

Messeveien 210, 2004 Lillestrøm

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Boligblokk

Byggeår: 2022

BRA: 81 m²
BRA-i: 76 m²
BRA-e: 5 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdeler med TG2

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.08.2025

Rapportdato
27.08.2025

Hjemmelshavere

Navn: Alexander Chute

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tore Haugstulen

Telefon: 90418516

Firma: Din Takst AS

Epost: th@din-takst.no

Adresse: Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum

Informasjon om boligen

Adresse: Messeveien 210, 2004 Lillestrøm

Kommunenr: 3205

Gårdsnr: 81

Bruksnr: 2693

Festenr:

Seksjonsnr: 2

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2022 - Kilde Norges

Boligtype: Eiendom Boligblokk

Utebod i kjeller merket 143.

Ca 10m2 sydvendt balkong fra stue.

Parkeringsplass i kjeller med billader merket 43.

5. Arealinformasjon

2 etg.

Entre : Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og malt himling med downlight. glatte dører.

Soverom 1 : Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og malt himling, garderobeskap.

Soverom 2: Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og malt himling, garderobeskap.

Garderobe : Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og malt himling, sikringsskap.

Bad: Grå 30x30 fliser på gulv med varme, grå 30x60 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, himling med downlight, hvit vask med møbel under, speil, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Rørfordelingsskap med stoppekran.

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

Stue : Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger, noe spileplater på vegger og malt himling. Utgang til ca 10m2 sydvendt balkong.

Utebod i kjeller merket 143.

10m2 sydvendt balkong fra stue.

Parkeringsplass i kjeller med billader merket 43.

Radiatorvarme.

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	81	76	5	0	10
Totalt m²	81	76	5	0	10

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	76	76	0	2 Soverom, Garderobe, Entre, Stue, Kjøkken og bad.	
Totalt m²	76	76	0		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 toleransekrav. Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 2mm over en lengde på 400cm(hele rommet) og ca 1mm over 2m. Entre måles en maksimal høydeforskjell på ca. 2mm over en lengde på 200cm(hele rommet) og 1mm over 2m.	

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrerte hvitevarer

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

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

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

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

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

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

6.15 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2022. Balkongdør med 3-lags isolerglass, Hvite innerdører.

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

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

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

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

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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

6.18 Elektrisk



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

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

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

6.19 Avløpsrør



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

6.20 Vannledninger



Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Stoppekran er plassert i bad og fungerer som tiltenkt.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Mekanisk avtrekksvifte på bad og kjøkken.



Grå 30x30 fliser på gulv med varme, grå 30x60 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, himling med downlight, hvit vask med møbel under, speil, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Rørfordelingsskap med stoppekran.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av bad

TG-1

mekanisk avtrekksvifte på bad .

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk og dusjvegger,ett greps dusjbatteri i rustfritt stål. Veggghengt toalett. servant skap med glatte fronter. hvit servant med ett greps blandebatteri i rustfrittstål. Speil over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og fungerer som tiltenkt

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det registreres ingen fukt og fungerer som tiltenkt

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

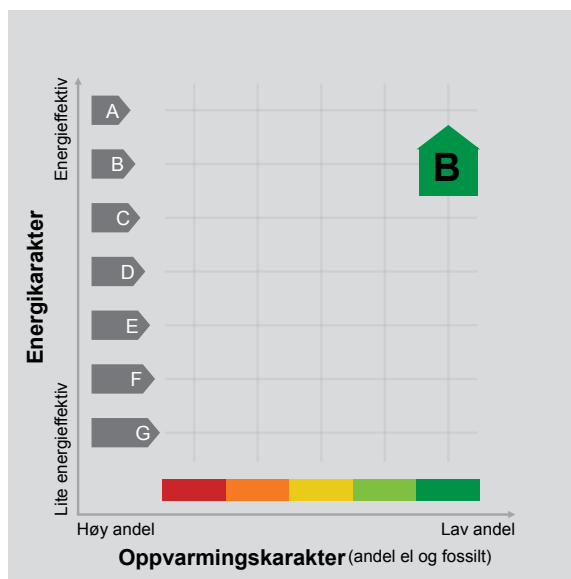
6.23 Overflater

Alle overflater	Nye 2022
Oppsummering av overflater	TG-1

ENERGIATTEST



Adresse	Messeveien 210
Postnummer	2004
Sted	LILLESTRØM
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	2693
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300765082
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-157367
Dato	20.08.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2022

Bygningsmateriale:

BRA: 75

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Messeveien 210	300765082	H0201	2	0	50

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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

Areal yttervegger	18 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	75 m²
Totalt BRA	75 m²
Oppvarmet luftvolum	203 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,82 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	130,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,47 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	75 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	75 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,44 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,71
Oppvarmingsystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,09
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,91
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.8.2022

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	10,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	6,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,3 kWh/år
Pumper	0,2 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	81,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 397 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	85,29 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 822 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	85,29 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 397 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 715 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 682 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 397 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,6 %
--------------------------------------	--------

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NORGES VAREMESSE, LILLESTRØM ALTERNATIV 2B

§ 1 Planens virkeområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

Byggeområder

- Blandet formål - felt 1: kontor/ forretning/ bolig
- Blandet formål - felt 2: kontor/ hotell med tilhørende virksomhet/ allmennyttig formål messe med tilhørende virksomhet
- Blandet formål - felt 3: allmennyttig formål messe med tilhørende virksomhet/ kontor/ lager/ parkering
- Blandet formål - felt 4: allmennyttig formål messe med tilhørende virksomhet/ parkering
- Blandet formål - felt 5: allmennyttig formål messe med tilhørende virksomhet/ kontor/ lager/ parkering

Trafikkområder

- offentlig kjørevei/ annen veigrunn
- jernbane
- fortau/gang- og sykkelvei
- annen veigrunn/parkering

Fellesområder

- felles avkjørsel (FA)
- felles torg (FT)

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 3 Byggeområde for blandet formål - felt 1: forretning, kontor, bolig

- 3.1 Felt 1 kan benyttes til blandet formål: forretning, kontor og bolig med tilhørende anlegg.

Innenfor feltet begrenses totalt areal for forretning/detaljhandel til et bruksareal på maks 3000 m². Større konsentrerte forretningsenheter i form av kjøpesenter/varehus tillates ikke.

Det tillates heller ikke etablert forretninger for plasskrevende varer, så som biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer samt planteskole/hagesenter.

Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 200 %.

50 % av arealet i felles avkjørsel (FA) skal legges til grunn for beregning av tomteutnyttelse.

Bruksareal under terreng regnes ikke med i tillatt tomteutnyttelse.

Bebyggelsen innenfor feltet skal oppføres i minimum 4 etasjer med maks. gesimshøyde 15 m. Utover angitt gesimshøyde tillates oppført en etasje, tilbaketrukket fra hovedgesimsen med maks. gesimshøyde 17,5 m. Minimum tilbaketrekning av 5. etasje skal være 2,5 m.

Bebyggelsen innenfor feltet skal oppføres i minimum 4 etasjer.

Der byggegrense ikke er vist på plankartet, tillates bebyggelse oppført i formålsgrense.

For feltets avgrensning mot regulert vei i sydvest gjelder at ny bebyggelse skal legges i formålsgrensen, som her defineres som byggelinje.

- 3.2 Innenfor skravert sone vist på plankartet kan det etableres gangareal/rampe/gangbro som gangadkomst til felt 1-5, i en bredde på inntil 6,0 m, med stigning fra terrengnivå til nivå med gangbro over offentlig kjørevei. Gangarealet kan integreres i bebyggelsen, og ha en øvre høyde på maks. 9,0 m fra ferdig planert terreng. Gangadkomsten gjennom feltet kan alternativt sikres delvis på terrengnivå, eller etableres som fotgjengerundergang m/ramper under terrengnivå, med en effektiv bredde på min. 5,0 m og maks 6,0 m, innenfor skravert sone.

Det tillates etablering av vertikal adkomst fra gangbroen og ned på terrengnivå.

- 3.3 Innenfor området skal det sikres tilstrekkelig areal til snuplass for liten lastebil. Snuplass skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for bebyggelsen innenfor feltet.
- 3.4 Parkering skal i størst mulig grad skje i bebyggelsens underetasje.
- 3.5 Ved søknad om rammetillatelse for bebyggelse og anlegg innenfor felt 1 skal det dokumenteres at fremføring av tekniske anlegg over feltet er ivaretatt.

§ 4 Byggeområde for blandet formål - felt 2: kontor, hotell med tilhørende virksomhet, allmennnyttig formål messe med tilhørende virksomhet

- 4.1 Felt 2 kan benyttes til blandet formål: kontor, hotell med tilhørende virksomhet, allmennnyttig formål messe med tilhørende virksomhet.
Maks. tillatt bebygd areal; BYA = 50 %.

Ved beregning av BYA for felt 2 skal et areal av felles torg (FT) i 6,0 m bredde langs hele felt 2 legges til grunn.

- 4.2 Innenfor feltet kan det oppføres bebyggelse med maks totalhøyde 28,0 m innenfor en grunnflate med bruttoareal BTA = 3000 m². Totalhøyden regnes fra ferdig planert terrenghøyde angitt på plankartet, c+107,2.

Øvrig tillatt gesimshøyde for bebyggelse innenfor feltet er maks 13,0 m, regnet fra ferdig planert terrenghøyde angitt på plankartet, c+107,2.

- 4.3 Innenfor skravert sone vist på plankartet kan det oppføres gangareal/gangbro som gangadkomst til felt 1-5 i en bredde på inntil 6,0 m. Gangarealet kan integreres i bebyggelsen, og ha en øvre høyde på maks. 9,0 m fra ferdig planert terreng. Høyden på selve gangbrokonstruksjonen skal ikke overstige 4,0 m. Gangadkomsten gjennom feltet kan alternativt sikres delvis på terrengnivå, eller etableres som fotgjengerundergang m/ramper under terrengnivå, med en effektiv bredde på min. 5,0 m og maks 6,0 m.

Innenfor feltet tillates det etablering av vertikal adkomst/rampe fra gangbroen og ned på terrengnivå.

Gangareal/gangbro/fotgjengerundergang skal ikke regnes som en del av bebygd areal.

Gangbroen kan være overdekket, og utformet på en slik måte at den gir klimabeskyttelse.

§ 5 Byggeområde for blandet formål - felt 3: allmennyttig formål messe med tilhørende virksomhet, kontor, lager, parkering

- 5.1 Felt 3 kan benyttes til blandet formål: allmennyttig formål messe med tilhørende virksomhet, kontor, lager, samt parkering.

