsforslag til styret innen en frist på 2 uker fra mottak av varselet. Naboer har dog ikke en vetorett mot endringer.

GENERELLE PREMISER FOR GODKJENNINGER

For alle søknader som blir godkjent av styret, med eller uten spesifikke vilkår, gjelder generelt:

- Borettslaget forholder seg til gjeldende tidsfrister gitt i plan- og bygningsetatens godkjenning. Dersom PBEs godkjenning er utgått på dato må det søkes på nytt, både til borettslaget og til kommunen. Se også plan- og bygningsloven § 21-9. *Bortfall av tillatelse*
- Byggearbeidene skal stå utvendig ferdig senest 9 måneder etter byggestart.
- Undersøkelser av mulige skader og utbedring av disse, skal dekkes fullt ut av utbyggeren.

Hovedprinsippet er at det er utbygger som skal dekke alle kostnader ved tiltaket. Dette innbefatter også tilbakeføring av felles uteområde som ble berørt av byggingen til det som styret definerer som vanlig standard i borettslaget.

5. PROSEDYRE FOR SØKNADSPLIKTIG PRIVAT UTBYGGING

Denne delen av veilederen gjelder primært søknadsppliktige, større utbygginger av rekkehus i regi av utbyggeren.

PROSEDYRE VED SØKNAD OM UTBYGGING

Fremgangsmåte for den interne søknadsprosessen i borettslaget

1. Les Byggeveilederen nøye!
2. Valgfritt, men anbefalt: Ta kontakt med styret for avklaring av eventuelle åpne spørsmål. Enkle foreløpige skisser og beskrivelse av planlagt utbygging oversendes. Styret vil konferere med byggeutvalget eller eksterne konsulenter. Styrets svar i denne fasen vil være veiledende og foreløpig med forbehold om at endelig søknad skal vurderes når den foreligger.

3. Engasjér arkitekt til å utarbeide søknad med nødvendige tegningsvedlegg.
4. Lever nabovarsel til berørte naboer og gjenboere internt i borettslaget. Naboer kan sende eventuelle merknader skriftlig til styret innen 14 dager etter at nabovarsel er mottatt.
5. Send komplett søknad til styret, rett etter at internt nabovarsel er levert. Dokumentasjon skal være den samme som senere leveres til kommunen. Kvittering for nabovarsel skal vedlegges. Egenerklæringen, som ligger ved denne veilederen, skal leveres underskrevet sammen med søknaden.

Styret skal involvere byggeutvalget eller ekstern konsulent for behandling av søknaden. Søknad vurderes opp mot utbyggingsplanen, hensyn til naboer, tidligere sammenlignbare saker i Hallagerbakken borettslag og gjeldende lover og forskrifter. Det tilstrebes svar innen seks til åtte uker etter at søknaden er mottatt. I ferietiden – sommer, jul og påske – kan behandlingstiden være lengre.

Søknad som ønskes ferdig behandlet før sommerferien skal senest være levert innen 5.mai. Søknad som ønskes ferdig behandlet før jul skal være levert innen 5.november. Nabovarsel som leveres ut like før eller i fellesferien i juli eller før jul skal ha forlenget frist for merknader til 14 dager etter ferien slutter.

Dersom dokumentasjonen er mangelfull, vil søknaden bli avslått og behandlingen bli utsatt til komplett dokumentasjon foreligger. Ved store avvik kan det også være nødvendig med nytt internt nabovarsel.

Dersom søknaden godkjennes på vilkår, skal styret presisere hvilke vilkår som skal ivaretas før søknaden sendes til kommunen, og hvilke som skal følges opp under detaljprosjektering og bygging.

NB! Styret og byggeutvalg har i utgangspunktet begrenset kapasitet til individuell veiledning, møter og befaringer i forbindelse med private utbyggingssaker. Likevel ønsker styret en god dialog gjennom søknadsprosessen for å unngå misforståelser, avslag og tidkrevende ekstrarunder. Følg veilederen og bruk muligheter for avklaring av spørsmål i en tidlig fase!

FREMGANGSMÅTE FOR SØKNADEN TIL KOMMUNEN

Søknad til kommunen kan sendes etter at styret har godkjent utbyggingen internt.

Utbygger, eller den utbygger utpeker, er ansvarlig i forhold til plan- og bygningsloven, og signerer søknadsskjema. Ansvarsforholdet mellom utbygger og borettslaget ivaretas av signert egenerklæring.

Det anbefales å avklare med Plan- og bygningsetaten om det er nødvendig med nabovarsel for naboer i lovens forstand (nabotomter: skolen, naboborettslag og kommunen). Disse naboer vil i mange tilfeller ikke være berørt av tiltak inne i Hallagerbakken borettslag.

Etter ferdigstillelse skal det umiddelbart søkes om ferdigattest/brukstillatelse. Først når brukstillatelse er gitt av kommunen kan nybygget tas i bruk.

ØVRIGE KRAV OG ANBEFALINGER

PROSESS OG DOKUMENTASJON

Utbygger er ansvarlig for at alle gjeldende lover og forskrifter følges.

Plan- og bygningsetatens krav til tegningsmateriale og dokumentasjon skal følges, også for søknadstegninger som leveres til styret og naboer i borettslaget.

Utfyllende informasjon og veiledninger finnes på Plan- og bygningsetatens hjemmeside og på hjemmesiden til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

Det kreves at utbygger engasjerer profesjonell hjelp, for eksempel arkitekt, som ansvarlig søker og for bistand med tegninger og annen dokumentasjon.

Tegningsunderlag bestilles hos plan- og bygningsetaten eller produseres etter oppmåling. Styret har ikke mulighet å bistå med å skaffe aktuelle tegninger.

Naboer i leiligheter vegg i vegg og gjenboere på en eller begge sider (avhengig av utbygging) skal alltid varsles.

Byggingen må ikke startes opp uten at endelig igangsettingstillatelse fra Oslo kommune foreligger. Kopi av igangsettingstillatelse sendes til styret.