Maks. tillatt tomteutnyttelse for felt 3, TU = 100 %.

Bruksareal under terreng regnes ikke med i tillatt tomteutnyttelse.

Der byggegrense mot vei ikke er vist på plankartet, tillates bebyggelse oppført i formålsgrense.

- 5.2 Lettere takkonstruksjoner med maks. mønehøyde 7,5 m fra ferdig planert terreng og maks. bredde på 20 m, lettere konstruksjoner som del av bebyggelsens fasade, samt faste skilt- og annonseringsinnretninger m.v. knyttet til virksomheten innenfor feltet, tillates oppført utenfor angitt byggegrense.

- 5.3 Maks. gesimshøyder for de enkelte bygningsvolumene er angitt på plankartet, og gjelder fra ferdig planert terreng.

I sonene rundt hovedinngangene til bebyggelsen i vest og øst, tillates en gesimshøyde på 19 m innenfor et areal på 30 x 30 m.

- 5.4 I området merket med henvisningspil A tillates etablering av låst kjøreport, som kan åpnes for utrykkingskjøretøy og for Norges Varemesse ved særskilte behov.

- 5.5 Varelevering fra Nesgata tillates ikke.

§ 6 Byggeområde for blandet formål - felt 4: allmennyttig formål messe med tilhørende virksomhet, parkering

- 6.1 Feltet kan benyttes til blandet formål: messevirksomhet/utstillingsområde, samt parkering. Det tillates kun oppført midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg innenfor feltet, jf. plan- og bygningslovens § 85. Byggegrense for midlertidige tiltak er angitt på plankartet. P-plasser tillates anlagt utenfor byggegrensen, men skal vises i utomhusplan, jf. pkt. 11.3.

- 6.2 Området skal gis en utforming som sikrer et grønt preg, med grønne elementer som integreres i bakken. Området skal gis en utforming som tilrettelegger for alle grupper funksjonshemmede.

§ 7 Byggeområde for blandet formål - felt 5: allmennyttig formål messe med tilhørende virksomhet, kontor, lager, parkering

- 7.1 I byggetrinn 1 tillates feltet benyttet til messevirksomhet/utstillingsområde og parkering. Det tillates kun oppført midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg innenfor feltet, jf. plan- og bygningslovens § 85.
- 7.2 Før feltet tillates bebygd (byggetrinn 2), skal det foreligge bebyggelsesplan i h.h.t. plan- og bygningslovens § 28-2, godkjent av det faste utvalget for plansaker, som fastlegger nærmere utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg. I byggetrinn 2 kan feltet benyttes til blandet formål: allmennyttig formål messe med tilhørende virksomhet, kontor, lager, parkering. Det tillates oppføring av parkeringshus innenfor feltet.

Maks. tillatt tomteutnyttelse for felt 5, TU = 100 %.

Bruksareal under terreng regnes ikke med i tillatt tomteutnyttelse.

§ 8 Offentlig kjørevei/annen veigrunn

- 8.1 Plan for opparbeidelse av kjørevei og annen veigrunn, herunder skiltplan, skal være godkjent av Skedsmo kommune og Statens vegvesen, før opparbeidingen av veianlegget tar til.
- 8.2 Innenfor skravert soner vist på plankartet kan det oppføres gangbro som gangadkomst til felt 1–5, i en bredde på inntil 6,0 m over vei 3 (V3), med fri høyde 5,0 m fra ferdig opparbeidet vei. Høyden på selve gangbrokonstruksjonen over V3 skal ikke overstige 4,0 m. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan takkonstruksjon og -form skal løses, herunder sikring for snøras fra tak ned på offentlig vei.

Gangbroen kan være overdekket, og utformet på en slik måte at den gir klimabeskyttelse.

Som alternativ til gangbro over Jernbanegata (V3) kan det etableres fotgjengerundergang under V3, med min. fri høyde 3,0 m, og med en effektiv bredde på inntil 6,0 m.

Det skal utarbeides forprosjekt for både gangbro og fotgjengerundergang, som grunnlag for valg av løsning. Forprosjektet skal godkjennes av Statens vegvesen Akershus.

- 8.3 Før brukstillatelse for felt 3-5 gis, skal ny regulert adkomstløsning fra øst, med kryss, ramper og utvidelse av Rv. 159 (V6) være opparbeidet.
- 8.4 Innenfor skravert sone over V1 og avkjøringsrampe fra V6 tillates jernbanekryssing i plan.

§ 9 Annen veigrunn/parkering

- 9.1 Området kan benyttes til parkering. Det skal settes av soner med beplantning innenfor området.

Plan for opparbeidelse av anlegget skal være godkjent av det faste utvalget for plansaker før opparbeidingen tar til.

§ 10 Fellesområder

- 10.1 Felles avkjørsel (FA) skal nyttes til felles adkomst for de eiendommene som er særskilt angitt med pil på plankartet. Før første igangsettingstillatelse for bebyggelse som tar sin adkomst fra arealet gis, skal de respektive eiendommers rett til bruk av arealet tinglyses som en heftelse på hver enkelt eiendom.

- 10.2 Felles avkjørsel (FA) skal opparbeides i 11 m bredde med tosidig fortau i 2,5 m bredde, i nødvendig utstrekning, slik at gang- og sykkeladkomst til tiliggende områder i h.h.t. tilstøtende reguleringsplan sikres.

Anlegget skal ferdigstilles samtidig med at første brukstillatelse gis for bebyggelse som tar sin adkomst fra området.

- 10.3 Felles torg (FT) skal være fellesareal for felt 2-5 med adkomst til felt 2. Før første igangsettingstillatelse for bebyggelse på felt 2, 3 eller 5 gis, skal de respektive eiendommers rett til bruk av arealet tinglyses som en heftelse på hver enkelt eiendom.

Innenfor område skal det sikres tilstrekkelig areal til snuplass dimensjonert for buss.

FT skal ferdigstilles samtidig med at første brukstillatelse gis for bebyggelse på felt 2, 3 eller 5.

- 10.4 Innenfor skravert sone vist på plankartet kan det oppføres gangbro mellom bebyggelsen på felt 2 og 3 i en bredde på inntil 9,0 m, samt gangbro som gangadkomst til felt 1-5, i en bredde på inntil 6,0 m over FT.

Gangbroen kan være overdekket, og utformet på en slik måte at den gir klimabeskyttelse.

Innenfor kryss-skravert sone vist på plankartet over FT kan det oppføres tak/overdekning som binder sammen bebyggelsen på felt 2 og 3.

§ 11 Fellesbestemmelser

For byggeområdene

- 11.1 På bebyggelse innenfor byggeområdene felt 1-5 kan det tillates oppført takoppbygg for heis, trapper og ventilasjonsanlegg utover høyder angitt på plankartet, etter godkjenning fra det faste utvalg for plansaker.

For bebyggelse innenfor byggeområdene felt 1-5 gjelder at nødvendige glassoverdekninger, samt andre konstruksjoner og overdekninger over riggområder, lysgårder og mellombygg tillates oppført utover gesimshøyder angitt på plankartet, i opptil 3,5 m høyde.

For glassoverdekkede lysgårder, messe-, konferanse- og kongresshaller innenfor felt 1, 3 og 5, beregnes TU kun for tilgjengelig gulvareal.

Bebyggelsen innenfor planområdet skal i hovedsak oppføres med flate tak.

- 11.2 Illustrasjonsplanen som følger reguleringsplanen skal være retningsgivende for utforming av bebyggelse og anlegg på felt 1–5. Dersom det i søknad om rammetillatelse fremkommer vesentlig avvik fra illustrasjonsplanen, kan det faste utvalg for plansaker i h.h.t. plan- og bygningslovens § 28-2 kreve bebyggelsesplan for det enkelte felt som har vesentlig avvik. Bebyggelsesplanen skal fastlegge arealbruk og utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg.

Generelt

- 11.3 Ved søknad om rammetillatelse for nybygg og private veianlegg for det enkelte felt innenfor planområdet, samt for felles torg (FT), skal det foreligge utomhusplan for feltet som angir parkering, utforming av overflater, beplantning, belysning, tekniske installasjoner og annet som har betydning for områdenes bruk og utseende. I utomhusplanen skal hensynet til alle grupper funksjonshemmede ivaretas. Jf. også pkt. 11.5, 11.6 og 11.10. For felt 3-5 skal det utarbeides felles utomhusplan. Utomhusplanen skal forelegges Statens vegvesen Akershus, og godkjennes av det faste utvalget for plansaker i kommunen.

Utomhusanlegg og private veianlegg innenfor det enkelte felt skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for bebyggelse på feltet gis. Før brukstillatelse for bebyggelse på felt 3 og 5 gis, skal utomhusanlegg og private veianlegg på felt 3-5 være ferdig opparbeidet.

- 11.4 Utforming av fasader skal forelegges det faste utvalg for plansaker for godkjennelse.
- 11.5 Gangadkomst/gangbro/fotgjengerundergang til bebyggelsen på felt 1–5 skal ferdigstilles senest samtidig med bebyggelsen på felt 3.

Skilt m.v.

- 11.6 Innenfor felt 1-5 kan det settes opp faste skilt- og annonseringsinnretninger m.v. knyttet til virksomheten innenfor det enkelte felt i henhold til kommunens vedtekter. Før igangsettingstillatelse for nybygg gis skal det foreligge plan for oppsetting av slike innretninger, jf. plan- og bygningslovens § 107. Planen skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker.
- 11.7 Innenfor felt 3-5 kan det oppføres gjerdene i opptil 2,5 m høyde. Gjerdene skal ha en utforming og formspråk som harmonerer med bebyggelsen og andre innretninger innenfor feltene. Plassering og utforming skal vises i utomhusplan, jf. pkt. 11.3.

Støy

- 11.8 Før feltene tillates bebygd, må det dokumenteres at gjeldende grenser for tillatt utendørs og innendørs støy nivå vil bli overholdt. Eventuelt nødvendig skjermingstiltak skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.

Forurensning i grunnen

- 11.9 Før rammetillatelse for tiltak innenfor det enkelte felt gis, skal tilfredsstillende kartlegging og beskrivelse av rensetiltak iht. gjeldende akseptkriterier foreligge.

Miljøkrav til anleggsvirksomheten

- 11.10 Før igangsettingstillatelse for tiltak innenfor det enkelte felt gis, skal det foreligge nødvendig dokumentasjon vedr.:
- beskyttelsestiltak mot støvflukt,
 - rengjøringstiltak ved tilsøling av tilstøtende veinett,
 - luktbeskyttelse ved lokal behandling av forurenset masse.

Særbestemmelsene om støy i bygge- og anleggsvirksomhet, gitt i "Forskrifter om begrensnings av støy. Tillegg til helseforskriftene for Oslo By av 01.10.75", gjøres gjeldende for planområdet.

Tilgjengelighet

- 11.11 Bebyggelse, anlegg og uteområder innenfor planområdet skal ha en utforming som sikrer god tilgjengelighet for alle grupper funksjonshemmede, jf. Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99B.

Parkering

- 11.12 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal for felt 1 og 2 være i henhold til kommunens gjeldende parkeringsnormer.

Innenfor felt 2 kan maks 40 parkeringsplasser etableres som bakkeparkering.

Innenfor felt 3-5 skal det være plass til minimum 1800 parkeringsplasser.

Innenfor felt 1-5 tillates parkeringsplasser anlagt utenfor angitte byggegrenser.

Innenfor planområdet skal det avsettes p-plasser for funksjonshemmede i h.h.t gjeldende normer. Dimensjonering skal være i h.h.t. gjeldende normer, og adkomst til p-plasser skal være tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede.

Frisikt

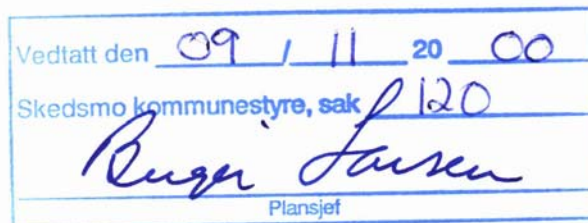
- 11.13 For private avkjørsler til offentlig vei skal frisiktkravet være (4 x 77 m). Mellom frisiktlinje og veiformål skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

PLAN DATERT 15.11.99

**Revidert, 09.11.00
(K. sak 120/00)**

**Siste revidert, 10.09.07 - § 7.2 iht. mindre vesentlig reguleringsendring –
D-reg. sak nr 51/07**



Reguleringsplan for Nesgata 19

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 551

Saksnummer 2015/21949

§ 1. Planens hensikt

§ 1.1 Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse organisert i fem åpne kvartal, i tillegg til adkomstvei, gang/sykkelvei, offentlige tilgjengelige uteareal og felles uteoppholdsarealer. Planen legger også opp til at det skal etableres barnehage og forretning/tjenesteyting/bevertning.

§ 1.2 Det skal tilrettelegges for allmenn ferdsel gjennom boligområdet.

§ 2. Arealformål og hensynssoner

§ 2.1. Området reguleres til:

Vertikalnivå 1: 12-5 Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
BKB 01-05, Kombinert bebyggelse og anleggsformål – parkering, boder, tekniske rom.

Vertikalnivå 2: 12-5 Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg
BFS 01-05, Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
f_BRE, Renovasjonsanlegg
f_BUT 01-04, Uteoppholdsareal
BKB 01, BKB 02, BKB 03A, BKB 03B, BKB 04, BKB 05 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig/Forretning/Bevertning/Annen offentlig- privat tjenesteyting.

12-5 Nr.2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
o_SV 01, o_SV 02, o_SV 03, f_SKV 01, f_SKV 02 – offentlig vei og felles kjørevei
o_SF 01, o_SF 02 – offentlig Fortau
o_ST – offentlig Torg
o_SGT 01, o_SGT 02 – offentlig Gatetun/gågate
o_SGS – offentlig Gang/sykkelveg
o_SS – offentlig Sykkelveg/felt
o_SVT – offentlig Annenveggrunn – tekniske anlegg
o_SVG – offentlig Annen veggrunn – grøntareal

o_STB – Tekniske bygg/konstruksjoner – Nettstasjon

12-6 – Hensynssoner

H190 Andre sikringssoner – vann og avløp.

H370 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

H570_#1, 2, 3 – Bevaring av kulturmiljø

12-7 – Bestemmelsesområder

#BO 01, #BO 02- Vilkår for bruk av arealer, bygning og anlegg – Gjennomgang.

#BO 03- Vilkår for bruk av arealer, bygning og anlegg – Barnehage uteareal.

Vertikalnivå 3: 12-5 Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg
BBB 01-05, Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

§ 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet (unntatt felt BFS 01-05, vertikalnivå 2)

§ 3.1 Det skal ved utformingen av ny bebyggelse og utearealer legges til rette for et trygt og godt sosialt miljø. Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Ny bebyggelse skal ha et moderne formspråk.

§ 3.2 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for det aktuelle feltet. Planen skal vise opparbeiding av uteoppholdsarealene både på terreng og på sokkel, lekearealer, atkomst fra boligene til de ulike uteoppholdsarealene, sykkelparkering, oppsamlingsenheter for avfall, nettstasjoner, drivhus, eventuelle forstøtningsmurer, interne gangveier, beplantning og definere atkomstareal forbeholdt bolig- og/eller næringsformål. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng for eiendommen, terrengtilpasning og støttemurer mot naboeiendommene, vise nødvendig manøvreringsareal og oppstillingsplass for brannbil/utrykningskjøretøy og universell tilgjengelighet, samt håndtering av overvann på egen grunn. Utomhusplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Nesgata 19 – kvarteret, Byromsprogram, skal legges til grunn for utformingen av uteoppholdsarealene.

Ved valg av beplantning av uteareal og grønnsstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter.

§ 3.3 Estetikkplan

Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge en godkjent estetikkplan som beskriver valg av arkitektonisk konsept, løsninger og form. Estetikkplanen skal blant annet vise materialvalg og belysning.

§ 3.4 Geotekniske undersøkelser

Geoteknisk vurdering/undersøkelse, datert, 20.09.17 skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering. Før det kan gis rammetillatelse kreves det supplerende undersøkelser.

§ 3.5 Miljøtekniske undersøkelser

Utvidet miljøteknisk grunnundersøkelse skal gjennomføres som en del av videre prosjektering. Ved terrenginngrep må det gjennomføres en fase 2 miljøteknisk grunnundersøkelse. En oppdatert tiltaksplan skal i alle tilfeller godkjennes av kommunen i byggesaken. Der det ligger eldre søppelfyllinger skal alle rester av søppel fjernes, enten arealet søppelet ligger på skal bebygges eller være ubebygget. Tiltaksplanen skal også ta for seg faren for vertikalt innsig av gasser fra tilgrensende områder som ikke er omfattet av dette kravet.

Det kreves godkjent plan for håndtering av masser for å unngå spredning av fremmede arter.

§ 3.6 Luftkvalitet

Luftkvalitetsrapport, datert 28.04.17, skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.

§ 4. Bestemmelser til arealformål §12-5 Nr.1, §12-5 Nr.2

§ 4.1. Fellesbestemmelser for

Bebyggelse og anlegg, Boligbebyggelse - BBB 01 til BBB 05 - Vertikalnivå 3

Kombinert bebyggelse – BKB 01, BKB 02, BKB 03A, BKB 03B, BKB 04, BKB 05 - Vertikalnivå 2

Kombinert bebyggelse – BKB 01, BKB 02-03, BKB 04-05 - Vertikalnivå 1

4.1.1 Plassering og høyde

Bygningene skal plasseres innenfor byggegrenser, formålsgrenser og regulerte høyder slik det fremgår av plankartet.

Det tillates pergola eller annen åpen overdekning av utemøbler i utearealene. Bygg eller installasjoner utenfor byggegrenser og i felles uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at de harmoniserer med områdets arkitektur og integreres i uteområdet. Nettstasjoner, sykkelkur, overbygg av nedkjøringsrampe og andre nødvendige serviceinstallasjoner samt drivhus kan plasseres utenfor byggegrense og inngår ikke i m² BRA.

Nettstasjoner skal ha minimum en flate med rister ut mot åpent, og for Hafslund Nett tilgjengelig areal. Frittliggende nettstasjoner skal ligge minst 8 meter fra øvrig bebyggelse. Plassering og utforming av Nettstasjon skal godkjennes av Hafslund Nett.

15% av byggets takflate kan ha maks kotehøyde og må kun brukes til trappehus, heis og tekniske installasjoner. Takoppbygg skal tilpasses byggets arkitektur og form. Bebyggelsen i alle felt kan ha takterrasse. Det tillates balkonger maks 2,5 meter ut fra

fasade og byggegrense. Balkonger kan gå ut over formålsgrenser med inntil 1 meter. Innglassede balkonger skal kunne åpnes i minst 2/3 av sin lengde.

Nye bygninger/bebyggelse skal av hensyn til brannvesenets innsatsmuligheter plasseres minst 35 meter fra høyspentledningen.

Ved eventuell brann tillates oppbygging innenfor de 35/20 meter gitt at krav i § 3.2 og § 7 ivaretas.

4.1.2 Utforming

Det skal sikres variasjon i bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og materialbruk. Valg av materialer i bygg og anlegg skal sikre variasjon. Foruten søndre bygg i felt BKB 05, søndre og vestre bygg i BKB 01 samt punkthusene, skal oppgangene innen hvert kvartal ha en inngang henvendt mot utsiden, og en inngang/gjennomgang til felles gårdsrom inne i kvartalet. Svalgang tillates kun i søndre bygg inn mot gårdsrom i felt BKB 05. Svalgangen skal deles opp og legges ut fra fasaden. Hver svalgang skal maks betjene 3 boliger.

Blokkene skal hovedsakelig ha et muralt preg, med innslag av andre materialer.

4 punkthus i felt BKB 02, BBB 02, BKB 03B, BBB 03, BKB 04, BBB 04, BKB 05 og BBB 05 skal ha tre som primært fasademateriale.

Utearealene innenfor hvert felt skal ha et tydelig grønt preg. Beplantningen skal være allergivennlig og variert.

4.1.3 Grad av utnyttelse beregnes som Bruksareal (BRA) iht. TEK 10 med veileder - Grad av utnyttning. Parkeringskjeller og arealer for boder helt eller delvis under terreng kommer i sin helhet i tillegg til fastsatt BRA.

Parkeringsplasser på terreng regnes ikke med i BRA og tillates ikke overbygget.

Sykkelskur, drivhus og frittliggende nettstasjoner regnes ikke med i BRA.

Grad av utnyttning skal ikke overskride 76.260 m² BRA samlet for hele området regulert til Bebyggelse og anlegg - 1800 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål og 1113 – Boligbebyggelse-blokkbebyggelse.