Dersom plan- og bygningsetaten krever tilleggsinformasjon eller det oppstår behov for omprosjektering underveis i prosessen, skal styret holdes løpende orientert.

Ved tiltak som omfatter endring eller nyetablering av gulv på grunn skal utbygger gjennomføre nødvendige radonsikringstiltak for å hindre at radonnivåene i boligen kommer over tiltaks- og grenseverdiene.

KOSTNADER OG KONTRAKTSFORHOLD

Utbygger må betale et utbyggingsgebyr til borettslaget. Utbyggingsgebyret fastsettes av styret i hver enkelt sak. Gebyret skal dekke borettslagets faktiske omkostninger i forbindelse med behandling av søknaden, utover det som inngår i det alminnelige styrearbeidet. Dersom det må hentes inn eksterne vurderinger av prosjektet, vil dette typisk være en kostnad som dekkes av utbyggingsgebyret. Dette ble vedtatt på generalforsamlingen i 2024.

Utbygger må selv bære alle utgifter knyttet til byggeprosjektet. Styret vil fastsette størrelsen på tilleggsleien for leiligheter som er blitt utbygget etter at det økte boligarealet er lovlig tatt i bruk. Denne tilleggsleien skal dekke borettslagets økte kostnader til ytre vedlikehold, forsikring, offentlige avgifter, eiendomsskatt og andre utgifter som har sammenheng med påbygget.

Utbygger står selv som oppdragsgiver og kontraktspartner for entreprenør/håndverkere og overtar byggherreansvar i byggeprosessen. Utbygger må sørge for at håndverkere følger borettslagets regler og eventuelle spesielle vilkår for prosjektet i tillegg til gjeldende offentlige byggeregler. Dersom styret ser seg nødt til å gripe inn i en utbygging på grunn av brudd på gitte vilkår, vil det være utbyggeren styret kontakter. Styret vil normalt ikke gi direkte anvisninger til håndverkere som er engasjert av en andelseier.

En andelseier som selv har nødvendig kompetanse til å utføre ansvarsbelagte arbeider i en byggesak kan overta en formell rolle på samme vilkår som andre prosjekterende eller utførende. Styret går ikke inn og vurderer enkeltpersoners fagkompetanse. Dokumentasjon som er påkrevd av gjeldende lover og forskrifter må kunne forelegges. I praksis vil det si at andelseieren må ha et foretak som er godkjent for ansvarsrett.

Det er utbyggers ansvar å dokumentere tilstanden for egen andel og naboenheterne før utbygging. Dette gjøres for utbyggers regning. Dersom det oppstår skader som følge av utbyggingen vil disse bli vurdert opp mot dokumentert status før byggestart.

Utførende firma må ha forsikring som dekker mulige skader som følge av feil eller uhell under byggingen. Det er utbyggers ansvar å kontrollere at forsikringen er tilstrekkelig.

ANGÅENDE UNDERBYGG

Utgraving under eksisterende bygningskropp, f.eks. utbygging av krypkjeller til boligetasje, er den teknisk mest krevende type utbygging som utbyggingsplanen legger opp til. Her gjelder følgende:

- Prosjektet skal tilpasses naturterrenget – ikke omvendt.
- Omfattende fjerning av fjell under og i nærheten av huset tillates ikke. Styret kan avslå søknader av den grunn.
- Dersom det søkes om underbygg krever styret at det leveres en oppmåling av terrenget rundt det aktuelle tiltaket som en del av søknaden.
- Søknaden skal redegjøre utfyllende for omfang av graving, valgt metode for fjellskjæring og sikringstiltak under byggefasen

Dersom underbygg og begrenset fjerning av fjell tillates gjelder følgende:

- Fjellskjæring utenfor huset skal begrenses til et absolutt minimum.
- Fjell i dagen i friområdene anses som et svært viktig miljøskapende element som skal bevares.
- Sprengning er ikke tillatt. Splitting eller wire-saging av fjell kan være aktuelle metoder. Pigging skal unngås så langt som mulig av hensyn til støy og rystelser. Slike arbeider må kun utføres av autoriserte firmaer som kan vise til relevant erfaring fra prosjekter i eksisterende bebyggelse.
- Eksisterende fundamenter til bærevegger eller -søyler skal sikres. De må ikke undergraves eller på annet vis svekkes. Det er utbyggers ansvar å få utført nødvendig byggeteknisk prosjektering.
- Dersom eksisterende bærekonstruksjoner skal erstattes må midlertidig støttekonstruksjon og / eller ny bærekonstruksjonen være prosjektert av rådgivende ingeniør bygg (RIB).
- Når det etableres underbygg må det sørges for at overflatevann som følger fjellet under huset fortsatt kan renne av. Underbygget må sikres godt mot vanninntrengning.

KRAV TIL VARMETEKNISK ANLEGG

Følgende pre-aksepterte løsninger skal følges ved utvidelse av varmeteknisk anlegg i rekkehusene:

- Oppvarming av utvidet areal skal skje ved tilknytning til rekkehusets varmeanlegg.
- Radiator / gulvvarme skal tilknyttes som to-rørsystem.
- Ved tilknytning av gulvvarme skal denne skilles ut fra varmeanlegget for øvrig med varmeveksler.
- Maksimal økning er satt til 600 W.
- Radiator / varmeveksler skal dimensjoneres for tur / retur - 70 / 50 °C.

- Det skal benyttes termostatventil og forinnstillingsventil forhåndsinnstilt på 10 kPa.
- Det skal benyttes samme type og fabrikat på termostathode som øvrige termostathoder i rekkehuset.
- Det skal benyttes stålrør ved tilknytning til varmeanlegg.
- Det er ikke tillatt å endre varmeanleggets forhåndsinnstilte strupeventil.

Egenerklæring

I forbindelse med min søknad om utbygging av min andel (nr _____) i

Hallagerbakken _____, bekrefter jeg at jeg har satt meg inn i Hallagerbakken borettslagets byggeveileder og skal legge veilederens føringer til grunn for byggeprosessen. Dessuten forplikter jeg meg til følgende:

KRAV TIL TEGNINGER, HÅNDVERKERE OG FERDIGSTILLELSESTID

1. Byggeprosjektet skal gjennomføres i samsvar med styrets vedtak, godkjente tegninger og byggeforskrifter.
2. Det skal som hovedregel kun brukes autoriserte håndverkere med sentral godkjenning. VVS og elektriske arbeider skal alltid gjennomføres av autoriserte håndverkere.
3. Byggearbeidene skal stå utvendig ferdig senest 9 måneder etter byggestart.
Selges boligen i byggeperioden, skal det tas inn i kjøpskontrakten at kjøper er ansvarlig for ferdigstillelse, eller for å føre boligen tilbake til opprinnelig stand kostnadsfritt for borettslaget. Ved overskridelse av frist for ferdigstillelse kan borettslaget ved styret kreve en bot på kr 1600,- pr. måned¹. Styret kan vedta at betaling av bot utsettes med angitt tidsfrist, dersom det foreligger grunn til forsinkelsen som ligger utenfor utbyggers påvirkning.

ØKONOMISK ANSVAR

4. Undertegnende overtar det fulle økonomiske ansvar for byggeprosjektet og for eventuelle skader byggingen medfører.
5. Dersom det på grunn av byggingen oppstår skader eller andre uregelmessigheter på eksisterende bygninger, dekker utbygger utgifter for nødvendig istandsetting. Samme ansvar gjelder også problemer som oppstår eller kommer til syne etter at byggeperioden er avsluttet. Før graving eller andre tunge byggearbeider settes i gang skal utbygger sørge for at nabohusene kontrolleres og dokumenteres for eventuelle skader som var før oppstart.
6. Tilbygget, dvs utvidelsen av opprinnelig boenhet, blir borettslagets eiendom når det er ferdigstilt, og ferdigattest foreligger. Innenfor garantiperioden er det andelseiers ansvar å sørge for at entreprenøren retter opp påviste feil eller mangler. Ved omsetning skal dets verdi tilfalle selger som en del av det totale vederlag for andelen.
7. Felleskostnader for boligen vil justeres opp i forhold til størrelsen på tilbygget. Styret fastsetter ny felleskostnad med utgangspunkt i det tilførte arealet.

HELSE, MILJØ og SIKKERHET

8. Alt byggearbeid skal skje i henhold til borettslagets husordensregler og byggherreforskriften.

¹ Styret fastsatte denne boten i 2025. Beløpet justeres i samsvar med konsumprisindeksen.

9. HMS-plan og Riggplan skal utarbeides av entreprenør og være godkjent av styret før arbeidet igangsettes. Anleggsområdet skal om nødvendig sikres for utbyggers regning.
10. Byggearbeidet skal gjennomføres slik at naboeiligheter og deres uteareal ikke påføres skade eller vesentlig ulempe. Utbygger er forpliktet til uten ugrunnet opphold å utbedre eventuelle skader på naboeiendom og deres uteareal.
11. Dersom borettslaget påføres skader/utgifter som følge av anleggstrafikk, er dette utbyggers ansvar.
12. Anleggstrafikken i forbindelse med utbygging må ikke hindre ferdsel inn/ut av borettslaget for f.eks. beboere, utrykningsbiler og renovasjonsbiler.
13. Sprengning av fjell er ikke tillatt. Fjellskjæring og splitting kan tillates unntaksvis på spesifikke vilkår.
14. Gravemasser bringes fortløpende til godkjent fyllplass.

KONTROLL FRA BORETTSLAGET

15. Byggingen må ikke igangsettes uten at endelig "tillatelse til tiltak" fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, foreligger. Kopi av igangsettingstillatelse sendes til styret.
16. Borettslagets styre skal varsles for befaring på følgende tidspunkt:
 - ved ferdig oppmåling/merking av utvendig hjørner og høyder for tilbygget
 - før innsending av søknad om ferdigattest.

Mangler påvist under ferdigbefaringen skal utbedres før ferdigmelding innsendes.

GENERELT ANSVAR

17. Utbygger aksepterer at brudd på forpliktelser i denne egenerklæringen er å betrakte som vesentlig mislighold av husleiekontrakten med borettslaget og at dette kan få konsekvenser for leieforhold.
18. Dersom utbygger avviker fra godkjente tegninger eller handler i strid med føringer i byggeveilederen eller vilkår fra styrets saksbehandling, vil styret kunne stoppe byggearbeidene og kreve utbedring eller tilbakeføring. Kostnader forbundet med dette er utbyggers ansvar.
19. Arbeidet skal i utgangspunktet utføres innenfor rammen av husordensreglene. Styret kan i enkelttilfeller gi unntak for kortere perioder med særskilt støyende arbeid, eller arbeid som må gjennomføres utenfor normal arbeidstid.

Hallagerbakken, den

.....

Signatur



Hallagerbakken borettslag

Telefon: 900 12 550

E-post: styret@hallagerbakken.no

Web: hallagerbakken.no

Postadresse:

Hallagerbakken borettslag
(Styrekontoret)
Hallagerbakken 54, 1256 Oslo

Fakturaadresse:

Hallagerbakken BRL
[selskap 471] OBOS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO



Vedtekter

for Hallagerbakken borettslag org.nr. 948758946, v
edtatt 19. april 2023 på ordinær generalforsamling
sist endret 23.04.2025

Kapittel 1 – Innledende bestemmelser

1 Formål

Hallagerbakken 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.

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune, og er p.t. tilknyttet OBOS. OBOS har derfor også vedtektsveto for visse endringer jf. punkt 8-6 jf. borettslagsloven § 7-12.

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.

Kapittel 2 - Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kroner 100,-.

Hver andelseier kan kun eie eller ha eierandel i én andel, og bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget. Unntak fra denne regelen følger av fjerde avsnitt.