Følgende feltvise fordeling av BRA er retningsgivende – omfordeling av BRA kan tillates innenfor angitte høyder på plankartet så lenge ikke 76.260 m² BRA overskrides:

BBB 01 og BKB 01	– 15.350 m ² BRA
BBB 02 og BKB 02	– 12.130 m ² BRA
BBB 03 og BKB 03 A og B	– 15.970 m ² BRA
BBB 04 og BKB 04	– 15.300 m ² BRA
BBB 05 og BKB 05	– 17.770 m ² BRA

4.1.4 Leilighetsstørrelser

Samlet for planområdet med blokker settes det krav til varierte leilighetsstørrelser:

- minst 30 % av boenhetene skal være på mer enn 75 m² BRA.

- Av disse kan ikke flere enn 20 % bygges med sekundærleilighet. Sekundærleiligheten kan ikke være større enn 20 m² BRA.
- Ikke flere enn 35 % av boenhetene kan være på mellom 25 og 50 m² BRA. Av disse kan ikke flere enn 15 % være mindre enn 35 m².

4.1.5 I sokkeletasje innenfor felt BKB 01, BKB 02, BKB 03 A og B, BKB 04 og BKB 05 kan det etableres forretning, annen off./privat tjenesteyting, bevertning. Samlet areal skal ikke være under 300 m² BRA og det skal ikke overstige 2.000 m² BRA.

4.1.6 I felt og BKB 03B og BBB 03, i sokkel og eventuelt i 2. etasje skal det etableres arealer for barnehage. Barnehagens samlede innendørs areal skal utgjøre minimum 1.200 m² BRA. Av dette skal netto leke- og oppholdsareal for barn utgjøre minimum 680 m².

4.1.7 Uteoppholdsareal (MUA)

MUA skal utgjøre minst 30 m² pr 100 m² BRA bolig.

Uteareal til barnehage kan ikke regnes med i MUA.

Uteareal til barnehage skal utgjøre minimum 20 m² pr barn.

Felles takterrasser, drivhus, private balkonger og uteplasser kan innregnes i MUA.

Innglassede balkonger kan ikke regnes med i MUA.

40 % MUA skal være solbelyst til sammen 5 timer 1.mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20. Dette gjelder samlet for hele området. Ellers gjelder kommuneplanens krav til kvalitet på MUA.

4.1.8 Miljø.

- Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. System for lokal overvannshåndtering må dimensjoneres slik at det tas høyde for fremtidige klimaendringer og forventede endringer i nedbørsmønster. For tiltak innenfor område utsatt for flomvann, stilles det krav om bruk av materialer og konstruksjoner som tåler å stå under vann. Rom under kote 106,2 inkludert 30 cm sikkerhetsmargin skal ikke innredes til rom for varig opphold. Eventuelle kjellere og lignende under dette skal tåle å bli satt under vann, eller være flomsikre. Parkeringskjellere skal bygges vanntett, og med nedkjøring over flomsikkert nivå. Tekniske installasjoner i parkeringskjellere må bygges slik at kan sikres mot flom.
- Teknisk infrastruktur i grunnen skal tilstrebes lagt i fellesgrøfter. Det kan kreves fremføring av hovedledninger for teknisk infrastruktur gjennom planområdet.
- Ny bebyggelse skal kunne tilknyttes fjernvarmeanlegg.
- Nye boliger innenfor planområdet skal tilknyttes vakuumanlegg for rørtransport av avfall. Avfallssugene skal planlegges plassert hensiktsmessig i forhold rørføring og gangmønster. Avstand fra ytterdør i boenhet til leveringspunkt skal generelt være maksimum 50 meter, unntaksvis 100 meter.
- Ledninger/rør til ny bebyggelse skal av hensyn til faren for føring av gasser ikke legges gjennom områder der det kan være gjenværende rester av søppelfyllinger.

- F. Miljøteknisk grunnundersøkelse skal gjennomføres som en del av videre prosjektering. Ved terrenginngrep må det gjennomføres en fase 2 miljøteknisk grunnundersøkelse. Dersom det oppdages forurensing i grunnen, må det utarbeides en tiltaksplan som godkjennes av kommunen. Eventuelle forurensede masser skal håndteres i byggesaken.
- G. For nye boliger skal det tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. T-1442/16. Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og herunder minimum et soverom skal vende mot stille side. Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon. Støyrapport, datert 27.04.17 og 19.12.17 skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.
- H. For boliger med lydnivå over grenseverdi på fasade mot messeområdet og mot Fv. 159 gjelder følgende avbøtende tiltak på bygning:
- Hel eller delvis innglassing av balkonger, med luftemulighet
 - Bruk av spesialvindu som ivaretar akseptable innenivåer også ved lufting
 - Lokal skjerming foran luftevindu
- Krav til innendørs lydnivå skal tilfredsstilles for hele boligen.
- I tillegg må alle boenheter ha tilgang utendørs oppholdsareal med lydnivå under aktuelle grenseverdier.
- I. Innenfor hvert gårdsrom innenfor felt BKB 02 – 05, skal det være tilstrekkelig jordsmonn for planting av trær på minst 20 % av arealet.

4.1.9 Krav til den enkelte bolig

Enheter med ensidig beliggenhet mot nord eller nordøst skal søkes unngått.

Alle leiligheter skal ha privat eller felles øst-, syd- eller vestvendt uteoppholdsareal på terreng, balkong eller felles takterrasse. Størrelsen på privat uteareal for boenhetene varierer i forhold til boenhetens størrelse.

4.1.10 Parkering

Parkering for bil og sykkel skal etableres i henhold til Skedsmo kommunes bestemmelser.

Det tillates maks 10 parkeringsplasser for bil på terreng. Øvrige parkeringsplasser skal etableres i garasjekjeller under lokk eller helt/delvis under terreng.

50 % av sykkelplassene skal være overdekket eller i parkeringskjeller.

Det skal etableres et servicepunkt for vask og vedlikehold av sykkel.

4.1.11 Atkomst/avkjørsel

Atkomst/avkjørsel skal være der hvor avkjørsel er vist med pil på plankartet.

4.1.12 Evakuering.

Søndre del av BKB01, mellom sørlig del av f_BUT4 og nordlig del av o_SV3, skal være mulig å kjøre over dersom det blir nødvendig å evakuere området. Det skal utarbeides planer for hvordan det enkelte kvartalet skal evakueres. Planene skal omfatte regelmessige øvelser på slik evakuering.

§ 4.2. Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – BFS 01-05 vertikalnivå 2

4.2.1 Plassering og høyde

Regler for høyde følger kommuneplanens bestemmelser for åpen småhusbebyggelse. Frittstående garasje eller carport kan oppføres med mønehøyde maks 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Ny bebyggelse skal plasseres minimum 4,0 meter fra regulert vei og regulert gang/sykkelvei.

4.2.2 Utforming

Boligbyggene skal ha saltak eller valm-halvvalm. Samme material skal dominere boligbyggenes fasader.

4.2.3 Utnyttelsesgrad

Regler for tillatt utnyttelse følger kommuneplanens bestemmelser for områder med åpen småhusbebyggelse. Det tillates oppført en enebolig per tomt. Hver enebolig kan ha maksimalt en sekundærleilighet. Kjellere tillates ikke, av hensyn til flomfaren.

4.2.4 Uteoppholdsareal (MUA)

Kravene til MUA følger av kommuneplanens bestemmelser for områder med åpen småhusbebyggelse.

4.2.5 Miljø.

- A. Overvann skal håndteres lokalt, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon. Det skal ved søknad om rammetillatelse redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.
- B. Oppsamlingsbeholdere for renovasjon plasseres på hver enkelt tomt, og trilles ut til adkomstvei på hentedager.

4.2.6 Parkering

Parkeringsplasser for bil og sykkel skal etableres i henhold til kommuneplanens bestemmelser.

§ 4.3. Bebyggelse og anlegg – Renovasjonsanlegg – f_BRE vertikalnivå 2

- 4.3.1 Innenfor område f_BRE tillates sentralt søppelsuganlegg. Utforming skal godkjennes av Romerike Avfallsforedling IKS og Skedsmo kommune.

- 4.3.2 Innenfor område f_BRE tillates etablert nettstasjon. Utforming og plassering skal godkjennes av Hafslund Nett.

§ 4.4. f_Uteopphold

Fellesbestemmelser for Uteopphold, felt f_BUT 01-04.

- 4.4.1 Felles utomhus arealer f_BUT 01, f_BUT 02, f_BUT 03 og f_BUT 04 skal ha offentlig preg og skal gi allmenn ferdsel over og bruk av området. De skal tilpasses og programmeres for en variert brukergruppe og utformes etter prinsippene for universell utforming. Overflater skal i størst mulig grad være permeable for å sikre god overvannshåndtering.
- 4.4.2 F_BUT04 skal være kjørbare for utrykningskjøretøy, samt kunne kjøres på for personbiler ved behov for evakuering av området. Et sted mellom Nesgata og Messeveien skal det stå en bom eller annen hindring som gjør at personbiler ikke kan kjøre gjennom med mindre en nødsituasjon oppstår.

§ 4.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - o_SV 01, o_SV 02, o_SV 03, f_SKV, o_SF 01, o_SF 02, o_ST, o_SGT 01, o_SGT 02, o_SGS, o_SS

- 4.5.1 o_SV 01 er del av offentlig veg – Dynoveien, Messeveien. o_SV 02 er en del av offentlig veg - Svelleveien, Sjøgata.
Veiene skal være offentlige og ved endring skal byggeplan for veien godkjennes av kommunen.
o_SV 03 Sjøgata mot Dynoveien skal stenges for gjennomkjøring ved regulert stengningspunkt. Nød – og nyttekjøring tillates.
- 4.5.2 o_SF 01 og o_SF 02 skal opparbeides i minimum 2,5 meters bredde. Byggeplan skal godkjennes av kommunen.
- 4.5.3 o_ST – Torg skal være offentlig. Torget skal ha et offentlig preg med innslag av grønn beplantning. Det skal sikres en fri gang/sykeltrasé på minimum 3,0 meter fra o_SGT 01, 02 til o_SGS. Område inn mot BKB 04 tillates brukt som inngangssone til tilgrensende boligblokker. Endelig utforming av - samt byggeplan for o_ST – torg skal godkjennes av kommunen.
- 4.5.4 o_SGT 01, o_SGT 02 – offentlig gatetun/gågate. Det skal sikres en fri gangtrassé på minimum 2,5 meter fra o_SF 02, via o_ST til BKB 02. Byggeplan skal godkjennes av kommunen.
- 4.5.5 o_SS
Toveis Sykkelveg/felt skal opparbeides i minimum 3,0 meters bredde. Byggeplan skal godkjennes av kommunen.
- 4.5.6 o_SGS
- Gang/Sykkelveg skal opparbeides i trasé som vist på plankartet. Traséen skal videreføres som en gang/sykel overgang over Dynoveien og Messeveien – avkjøring fra RV 159, og forbindes med eksisterende regulert gang/sykkelvei. Detaljering av

krysning ved Dynoveien skal gjøres i dialog med Skedsmo kommune og Statens vegvesen.

Byggeplan skal godkjennes av kommunen.

§ 5. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 5.1 H190 Sikringssone

5.1.1 Hensynssonen markerer trasé for teknisk infrastruktur.

Tiltak innenfor hensynssonen skal godkjennes av kommunen.

§ 5.2 H370 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler.)

5.2.1 Hensynssonen markerer traséer for høyspenningsanlegg. Det er forbudt å oppføre nye bygninger innenfor sonen. Det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører oppfylling av terrenget som gir redusert høyde opp til luftledningsanlegg.

§ 5.3 H570_#1, #2, #3 Bevaring av kulturmiljø.

5.3.1 H_570_#1

Innenfor hensynssonen H_570_#1 skal gammel nettstasjon bevares.

Bygningen tillates eksteriørmessig tilbakeført på et dokumentert grunnlag.

Ombygging/tilbakeføring skal godkjennes av kommunen.

5.3.2 H_570_#2

Bebyggelse ansees som verdifull og tiltak på eiendommen skal godkjennes av kommunen.

Bygningen tillates eksteriørmessig tilbakeført på et dokumentert grunnlag.

Ombygging/tilbakeføring skal godkjennes av kommunen.

5.3.3 H_570_#3

Innenfor hensynssonen H_570_#3 skal den nedlagte sportraséen gjenskapes i form av en gang/sykkelvei.

§ 6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde

6.3.1 BO_#01, BO_#02 - Bestemmelsesområde Gjennomgang

Området skal holdes åpent for allmenn ferdsel i minimum 3,0 meters bredde fra o_SGT 01, via o_SGS til o_SV 02.

6.3.2 BO_#03 – Bestemmelsesområde Barnehage uteareal.

Innenfor bestemmelsesområde skal det etableres uteareal på minimum 20 m² per barn. Utforming iht. statlige retningslinjer og godkjennes av kommunen.

§ 7. Rekkefølgebestemmelser

§ 7.1 Før rammetillatelse (alle felt unntatt felt BFS 01-05)

1. Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent utomhusplan for alle felt i målestokk 1:500
2. Før det kan gis rammetillatelse for det enkelte felt/byggetrinn skal det foreligge takplan med takterrasser i 1:200
3. Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent estetikkplan.
4. Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent byggeplan for VA-anlegget.
5. Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent dokumentasjon på hvordan lokal overvannshåndtering er i varetatt der valg av løsning er begrunnet.
6. Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge supplerende miljøtekniske undersøkelser med tilhørende godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensede masser.
7. Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge supplerende geotekniske undersøkelser for å sikre gode fundamenteringsløsninger.
8. Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge en brannteknisk plan som viser løsninger Nedre Romerike Brann og Redningsvesen har godkjent.
9. Feltene BKB01-05 skal bygges ut slik at BKB01-03 bygges ut før BKB04 og 05.
10. Før det kan gis rammetillatelse i noe felt, skal løsning for evakuering over BKB01 og f_BUT04, jmfør 4.4.2 og 4.1.11, være godkjent av Nedre Romerike Brann- og redningsvesen og Skedsmo kommune. Dette inkluderer plassering av bom eller annet hinder for vanlig trafikk ut i Nesgata.
11. Før det kan gis rammetillatelse i noe felt, skal planer evakuering for det enkelte felt, jmfør 4.1.11, være godkjent av Nedre Romerike Brann- og redningsvesen og Skedsmo kommune.

§ 7.2 Før igangsettingstillatelse

1. Før det kan gis igangsettingstillatelse på bygg over bakken skal det være gjennomført og godkjent driftsklarbefaring på felles tekniske anlegg som er nødvendig for det enkelte byggetrinn.
2. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent byggeplan for alle samferdselsanlegg som er nødvendig for det enkelte byggetrinn.
3. Byggeplan for tilgrensende f BUT 01 – 04 og tilgrensende o SGT 01 – 02, til det enkelte felt skal være godkjent.
4. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon på at tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak for brannvesen er ivaretatt.
5. Geoteknisk prosjektering med evt. angivelse av sikringstiltak skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse for det enkelte felt.
6. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak, skal alle rester av søppel fjernes, jmfør § 3.5. Dette gjelder uavhengig av om arealet skal bebygges, dog med unntak av eksisterende infrastruktur som opprettholdes.
 - a. For tiltak i felt BFS01 – 05 gjelder kravet innenfor den enkelte boligtomt.
 - b. For BKB1 gjelder kravet feltet selv, BKB2 og f_BUT4.
 - c. For BKB2 gjelder kravet feltet selv, BKB1, BKS03A og f_BUT4 og f_BUT2.

- d. For BKB03A og 03B gjelder kravet feltene selv, BKB2, BKB4, f_BUT2 og f_BUT1.
- e. For BKB04 gjelder kravet feltet selv, BKB03B, f_BUT1 og 3 og BKB05.
- f. For BKB05 gjelder kravet feltet selv, BKB04, f_BUT1, f_BUT3 og f_BRE.
- g. For f_BRE gjelder kravet feltet selv og f_BUT3.

I tillegg gjelder kravet for det enkelte felt for utbyggingsformål også for tilgrensende samferdselsområder der det skal bygges ny infrastruktur.

Videre skal arealene sikres mot tilsig fra tilgrensende områder som ikke er omfattet av kravet om fjerning. Arealet som skal sikres tilsvarer områdene som er listet opp i første ledd bokstav a. -g., samt andre ledd.

§ 7.3 Før bebyggelse tas i bruk

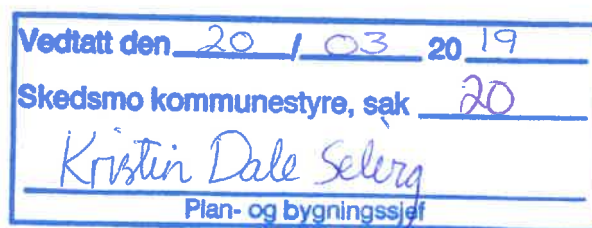
1. Før midlertidig brukstillatelse gis til første bolig i felt BKB 03B og boliger i vertikalnivå 3 over i felt BBB 03, skal det være gitt brukstillatelse til barnehage og regulert uteområde til barnehage og o_ST - Torg skal være ferdig opparbeidet.
2. Det skal være innlevert og godkjent dokumentasjon på alle tekniske anlegg før bygg tas i bruk.
3. Før brukstillatelse kan gis, skal boligenes prosentvise uteoppholdsareal på tak og i gårdsrom innen det enkelte felt være ferdig opparbeidet.
4. o_SGS skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk.
5. o_SF 01 og tilgrensende o_SVG skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet iht. godkjent byggeplan før ny bebyggelse i felt BKB 01 og felt BKB 02 tas i bruk.
6. o_SS, o_SF 02, o_SVG, o_SV 01 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet iht. godkjent byggeplan før ny bebyggelse i felt BKB 03A, BKB 03B, BKB 04 og BKB 05 tas i bruk.
7. f_BUT 01
f_BUT 01 skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent byggeplan før siste byggetrinn innenfor felt BKB 04 tas i bruk.
8. f_BUT 02 - 04, o_SGT 01 – 02.
Tilgrensende enkeltfelt av f_BUT 02 - 04 og o_SGT 01 – 02, til det enkelte felt, definert i midtlinjen mellom hvert felt, skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse innenfor hvert felts siste byggetrinn tas i bruk.
9. Tinglyst erklæring om offentlig ferdselsrett
Knyttet til brukstillatelse for det enkelte byggetrinn innenfor det enkelte delfelt BKB 01-05, skal offentlig ferdsels- og bruksrett i hvert felt f_BUT 01-04 være sikret gjennom tinglyst erklæring.

§ 7.4 Før ferdigattest

1. Før ferdigattest kan gis skal det være godkjent overtakelsesbefaring på alle tekniske anlegg.
2. Før ferdigattest kan gis, skal første øvelse på evakuering, jamfør 4.1.11, være berammet.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. Nesgata 19 – kvarteret, Byromsprogram
2. Notat Geotekniske undersøkelse, datert 20.09.17
3. Miljøtekniske undersøkelser, datert Multiconsult 16.10.2015
4. Luftkvalitetsrapport, datert 28.04.17
5. Støyrapport, datert 27.04.17 og 19.12.17 skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering





Lillestrøm kommune

Fagenhet Sentrumsformål

SWECO ARCHITECTS AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00728-62
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
20.10.2023

81/2693, Messeveien 200 - 214, Kvarteret, Kvartal 1 (BKB 01) Ferdigattest boligblokker med garasjekjeller og utomhusområder

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 81 / 2693 / 0 / 0
Ansvarlig søker: SWECO ARCHITECTS AS
Tiltakshaver: NESGATA 19 UTVIKLING AS
Tiltaket gjelder: Ferdigattest Kvarteret, kvartal 1

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for Boligblokker med garasjekjeller i «Kvarteret», Kvartal 1.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

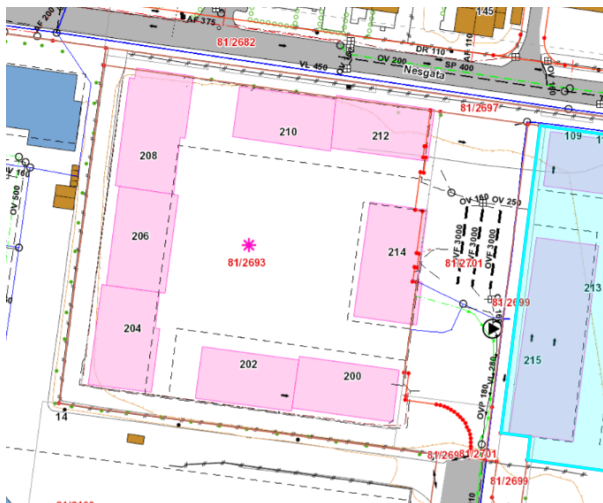
Grunnlag for behandlingen

- Søknad om ferdigattest for kvartal 1, mottatt 31.05.2023.
- Rammetillatelse i sak 2019/6831, datert 05.09.2019

Andre opplysninger

Tiltakets adresse var opprinnelig Gnr/bnr 81/2, Nesgata 19. Dette er senere endret til gnr/bnr 81/2693, Messeveien 200 – 214. Ansvarlig søker ble fra 2023 endret fra Arcasa Arkitekter AS som ble fusjonert med SWECO, til Sweco Architects AS.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket Kvartal 1 (BKB 01) slik det er beskrevet og godkjent i rammetillatelse av 05.09.2019 og senere vedtak. Tiltaket omfatter 4 boligblokker med felles garasjekjeller. Deler av opprinnelig tiltak; torg mot Kvartal 2 samt deler av fortau mot Nesgata, er tatt ut av tiltaket i egen endringssak og overført til ny sak BYGG-22/1200.