Bare personer som bor eller skal bo i leiligheten kan eie andel sammen. Dersom flere personer eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk jf. 4-2 hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

De juridiske personer som er andelseiere og i boligbyggelaget og som er nevnt i borettslagsloven § 4-2, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget. I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

Styret skal godkjenne alle nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det er saklig grunn til det, men styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

Melding om nekting skal komme frem til erververen minst 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. Hvis ikke skal godkjenning regnes som gitt. 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.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til erververen er godkjent som ny andelseier, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Kapittel 3 - Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

Når en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Dersom ingen andelseier i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

Andelseierne har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra 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 boligbyggelaget foran.

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.

3-3 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til

- ektefelle,
- andelseierens eller ektefellens slektning i opp- eller nedstigende linje,
- fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving,
- søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren (for eksempel samboer),
- person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier,
- 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 husstandsfellesskapsloven § 3.

3-4 Behandlingsregler og frister

Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annet egnet vis.

Det er styret som gjør forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigede.

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. Dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, er fristen 5 dager såfremt varselet er kommet frem til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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 ansvaret for salget.

Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil fem ganger rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

Kapittel 4 – Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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.

Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate deler av boligen til andre uten godkjenning av styret.

Dersom andelseier ønsker å overlate bruken av boligen til andre, må dette godkjennes av styret. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person, jf. 2-1,
- 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.

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

Skriftlig søknad om godkjenning av bruker skal besvares av styret innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget. Hvis fristen oversittes skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Når behandling og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk påfører borettslaget ekstra kostnader, kan borettslaget kreve disse dekket av andelseieren.

Kapittel 5 – Vedlikehold og bygningsmessige arbeider

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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 verandaer, balkonger og lignende.

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.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

Borettslaget kan kreve at andelseier dekker utgifter til undersøkelser av nærmere avtalte forhold i boligen, dersom undersøkelsene viser at forholdet har oppstått som følge av andelseiers mislighold av vedlikeholdsplikt eller feil bruk.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

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.

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

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 Bygningsmessige arbeider

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.

Det er ikke tillatt å gjøre forandringer i strid med de enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser. Forandringer som påvirker bygningens eksteriør – herunder oppsetting av, varmepumper, markiser m.v. – er ikke tillatt uten forhåndssamtykke fra styret.

Borettslaget kan kreve at andelseier dekker utgifter knyttet til bygningsfaglig vurdering av søknad. Slik vurdering skal fortrinnsvis gjøres av styret, gjerne etter råd fra relevante interne utvalg.

5-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler

En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5-5 Utbedringsansvar og erstatning

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.

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

Borettslaget og skadelidte andelseier kan kreve erstatning jf. borettslagsloven §§ 5-13–5-15 for tap som oppstår som følge av at andelseier misligholder sine plikter.

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

Kapittel 6 – Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

Felleskostnadene betales forskuddsvis og forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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.

Kapittel 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

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

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

7-3 Fravikelse

Dersom en andelseier eller bruker oppfører seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukers 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.

Kapittel 8 – Generalforsamlingen

8-1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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.

8-2 Varsel om innkalling til generalforsamling

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

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 forretningsfører.

Innkallingen skal angi de sakene som skal behandles. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget 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.

8-3 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-4 Møterett og stemmerett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.

Hver andel har én stemme, og hver andelseier har bare én stemme selv om andelseieren eier flere andeler. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Beboere uten stemmerett kan være til stede på generalforsamlingen og uttale seg. 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.

8-5 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.

8-6 Vedtak på generalforsamlingen

Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som er nevnt i innkallingen, eller som følger av punkt 8-3.

Generalforsamlingen fatter sine vedtak 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.

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

OBOS har p.t. vedtektsveto for følgende endringer, jf. borettslagsloven § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelses tredje ledd om fastsetting av vedtektsendringer.

Saker nevnt i punkt 9-3 annet ledd krever to tredjedels flertall i generalforsamlingen før de kan vedtas av styret.

Kapittel 9 – Styret og dets vedtak

9-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Alle medlemmene kan gjenvelges.

9-2 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.

Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

9-3 Styrets vedtak

Styret kan fatte vedtak 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.

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 som borettslaget eier
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.

9-4 Representasjon og fullmakt

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

9-5 Inhabilitet

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

Kapittel 10 – Taushetsplikt og misbruk av myndighet eller posisjon

10-1 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører, ansatte og andre som utfører oppgaver for borettslaget 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.

10-2 Misbruk av myndighet eller posisjon

Generalforsamlingen eller 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.

Husordensreglene

[Husordensregler for Hallagerbakken borettslag vedtatt 24.05.1984, med endringer den 30.05.1985, 06.05.2004, 09.05.2005, 14.05.2008, 05.05.2009, 21.04.2015. og 19.04.2023]

1. Innledning

Å bo i Hallagerbakken borettslag reguleres av det vanlige lovverket og spesielt Borettslagslova, samt våre egne vedtekter og husordensregler. Hallagerbakken borettslag vedtar både vedtektene og husordensreglene på generalforsamling. Husordensreglene kan utdypes i egne tillegg¹, vedtatt av styret.

Hallagerbakken borettslag har 3 grunnverdier:
Trivsel - Trygghet - Ansvar
Husordensreglene bygger på disse grunnverdiene.

2. Formål og omfang

Husordensreglene har som formål å holde ro og orden i borettslaget og å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. De skal sikre beboerne trivsel og trygghet i hjemmet, og avklare ansvarsforhold.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Andelseier er ansvarlig for å bidra til at alles trygghet og trivsel ivaretas.

I borettslaget vårt bor det mennesker med ulik bakgrunn og nasjonalitet, unge og gamle, enslige og familier. Alle som bor her ønsker å ha det hyggelig, både privat og i forhold til naboene. Når så mange mennesker bor sammen, må alle vise hensyn og være villige til å tilpasse seg, slik at vi unngår unødvendige konflikter og uvennskap. For å få til dette er vi nødt til å ha visse regler som alle må forholde seg til.