Den fremlagte dokumentasjon i søknaden bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Avfallsplan og sluttrapport er mottatt. Gjennomføringsplan 14, datert 24.05.2023 legges til grunn for vedtaket.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter byggesaken.

Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

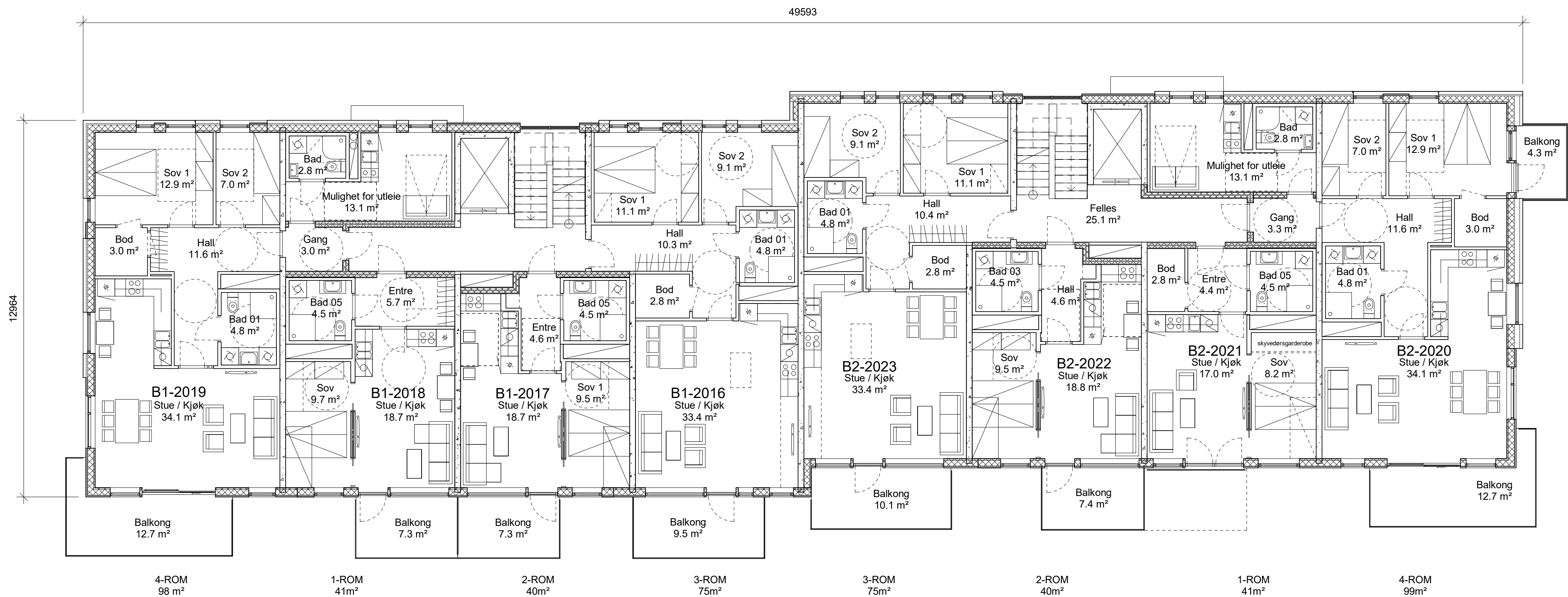
Med hilsen

Farrukh Hussain
Seksjonsleder

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
NESGATA 19 UTVIKLING AS

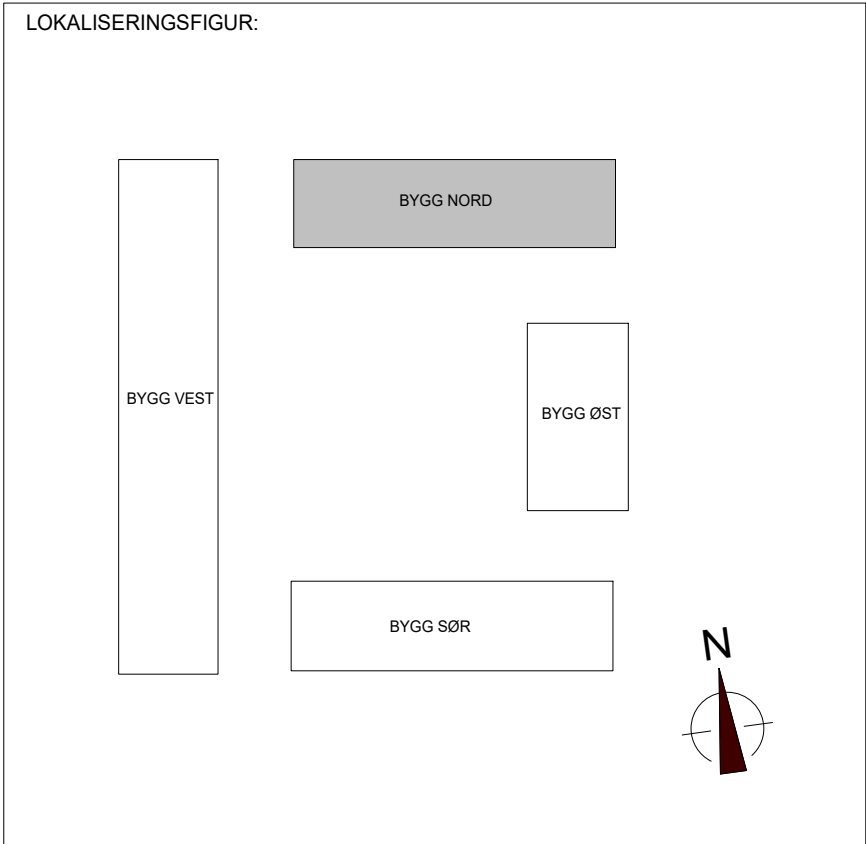


1 Bygg NORD - plan 2
1 : 100

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
-----	------	-------------	------	------

TEGN.NR.:	REV:
E07	

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KVARTERET
NESGATA 19
GNR: xxx BNR: xxx



BYGGHERRE:
OBOS
Hammersborg Torg 1
TLF: 22 86 55 00
E-MAIL: E-post

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
RAMMESØKNAD	

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Bygg NORD - plan 2

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2184	30.04.2019	BSR / TSW	1 : 100

TEGN.NR.:	REV:
E07	

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

Deres ref.: 02250102 . Vår ref.: 0743-1-2016

Dato: 19.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: HØVLERIET BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 923229833
Andelseier: Chute, Alexander
Medeier:
Leilighetsnummer: 2016
Adresse: Messeveien 210, 2004 LILLESTRØM
Andelsnummer: 50
Gnr. 81
Bnr. 2693

Borettsinnskudd: Kr. 1 920 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8399308.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: Andelseiere som har garasjeplass har kjøpt dette i tillegg til andelen. Garasjeplassene befinner seg i Messeveien Kvartal 1 sameie (seksjon 2) og de er organisert i et tingsrettslig sameie. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på garasjeplassene til styret på hovleriet@styrerrommet.no, messeveien.kvartal1@styrerrommet.no og forretningsfører på oef@obos.no. Garasjeplassene kan kun selges til andelseiere i Høvleriet borettslag eller andelseiere/seksjonseiere på ""Kvarteret"". Det påløper eierskiftegebyr. Enkelte andeler har tilknyttet garasjeplass til sin andel. Denne følger andelen ved salg. Se borettslagets vedtekter. Bod følger leiligheten: Ja Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Styret. Bestilling sendes hovleriet@styrerrommet.no. Vær oppmerksom på at ved annengangs salg må selger selv slette tilgang til medboer/leietaker der dette er gitt. IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld pr 30.04. og 30.10. på lånnr. 9820.80.73613. Lånet har 40 års løpetid med fem års avdragsfrihet. Rentøkninger må påregnes. Total opprinnelig fellesgjeld for borettslaget er kr 560.880.000. Oppvarming og varmt tappevann - den enkelte betaler iht. eget forbruk. Smartly (v/Lyse) sender månedlig faktura på faktisk forbruk. Ved eierskifte må skjema fylles ut: https://response.questback.com/isa/qbv.dll/bylink?p=jEO_KmFm-SnIG9Pp_Nr3ugoeCKo3UM9kv7GF4e0Q2bf3ZyzPxXiA_dJrh-gZ5hmC0 Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon, vises det til boligselskapets vedtekter. For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. For utfyllende informasjon, vises det til boligselskapets vedtekter. Polisenr. 8399308. Medforsikret i Messeveien Kvartal 1 sameie hos Tryg forsikring. Reklamasjoner må meldes skriftlig i Rubus. OBOS OpenNet - den enkelte bestiller selv bredbånd og evt. TV-pakke via beboerportalen Vibbo Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 6 % fra 01.01.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208073613
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,00%
Restsaldo	422 655 000,00
Innfrielsesdato:	28.02.2063
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Avdragsfrihet til og med februar 2028	

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: 15 691,34,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820807361; IN lån 1 - Akonto renter	12 000,34	
Lån nr: 9820807361; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	3 691,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice 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:	306,-
Fradragsberettigede kostnader:	156 210,-
Annen formue:	15 364,-
Gjeld:	2 880 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208073613
Restsaldo:	2 880 000,00
Kapitalkostnader:	12 230,14
Avdragsfrihet til og med februar 2028	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 880 000,00,-, 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 Christopher von Munthe Av Morgenstierne pr. e-post: christopher.morgenstierne@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/Willy Andersen, e-post: hovleriet@styrerrommet.no

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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. 8212,-, 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 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 743

HØVLERIET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HØVLERIET BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

22. mai 2025 kl. 18:00, Nova Spektrum.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om adresseendring fra Messeveien til Nesgata for byggene Messeveien 200-214
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i HØVLERIET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christopher Morgenstjerne er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse digital registrering av fremmøtte ved styret og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christopher Morgenstjerne foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2024.pdf

2. 0743 Revisjonsberetningen.pdf

3. s.743 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 300 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000,-

Sak 7

Forslag om adresseendring fra Messeveien til Nesgata for byggene Messeveien 200-214

Forslag fremmet av:

Per Gunnar Thorkildsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag har byggene Messeveien 200-214 adresse mot Messeveien etter at utbygger valgte felles adressering for hele kvartalet. Bygget som lå på tomten før våre bygg ble etablert hadde adresse Nesgata. Det er spesielt bygg B (Messeveien 210-212) som skiller seg ut da det ligger parallelt med det nye bygget i parsellen borettslag som har fått tildelt adresse Nesgata 109-119. Dette er etter mitt skjønn ulogisk.