Dersom det skulle oppstå en konflikt, er det viktig å prøve å løse den på så lavt nivå som mulig. Det første steget er å snakke sammen. Hvis dette ikke går, kan saken bringes inn for styret. Styret vil normalt forsøke å finne en løsning enten ved mekling eller på annen måte.

Vi ønsker alle å ha et godt og sikkert bomiljø. Derfor legger borettslaget stor vekt på helse, miljø og sikkerhet (HMS). Alle har et ansvar, både for sin egen bolig og for fellesarealene. Dersom noen blir oppmerksom på forhold som angår HMS, som de ikke selv kan gjøre noe med, må de melde fra til styret så snart som mulig, slik at eventuelle mangler kan rettes opp før noen eller noe blir skadet.

¹ Eksempler: "Byggeveilederen" og "Uteveilederen"

3. Regler om ro og støy

Innledning

Med støy menes alle former for uønsket lyd. Støy kan være meget plagsomt. Med disse reglene ønsker vi å regulere mulighetene for støyende aktivitet i borettslaget slik at det oppnås en god balanse mellom hensynet til behovet for ro og frihet fra plagsom støy, og behovet for å kunne leve et normalt aktivt liv.

Generelt må vi godta normal aktivitet så lenge man viser hensyn og unngår unødvendig plagsom støy.

Følgende hovedregler gjelder:

Nattero

Nattero betyr at det skal være så stille som mulig, slik at folk får sove uforstyrret. Det skal være nattero fra kl. 22 til kl. 08 natt til hverdager og fra kl. 23 til 9 natt til lørdager, søndager og offentlige høytidsdager. Nyttårsaften kan det feires innen rimelighetens grenser frem til kl. 02. Det er en god regel å varsle naboene hvis man skal ha selskap, men det er fortsatt nødvendig å vise hensyn til naboene. Nabovarsel gir ikke fritak fra disse bestemmelsene.

Støyende aktiviteter

Byggtekniske arbeider, høylydt lek og andre støyende aktiviteter er kun tillatt i følgende tidsrom:

Hverdager kl. 08:00 til 20:00

Lørdager kl. 09:00 til 18:00

På høytidsdager skal ikke støyende arbeider og aktiviteter finne sted.

Spesielt støyende aktiviteter

Hamring, boring i betong og andre spesielt støyende byggtekniske aktiviteter er kun tillatt på hverdager mellom klokka 08:00 og 17:00 og lørdager mellom klokka 10:00 og 17:00.

Prosjekter som vil medføre stor støybelastning over flere dager, kan ikke iverksettes uten forutgående samtykke fra styret. Berørte naboer skal informeres om planene på forhånd. Dersom noen av de berørte naboene har godt begrunnet behov for ro under deler av prosjektperioden, skal dette respekteres hvis det er praktisk mulig.

Musikk og lydanlegg

Som en hovedregel skal vi holde lyden fra TV, stereoanlegg o.l. (lydanlegg) for oss selv. Det betyr at lydanlegget skal justeres slik at lyden ikke høres eller merkes gjennom vegger og tak og inn i naboelighetene. Husk at dyp bass kan forplante seg langt gjennom bygnings- konstruksjonen, spesielt i blokkene. Står vinduer og dører åpne, justeres lyden ned.

Musikkundervisning må avtales med styret på forhånd.

Barns lek

Normal lek og livsutfoldelse blant barn og unge ønskes velkommen i borettslaget. At dette til tider kan medføre en del støy må vi bare akseptere. Men også her gjelder hovedregelen om at vi må unngå unødvendig og spesielt plagsom støy. Det er for eksempel greit at barn roper til hverandre under lek ute, mens vedvarende hyling, eller roping innendørs, anses som uakseptabelt. (Dette gjelder selvsagt ikke barnegråt etc.)

Det er de foresattes ansvar å holde øye med barna og vurdere om aktiviteten kan være plagsom for folk rundt dem.

Ballspill skal kun foregå på fotballbanen. Det er ikke tillatt å bruke trappeoppgangene eller parkeringshuset til lek.

Praktisering av disse reglene

Det er ikke mulig å regulere i detalj hva som er tillatt når og hvor. I det daglige vil både etterlevelse og håndheving være basert på sunn fornuft, alminnelig folkeskikk og ikke minst dialog mellom beboerne. Det forventes at folk stort sett kan snakke sammen og finne ut av hva som er greit og ikke greit. Siden folk er forskjellige, noen flytter ut og noen flyter inn, må praksis få lov til å gå seg til lokalt og over tid.

Ved uenighet gjelder styrets vurdering.

Styret har myndighet til å regulere konkrete aktiviteter eller forhold som anses å være i strid med disse reglene.

4. Renhold og orden

Andelseierne er ansvarlige for å holde orden i sitt nærområde og holde inngangspartier til egen leilighet rent. Når andelseierne deler et fellesområde, som inngangspartiet til utebodene, er renhold og orden et fellesansvar for de berørte andelseierne.

Dersom man forsøpler eller griser til fellesarealene utover det normale skal man så fort som mulig gjøre rent og rydde opp etter seg.

Andelseierne i blokkene er ansvarlig for ukentlig renhold av trappeoppgangen, samt vindusvask i oppgangene minst 4 ganger per år. Arbeidet går på omgang. (Denne plikten bortfaller dersom borettslaget har etablert en annen ordning, for eksempel innleie av eksternt vaskebyrå.)

Barnevogner kan settes under nederste trapp i inngangen til blokkene, såfremt det ikke på noen måte hindrer passering. Midlertidig oppbevaring av sykler, sportsutstyr og annet privat utstyr under trappen er kun tillatt dersom det er i aktivt bruk og ikke hindrer plassering av barnevogner og/eller passering.

Balkonger og uteområdet, som inngår i bruksområdet for den enkelte andelseier, er rekreasjonsområder, og skal normalt ikke benyttes som lagringsplass. Midlertidig lagring av byggematerialer, hvitevarer, avfall etc. på uteområder skal lagres forsvarlig og fjernes så snart som mulig.