Jeg har vært i kontakt med Lillestrøm kommune og de har bekreftet at en adresseendring kan vurderes dersom borettslaget sender en samlet henvendelse. De sa også at bygg B opprinnelig var tiltenkt adresse Nesgata. Men utbygger valgte altså felles adressering for alle bygg.

Styrets innstilling

Bytte av adresser medfører store merarbeider for beboerne som vi ikke ønsker å pålegge den enkelte beboer. Vårt borettslag har vært i drift i 2,5 år nå, og adressene er godt innarbeidet hos leverandører og nødetater. Styret ber derfor generalforsamlingen om å avvise forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å sende en henvendelse til Lillestrøm kommune med ønske om å endre adressene for byggene Messeveien 200-214 til adresser i Nesgata.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Willy Andersen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Guro Hovind Berntsen
- Hans Kristian Lundby

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hans-Petter Thune
 - Trond Sømhovd
-

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Willy Andersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hans-Kristian Lundby
-

Sak 10

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Monica Janzso
 - Nina Stokkvin
-

Styrets arbeid i året som gikk

Styret har det siste året gjennomført 16 styremøter. Vi har behandlet flere hundre saker av stort og smått. Og som året før har vi deltatt på mange gjennomganger med Obos, Veidekke og underleverandører. Vi har gjennom deler av året hatt faste møter med disse 1-2 ganger i måneden, for å forsikre at alle feil, mangler og reklamasjoner blir behandlet tilfredsstillende.

Vi har landet en løsning på kjørerampa vår, som hadde lekkasje i vannrørene for oppvarming flere steder. Vi så at dette var en oppvarmingsløsning som var kostbar, og har nå endret til strømkabler. Vi har for øvrig reklamert på de utførte arbeidene med ny påstøp som vi ikke finner tilfredsstillende.

Ventilasjonsanleggene våre, som vi har hatt mye utfordringer med, ble oppgradert med kraftigere pumpe i kjelleren, og ser nå ut til å fungere som de skal. Som en følge av at utbygger i ett år økte temperaturen inn på ventilasjonsanleggene for å unngå hyppige stans har borettslaget hatt økte energiutgifter. Dette har vi krevd kompensert fra OBOS (se kommentar til regnskapet under).

Det er fortsatt en del saker på fellesområdene våre som er under behandling i Rubus (tidl. Bygr), men disse jobbes det med fortløpende. Nye saker meldes fremdeles inn.

Alle innsendte meldinger på Vibbo blir også fortløpende besvart. I noen perioder kan det være noe svartid, men styret prøver å svare opp alle innkommende meldinger innen rimelig tid. Området mellom Høvleriet Brl. og Grindsaga Brl., er ikke overtatt enda.

Styrets planer fremover

Vårt mål er å skape et enda bedre sted å bo for alle, og vi er forpliktet til å arbeide hardt for å oppnå dette. Styret ønsker å skape et godt fellesskap for alle i Høvleriet Borettslag. Samtidig er vår første prioritet å sikre kvaliteten på bygningsmasse og fellesarealer, noe som krever mye oppfølging mot utbygger og entreprenører.

Kommentar til regnskapet Høvleriet Brl. for 2024

Styret er fornøyd med å treffe relativt godt i forhold til det budsjetterte positive resultatet på kr. 525.000.- med et virkelig resultat på kr. 431.675.-

(Resultatet kommer frem ved at man trekker alle driftskostnader fra de innkrevde felleskostnader)

Vi har hatt totalt en god kontroll på kostnadene gjennom året, og har en god likviditet.

Energi/ fyrings kostnadene (balansert ventilasjon) er en post hvor vi har et stort overforbruk.

Dette jobbes det sammen med OBOS for å finne en løsning på, og flere tekniske tiltak er igangsatt. Allerede nå ser vi at dette vil gi oss et lavere forbruk fremover. Basert på dette er det sendt en reklamasjon med et økonomisk krav mot OBOS, saken er p.t. ikke avklart, men vårt håp er å hente inn omkring 50% av overforbruket for 2024.

De kommunale avgiftene (eiendomsskatt, vann / avløp og renovasjon) hadde vi et relativt stort positivt avvik på, dette er basert på at eiendomsskatt har blitt beregnet på en mer gunstig måte enn vi så for oss, da vi budsjetterte.

Drift og vedlikehold (vaktmester) er en post som vi hadde budsjettert med på Kvartal 1 sameie, med kr. 395.000.-, denne posten er blitt kostnadsført på Høvleriet brl., derfor ser vi et stort avvik på denne posten.



Til generalforsamlingen i Høvleriet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 10. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

HØVLERIET BORETTSLAG
ORG.NR. 923 229 833, KUNDENR. 743

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.		2 308 139	1 249 403
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		21 324 538	75 273 736
Anskaffelse bygg		0	-315 904 589
Tillegg for nye langsiktige lån		0	218 767 488
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-20 865 000	-74 215 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	97 137 101
Økning egenkapital i fellesanlegg		-27 863	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		431 675	1 058 736
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 739 814	2 308 139

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 186 689	4 915 856
Kortsiktig gjeld	-1 446 875	-2 607 717
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 739 814	2 308 139

HØVLERIET BORETTSLAG
ORG.NR. 923 229 833, KUNDENR. 743

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		24 236 810	20 619 126	24 983 448	24 277 992
Innkrevde felleskostnader	2	8 228 280	7 495 334	8 227 552	8 700 008
Innbetalinger		0	1 516	0	0
Andre inntekter	3	1 749	3 400	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		32 466 839	28 119 376	33 211 000	32 978 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	0	-32 000	-32 000
Styrehonorar	5	-300 000	0	-225 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-13 625	-13 625	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-257 590	-237 004	-260 000	-273 000
Konsulenthonorar	7	-10 910	-1 222	-3 000	-3 000
Kontingenter		-41 200	0	-41 200	-41 000
Drift og vedlikehold	8	-1 102 800	-557 854	-725 000	-735 000
Kommunale avgifter	9	-2 393 415	-2 180 633	-3 390 000	-3 809 000
Ladekostnader EL-bil		-19 104	0	0	0
Kostnader sameie	15	-1 882 261	-1 911 968	-1 910 000	-1 900 000
Energi/fyring	10	-1 185 042	-899 382	-550 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-48 738	-46 865	-50 000	-52 000
Andre driftskostnader	11	-530 311	-625 578	-505 000	-521 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 827 296	-6 474 131	-7 701 200	-8 526 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		24 639 543	21 645 245	25 509 800	24 452 000
Innbetalt andel fellesgjeld		20 865 000	74 215 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		45 504 543	95 860 245	25 509 800	24 452 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	57 537	42 617	0	0
Finanskostnader	13	-24 237 543	-20 629 126	-24 984 000	-24 279 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-24 180 006	-20 586 509	-24 984 000	-24 279 000
ÅRSRESULTAT		21 324 537	75 273 736	525 800	173 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		21 324 537	75 273 736		

HØVLERIET BORETTSLAG
ORG.NR. 923 229 833, KUNDENR. 743

	BALANSE		
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	802 572 206	802 572 206
Tomt		132 227 794	132 227 794
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	27 863	0
SUM ANLEGGSMIDLER		934 827 863	934 800 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		6 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		2 449	1 763
Andre kortsiktige fordringer	16	579 923	279 732
Driftskonto OBOS-banken		2 445 310	3 521 572
Sparekonto OBOS-banken		1 153 007	1 112 789
SUM OMLØPSMIDLER		4 186 689	4 915 856
SUM EIENDELER		939 014 552	939 715 856
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 206 * 5 000		1 030 000	1 030 000
Annen egenkapital	17	129 517 677	108 193 139
SUM EGENKAPITAL		130 547 677	109 223 139
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	433 100 000	453 965 000
Borettsinnskudd	19	373 920 000	373 920 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		807 020 000	827 885 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		391 919	273 673
Påløpte renter		126 617	2 109 382
Påløpte kostnader		0	224 662
Annen kortsiktig gjeld	20	928 340	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 446 875	2 607 717
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		939 014 552	939 715 856

Pantstillelse	21	934 800 000	934 800 000
Garantiansvar	15	219 508	0

Lillestrøm, 09.04.2025
 Styret i Høvleriet Borettslag

Monica Skovdal H Janzso	Willy Andersen	John-willy Grav
Hans Kristian Lundby	Dag Ivar Fjørtoft	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 871 280
Garasjeleie	357 000
Kapitalkostnader på IN-lån	24 092 904
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	143 906
Overført til kapitalkostnader	-24 236 810
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 228 280

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

WIFI garasje	1 749
SUM ANDRE INNTEKTER	1 749

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 910
SUM KONSULENTHONORAR	-10 910

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-481 909
Drift/vedlikehold elektro	-1 755
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 316
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-268 785
Drift/vedlikehold heisanlegg	-265 071
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 747
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 563
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 710
Egenandel forsikring	6 000
Kostnader dugnader	-1 945
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 102 800

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt - endring 2023	395 392
Vann- og avløpsavgift	-2 158 525
Renovasjonsavgift	-630 282
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 393 415

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader	-1 185 042
SUM ENERGI / FYRING	-1 185 042

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-9 800
Driftsmateriell	-46 082
Renhold ved firmaer	-394 428
Andre fremmede tjenester	-58 598
Kontor- og datarekvisita	-8 838
Andre kontorkostnader	-1 147
Bank- og kortgebyr	-2 924
Velferdskostnader	-8 494
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-530 311

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	16 539
Renter av sparekonto i OBOS-banken	40 218
Andre renteinntekter	780
SUM FINANSINNTEKTER	57 537

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-24 236 810
Andre rentekostnader	-733
SUM FINANSKOSTNADER	-24 237 543

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2022	486 667 617
Kostpris/bokført verdi 2023	315 904 589
SUM BYGNINGER	802 572 206

Tomten ble kjøpt i 2022.