Hageavfall skal fjernes av andelseier og deponeres etter kommunens henvisninger.

Hallagerbakken borettslag er opptatt av miljø og grønne verdier. Søppel og avfall skal kildesorteres etter kommunens retningslinjer, pakkes godt inn og legges i dertil bestemte kasser. Unngå søl omkring søppelkassene. Innbo, hvitevarer og spesialavfall skal fraktes bort av andelseier. Det er strengt forbudt å kaste fra seg søppel på fellesarealene. Dette gjelder også sigarettneiper!

Unødvendig opphold i parkeringshuset eller i trappeoppgangene i blokkene er ikke tillatt.

5. Parkering og trafikkforhold

Innenfor bommene

Kjøring med motorkjøretøy på borettslagets gangveier er ikke tillatt. Dette gjelder også mopeder og motorsykler. Forbudet gjelder også drosjer og bud. Andelseier er ansvarlig for å informere om dette på forhånd. Det gjøres unntak for nødvendig* kjøring.

All kjøring skal foregå i gangfart (maksimum 5 km/t) og så stille og forsiktig som mulig. Tuting, rusing og tomgangskjøring er forbudt.

Parkering er kun tillatt i forbindelse med nødvendig kjøring. Parkeringen skal vare kortest mulig. Dette gjelder også håndverkerbiler o.l. Pleie, reparasjon og hjulskift er ikke tillatt.

Kjøretøy hensatt på eiendommen/gangveien, kan uten forutgående varsel fjernes for eiers regning og risiko.

** Hva er nødvendig kjøring?*

Det er vanskelig å gi absolutte regler for hva som er nødvendig kjøring. Ved uenighet gjelder styrets vurdering.

Noen eksempler:

Greit:

- Transport av bevegelseshemmede.
- Transport av stor eller tung last som man ikke klarer å bære. (NB! Det er lov å gå to ganger).

Ikke greit:

- Pizzabud
- Henting av noe man har glemt
- Overlevering av bil/skifte av sjåfør
- Galanteri (henting/levering av folk som kan gå selv)

Inne i parkeringshuset

Parkeringsplassene skal kun brukes til parkering av motorkjøretøy. Parkering skal skje innenfor oppmerket plass.

Parkeringsplassene skal ikke brukes som lagerplass. Det er tillatt å oppbevare bildekk, hundebur, sykkelstativer og lignende på egen plass så lenge dette skjer på en ryddig og trygg måte. Batterier, drivstoff, olje eller andre kjemikalier må ikke oppbevares i parkeringshuset.

Det er tillatt å montere oppheng for skiboks over egen plass. Andelseier er ansvarlig for at dette er forsvarlig utført og ikke utgjør noen risiko for andre.

Dørene til parkeringshuset skal alltid holdes låst.

Øvrige parkeringsplasser

De øvrige parkeringsplassene kan bare benyttes av borettslagets beboere og deres gjester.

Disse plassene er forbeholdt kjøretøy som er i jevnlig bruk. Uregistrerte kjøretøy, bilvrak og andre kjøretøy som ikke er i lovlig kjørbær stand tillates ikke på parkeringsplassene.

Styret kan regulere bruken av disse plassene for å sikre en best mulig utnyttelse. Nærmere regler angis på skilt. Disse gjelder på lik linje med husordensreglene.

El-biler

Det er bare lov å lade el-biler på plasser som er tilrettelagt for det.

Håndheving

Styret kan inngå avtale med et parkeringsselskap for å få hjelp til å håndheve parkeringsreglene. Brudd på disse reglene kan medføre borttauing eller kontrollavgift.

6. Sikkerhet

Andelseiere, beboere og alle andre som ferdes i borettslaget skal opptre slik at ikke andre utsettes for skade eller fare for skade.

Andelseier er ansvarlig for at sikkerheten er ivaretatt i sitt nærområde. Dersom man oppdager noe i borettslaget som kan være farlig, skal dette rapporteres til styret så fort som mulig.

Potensielt farlige gjenstander skal oppbevares eller festes forsvarlig. Faste konstruksjoner som gjerder, plattinger og annet skal holdes i forsvarlig stand.

Andelseier er ansvarlig for at rømningsveier er fri for alle typer hindringer og at brannvernutstyr som røykvarsler, pulverapparat og branntau er hensiktsmessig plassert og fungerende. Alle voksne beboere må gjøre seg kjent med borettslagets gjeldende brannverninstruks.

Det er forbudt å bruke kullgrill, bålpanne o.l. eller på annen måte tenne åpen ild på balkonger og uteområder i borettslaget. Brannfarlig materiale skal oppbevares forsvarlig og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Truende atferd fra dyr eller beboere er ikke akseptabelt.

Nærmere presiseringer finnes i gjeldende “HMS-plan for Hallagerbakken borettslag”.

7. Bygningsmessige forandringer

For å bevare borettslagets unike arkitektur og for å skape trivsel og sikkerhet, er det av stor betydning at alle bygningsmessige endringer skjer etter gjeldende regler. Alle bygningsmessige forandringer utendørs, og alle endringer i bærende konstruksjoner innendørs, skal på forhånd godkjennes av styret etter skriftlig søknad.

Dette gjelder også antenner, skilt, katteluker og lignende.

Nærmere presiseringer finnes i gjeldende “Byggeveilederen”².

8. Utomhus

Det er et mål for borettslaget at fellesområdene skal fremstå som velstelte, brukervennlige og trivelige. Naturhagene mellom husrekkene skal i størst mulig grad bevares. Borettslaget er reist på én tomt, og utearealet er i utgangspunktet ett fellesareal. Likevel er det lagt opp til at andelseiere på bakkeplan kan disponere et gitt uteområde direkte knyttet til leiligheten. Det er imidlertid forbudt å privatisere et uteområde, for eksempel ved å sette opp hekk eller gjerde, uten skriftlig tillatelse fra styret.

Nærmere redegjørelse for disponeringen finnes i gjeldende «Byggeveilederen» og «Uteveilederen». Fellesområdene er ment som rekreasjonsområde for beboere i alle aldre.

Generelle utomhusregler:

Områder som disponeres av andelseier:

- a. Hekker og andre vekster skal ikke hindre sikt og fremkommelighet for ferdsel på områdets veier. Om dette ikke overholdes, kan styret beslutte beskæring eller fjerning av vekster. Som en rettesnor kan angis at hekken ikke bør overstige øyehøyde til en gående voksen person.

² Inkluderer “Retningslinjer for mindre bygningsmessige endringer i og rundt bolig”.

- b. Felling og beskjæring av trær skal kun gjøres i styrets regi.
- c. Plattinger, gjerder og andre bygningsmessige utførelser må det søkes tillatelse om.
- d. Andelshaver er ansvarlig for vedlikehold av det disponerte uteområdet.

Andre fellesområder:

- a. Ved ønske om felling og beskjæring av trær på fellesområdene sendes søknad til styret. Vedtak gjøres etter gjeldende retningslinjer og kriterier.
- b. Ved felling av trær skal det i utgangspunktet sørges for ny beplanting.
- c. Fellesområdene er en trivselsfaktor for beboere i alle aldre. Det innebærer et felles ansvar for bevaring og vedlikehold.

9. Dyrehold

Dyr kan bidra til å skape trivsel og hygge både for eierne og for nærmiljøet. Å ha kjæledyr innebærer også et ansvar - for dyrets velferd og for naboers trygghet og trivsel.

Det er tillatt å holde kjæledyr i borettslaget på følgende vilkår:

- a. Det er kun lov å holde dyr som er tillatt i henhold til norsk lov og som er egnet som kjæledyr i et borettslag.
- b. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for øvrige beboere.
- c. Dyr skal ikke forlates hjemme alene før de er klare for dette. I tilvenningsperioder kan det oppstå piping, klynking og bjeffing. Om dette er tilfelle, må naboer varsles.
- d. Eier er ansvarlig for skader som dyret påfører personer eller eiendom i borettslaget.
- e. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet er til sjenanse for andre, forplikter eieren seg til å iverksette egnede tiltak. I tvilstilfelle avgjør styret berettigelsen av klagen og hvilke tiltak som er egnet.
- f. Dyreeiere skal være kjent med og følge politivedtektene for Oslo angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder ved mislighold av dyret.
- g. Brudd på borettslagets dyreholdsbestemmelser betraktes på lik linje med brudd på husordensreglene for øvrig og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.
- h. Dyr skal normalt bo inne. Styret kan gi dispensasjon for å holde dyr i bur ute.

Lufting av kjæledyr (om utekatter, se neste avsnitt)

- a. Dyret skal alltid holdes i bånd på borettslagets område. Det er ikke tillatt å la dyret stå alene ute i bånd, heller ikke i egen hage/balkong.
- b. Dyret skal alltid være under kontroll av en ansvarlig person.
- c. Dyret skal luftes utenfor borettslaget.
- d. Dyreeier har ansvar for å fjerne avføring så raskt som mulig. Poser med avfall skal kastes forsvarlig.

Utekatter

- a. Det er tillatt å ha katter som går fritt ute (utekatt).
- b. Hver husstand kan ha maksimalt 2 utekatter.
- c. Det er ikke praktisk mulig for den enkelte katteeier alltid å fjerne dyrets ekskrementer når den gjør fra seg ute. Punkt d i avsnittet ovenfor gjelder derfor ikke utekatter.
- d. Styret kan vedta spesielle tiltak for håndtering av katteekskrementer. Alle som har utekatt, forplikter seg til å bidra praktisk og/eller økonomisk til slike tiltak. Eier av utekatt skal sørge for at katten alltid har tilgang til et egnet kattetoalett.
- e. Katter skal være ID-merket. Utekatter skal være kastret eller sterilisert. Det er ønskelig at katten har halsbånd med leilighetsnummer.
- f. Katteluker må ikke settes inn uten skriftlig godkjenning fra styret.

10. Sanksjoner

Brudd på husordensreglene kan i ytterste konsekvens medføre tvangssalg eller krav om fravikelse av leiligheten.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for HALLAGERBAKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948758946

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. oktober kl. 09:00 til 23. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 86.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Daniel Walter velges som møteleder

Forslag til vedtak:

Daniel Walter er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 70

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Elisabeth Lanseng og Tom Idar Andersen velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak:

Elisabeth Lanseng og Tom Idar Andersen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 69

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 16

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: 71

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 15
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av ny revisor

Vedtektenes § 10-4 fastslår at eventuelt valg av revisor er ett av sakene som skal behandles på ordinær generalforsamling. Saken krever alminnelig flertall.

Styret mottok i sensommer varsel fra borettslagets revisor (PwC) om at PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivningsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre Hallagerbakken borettslag, som innen 31.12.2025 er nødt til å velge ny revisor.

Borettslagets forretningsfører OBOS har fremforhandlet avtaler med 3 forskjellige revisorselskaper: BDO, EY og PwC Assurance AS (foreløpig navn til PwC sitt etterfølgende selskap).

Ifølge tilbudsinnhenting som OBOS har foretatt, er prisestimatet for Hallagerbakken borettslaget som følger:

EY

- årlig kostnad kr 15.092,-
- etableringskostnad: kr 7.750,-
- Kostnad første året: kr 22.842,-, deretter 15.092,-

BDO

- årlig kostnad kr 22.813,-
- etableringskostnad: kr 2.000,-
- Kostnad første året: kr 24.813,-, deretter 22.813,-

PwC Assurance

- årlig kostnad kr 15.294,-
- etableringskostnad: kr 0,-

Styret anbefaler generalforsamlingen å velge PwC Assurance som lagets revisor, ut i fra pris og erfaring, i og med at deres medarbeidere i en årrekke har revidert OBOS-borettslagene sine regnskaper, herunder Hallagerbakken borettslag.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen velger PwC Assurance som borettslagets nye revisor.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger PwC Assurance som borettslagets nye revisor.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 73

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 471

HALLAGERBAKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HALLAGERBAKKEN 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 20. oktober kl. 09:00 og lukker 23. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/471>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i HALLAGERBAKKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Daniel Walter velges som møteleder

Forslag til vedtak

Daniel Walter er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Elisabeth Lanseng og Tom Idar Andersen velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Elisabeth Lanseng og Tom Idar Andersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Valg av ny revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedtektenes § 10-4 fastslår at eventuelt valg av revisor er ett av sakene som skal behandles på ordinær generalforsamling. Saken krever alminnelig flertall.

Styret mottok i sensommer varsel fra borettslagets revisor (PwC) om at PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivningsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre Hallagerbakken borettslag, som innen 31.12.2025 er nødt til å velge ny revisor.

Borettslagets forretningsfører OBOS har fremforhandlet avtaler med 3 forskjellige revisorselskaper: BDO, EY og PwC Assurance AS (foreløpig navn til PwC sitt etterfølgende selskap).

Ifølge tilbudsinnhenting som OBOS har foretatt, er prisestimatet for Hallagerbakken borettslaget som følger:

EY

- årlig kostnad kr 15.092,-
- etableringskostnad: kr 7.750,-
- Kostnad første året: kr 22.842,-, deretter 15.092,-

BDO

- årlig kostnad kr 22.813,-
- etableringskostnad: kr 2.000,-
- Kostnad første året: kr 24.813,-, deretter 22.813,-

PwC Assurance

- årlig kostnad kr 15.294,-
- etableringskostnad: kr 0,-

Styret anbefaler generalforsamlingen å velge PwC Assurance som lagets revisor, ut i fra pris og erfaring, i og med at deres medarbeidere i en årrekke har revidert OBOS-borettslagene sine regnskaper, herunder Hallagerbakken borettslag.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen velger PwC Assurance som borettslagets nye revisor.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assurance 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 20.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.10.25

Selskapsnummer: 471 Selskapsnavn: HALLAGERBAKKEN 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

Daniel Walter er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Elisabeth Lanseng og Tom Idar Andersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

Generalforsamlingen velger PwC Assurance 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.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Hallagerbakken Borettslag

Møtedato: 23.04.2025

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Hallagerbakken skole

Til stede: 51 andelseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 56 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Daniel Walter.

Møtet ble åpnet av Bjørn Tommy Tollånes.

Konstituering

1. A) Valg av møteleder

Som møteleder ble Bjørn Tommy Tollånes foreslått.

Vedtak: Valgt

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Daniel Walter foreslått. Som protokollvitne ble

Henriette Børresen og Sabina Nordahl foreslått.

Vedtak: Valgt

D) Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelser

A Styret

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 590.000,-.

Vedtak: Vedtatt

4. Behandling av innkomne forslag og saker

4.1. Feilretting av vedtekter

Forslag til vedtak:

I første setning av punkt 2-1 i vedtektene strykes ordene «mer enn».

Forslaget krever 2/3-flertall.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4.2. Renhold i oppgangene (blokkene)

Forslag til vedtak:

Styret anser det som lite realistisk å avvike avtalen med renholdsfirmaet og overlate renholdet til beboerne selv, slik husordensreglene tilsier.

- Alternativ 1: Styret fortsetter å engasjere et renholdsfirma. Kostnadene ved renholdet belastes kun de 92 andelene i blokkene (beregnet til kr 175-180 per måned per andel, basert på dagens avtale).
- Alternativ 2: Dagens praksis med bruk av renholdsfirma, hvor kostnadene ved renholdet belastes alle andelene i borettslaget, videreføres.

Vedtak: Alternativ 2 ble enstemmig vedtatt. Dagens praksis videreføres.

4.3. Kameraovervåkning (fullmakt til styret)

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å gi styret i Hallagerbakken Borettslag, fullmakt til å utrede, installere og drifte kameraovervåking i parkeringshuset og tilhørende parkeringsområder, i henhold til vilkårene og begrensningene nevnt ovenfor, dersom styret finner kameraovervåkingen nødvendig.

Forslaget krever 2/3-flertall

Vedtak: Forslaget mottok 28 stemmer for og 22 stemmer imot. Forslaget oppnådde ikke det nødvendige flertallet og falt.

4.4. Byggeveilederen – overordnede føringer

Forslag til vedtak:

Styret ber om tilslutning til budskapene formulert i utkastet til del 1 av den reviderte Byggeveilederen (ligger vedlagt til slutt i dette dokumentet), samt kravene som stilles i egenerklæringen. (Kun språklig forbedring av teksten kan foretas i etterkant av generalforsamlingen.)

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styremedlemmer for 2 år

Som styremedlem for 2 år, ble Julie Howden foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Tom Idar Andersen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Valg av styremedlem for 1 år

Som styremedlem for 1 år, ble Elisabeth Lanseng foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.2. Valg av varamedlemmer for 1 år

Som varamedlem for 1 år, ble Mareke Decker foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Jenny Diaz foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Tor Kjærstad foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Maria Ashraf foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.3. Valg av medlemmer til valgkomitéen for 1 år

Som medlem av valgkomitéen for 1 år, ble Kristin Støfringsdal foreslått.

Som medlem av valgkomitéen for 1 år, ble Syvert Feed foreslått.

Som medlem av valgkomitéen for 1 år, ble Inger Jessen Aguilar foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.4. Valg av delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS for 1 år

Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Bjørn Tommy Tollånes

Varadelegert Trond Kråkenes

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 21.18. Protokollen signeres av

Møteleder
Bjørn Tommy Tollånes /s/

Fører av protokollen
Daniel Walter /s/

Protokollvitne 1
Henriette Børresen /s/

Protokollvitne 2
Sabina Nordahl /s/