Gnr.81/bnr.2693

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

NOTE: 15**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier seksjon 2 som utgjør 13073/15968 deler av Messeveien Kvartal 1 Sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Messeveien Kvartal 1 Sameie som utgjør kr 219 508 av totalt gjeld 268 118.

Selskapets andel av driftskostnadene i Messeveien Kvartal 1 Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	109 030
Eiendomsskatt endring 2023	395 392
Fordring mot utbygger	75 501
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	579 923

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 737 677
Egenkapital fra IN tidligere	106 915 000
Egenkapital fra IN 2024	20 865 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	129 517 677

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2023	-560 880 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	106 915 000	
Nedbetalt i år, IN	20 865 000	
		-433 100 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-433 100 000

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2028.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/03-2028
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2028	
5016, 7003		250
2014		450
4014		600
2005		800
1020		900
1017		950
1005, 1025, 2037		1 000
1011		1 050
2010, 2012, 2024		1 100
3010, 3012		1 150
3024, 4010, 4012		1 200
4005, 4024, 5010, 5012		1 250
1018, 1022, 1026, 3029, 5005, 5020		1 300
1012, 1021, 2021, 4013, 6010		1 350
1016, 2022, 6002		1 400
2017		1 450
1032, 1033, 2018, 3022, 6015		1 500
1003, 1008, 2007, 2013, 2027, 2028		1 550
2031, 2032, 2035, 2036, 3017		1 550
1013, 2003, 2008, 3007, 3018, 3027		1 600
3028, 3031, 3032, 3035, 3036, 4017		1 600
2026, 3008, 3013, 3023, 4007, 4018		1 650
4027, 4028, 4031, 4032, 4035, 4036		1 650
1028, 4003, 4008, 5007, 5023, 5024		1 700
5027, 5028, 5031, 5032		1 700
5008, 5013, 6007, 6014, 6017, 6018		1 750
1004, 1009, 1030, 1031, 4026, 6003		1 800
6008, 6013, 7005		1 800
4009		1 850
6004		2 050
3026		2 100
2034		2 150
3037		2 200
1006, 2016, 2033		2 350
2004, 2006, 2011, 2025		2 400
2009, 3034, 5019		2 450
3006, 3011, 3016, 4006		2 500
1002, 3004, 3009, 4033, 4034		2 550

1027, 1034, 4011, 4025	2 600
5030	2 650
1019, 2029, 2030	2 700
4015, 5022	2 750
1001, 3030, 5015, 6019	2 800
5025, 6006, 6011	2 850
2002, 4029, 4037, 7006	2 900
1010, 3014	2 950
2001, 3002, 5026, 5033	3 000
1023, 2015	3 050
2020, 3001, 4002	3 100
2019, 3015, 6016	3 150
3020, 4001, 6009	3 200
3019	3 250
4020, 5001	3 300
5018	4 000
5017	4 350
7001	4 950
7004	5 350
8001	5 600

FORKLARING AV ORD OG BEGREPER

Disponible midler/arbeidskapital

Beregnes som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld, og måler selskapets betalingsevne på kort sikt. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet skal derfor være positivt.

Leverandørgjeld

Gjeld som selskapet har til leverandører av varer og tjenester.

Annen innkreving (kundeordringer)

Alt som ikke er felleskostnader faktureres særskilt ved behov. Vi holder oversikt over hva som er innbetalt og ikke-innbetalt på en egen spesifisering. Vi følger opp alle beløpene etter avtalen vår med selskapet.

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-97 137 101
Opprinnelig 2022	-132 227 794
Opprinnelig 2019	-144 555 105
SUM BORETTSINNSKUDD	-373 920 000

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Kvarteret Drift AS - November og Desember søppeøsuganlegg.	-44 798
Vann og avløp avregning 2024	-883 507
Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-928 340

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	373 920 000
Pantelån	433 100 000
Bregnede IN-forpliktelser	127 780 000
TOTALT	934 800 000

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

Bygninger	802 572 206
Tomt	132 227 794
TOTALT	934 800 000

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25

Selskapsnummer: 743 Selskapsnavn: HØVLERIET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

HUSORDENSREGLER FOR HØVLERIET BORETTSLAG

Vedtatt i styremøte 24.03.2022

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene, private uteplasser og takterrasser

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

Andelseierne kan ikke uten styrets samtykke sette opp levegger eller andre faste installasjoner på balkonger, private uteplasser eller takterrasser – se også borettslagets vedtekter. Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 4 Garasjeanlegg – parkeringsplasser og boder

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt. Det er kun bil / motorsykkel som kan stå på garasjeplass. All parkering skal skje innenfor angitt lengdemarkering.

Andre eiendeler må oppbevares i egen bod. Av sikkerhetsmessige årsaker kan ikke gassbeholdere oppbevares i bod. Disse må oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Avfallsinnsamling skjer via avfallssug, slik at avfallet går i et rørsystem under bakken. For at dette skal fungere best mulig er det viktig at avfallet kastes på riktig måte.

- Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning i ulike poser. Benytt dobbel knute på posen.
- Papp, kartong og papir sorteres for seg og kastes løst i nedkastet.
- Ingen objekter må være lengre enn 30 cm
- Poser kan ikke ha en diameter som overstiger 40 cm

Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørpropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner må lagres i egen bod.

§ 9 Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 11 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen. Styret har anledning til å fastsette regler for bruk av fellesområder, inkludert takterrasse.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/..... Medieiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av

.....

....., den/..... Styrets leder:

Vedtekter

for Høvleriet borettslag org.nr. 923 229 833 vedtatt i stiftelsesmøte den 20.05.2019.

Endret på ordinær generalforsamling 21.09.2020.

Endret på ekstraordinær generalforsamling 05.11.2020.

Endret på ordinær generalforsamling 20.08.2021.

Endret på ordinær generalforsamling 18.05.2022.

Endret på ordinær generalforsamling 19.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Høvleriet 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.

(2) Borettslaget utgjør seksjon 1 i _____ eierseksjonsameie, som i tillegg til borettslagets samleseksjon for 206 boliger, består av seksjon 2 som er en næringsseksjon. Næringsseksjonen utgjør parkeringsarealet i garasjekjeller. Forholdet mellom boligseksjonen og næringsseksjonen er regulert i eierseksjonssameiets vedtekter.

(3) Andelseiere med parkeringsplass i _____ garasjesameie gnr _ bnr _ snr 2 har ideelle andeler i sameiet. Garasjesameiet er et felles garasjeanlegg for andelseierne i borettslaget, samt andelseiere/seksjonseiere på Kvarteret og er organisert som et tingsrettslig sameie. Bruken av garasjeanlegget og forholdet mellom sameierne er regulert i egne vedtekter.

(4) Borettslaget utgjør en av i alt __ sameiere i _____ avfallssug. Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser knyttet til drift og administrasjon av avfallssuganlegget. Sameiet har egne vedtekter som regulerer bruken og forholdet mellom sameierne.

(5) Borettslaget er også deleier i utomhussameiet på dagens gnr 81 bnr 2701 sammen med boligselskapene på dagens gnr 81 bnr 2693, og fremtidige boligselskaper på dagens gnr 81 bnr 2695 og 2. Utomhussameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av felles utomhusarealer, og forholdet mellom sameierne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Fellesfunksjoner med de andre boligselskapene i Kvartalet

Borettslaget vil ha en del fellesfunksjoner med de andre boligselskapene som sammen vil utgjøre prosjektet Kvartalet i Lillestrøm. Det legges opp til at kostnadene forbundet med drift- og vedlikehold av disse fellesfunksjonene fordeles mellom eierne etter en brøk basert på antall boliger eller bebygget areal på hvert enkelt delfelt. Det vil bli etablert et sameie som vil stå for forvaltningen av områdene som er felles for boligselskapene. Sameiets ansvarsområde vil ikke nødvendigvis følge de enkelte

delfeltenes eiendomsgrenser. Sameiet vil dermed kunne stå for drift og vedlikehold av utearealer som ligger innenfor de enkelte delfeltene.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

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

(4) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

(6) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(7) For andeler som er solgt på OBOS Bostart-vilkår gjelder følgende:

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (Prisregulert kjøpesum). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i Opprinnelig kjøpesum, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.

En erklæring med tinglysingsperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(8) For andeler som er solgt på OBOS Deleie-vilkår gjelder følgende:

Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en fysisk deleier. Partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen er nærmere regulert i en Deleieavtale og i Generelle vilkår for OBOS Deleie.

Etter nærmere avtale med OBOS kan den fysiske deleieren kjøpe større eierandeler i boligen. Vilkårene for kjøp av større eierandeler fremgår av Deleieavtalen og Generelle vilkår for OBOS Deleie.

I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen indeksreguleres, men den indeksregulerte kjøpesummen kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen ikke gir den fysiske deleieren rett til å kjøpe en eierandel i boligen til en kjøpesum som er lavere enn Ordinær kjøpesum.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår

(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

(4) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel med OBOS Deleie-vilkår, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet. Ved slike eierskifter kan ikke forkjøpsrett gjøres gjeldende av andre enn OBOS eller den som OBOS utpeker.

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameie § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

3-4 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL

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

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

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

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

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

(4) Enkelte andelseiere i første etasje disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persiennner, parabolantennener og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at andelseierne har kjøpt garasjeplasser/ideelle andeler i _____ garasjesameie. Eierne av de ideelle

andelene i _____ garasjesameie eier i fellesskap seksjon 2 i _____ eierseksjonssameie.

Garasjeplassene/eierandelene inngår ikke i borettslagets opprinnelig finansieringsplan, da disse er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Eierandelene kan omsettes/leies ut til andelseiere i Høvleriet borettslag samt andelseiere/seksjonseiere i borettslag/sameier på Kvarteret.

Det er ikke anledning til å sitte med eierandeler i _____ garasjesameie uten at man eier andel i Høvleriet borettslag eller er andelseier/seksjonseier i et borettslag/sameie på Kvarteret.

Nesgata 19 Utvikling AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte eierandeler i garasjesameiet, også etter at hjemmel til eiendommen er overført. Disse eierandelene kan kun selges til andelseiere i Høvleriet borettslag eller til fremtidige andelseiere/seksjonseiere i borettslag/sameier på Kvarteret. Når samtlige eierandelene er solgt, utgår dette avsnittet av vedtektene.

Ved salg av andel/seksjon i Kvarteret må eierandelen i garasjesameiet selges senest samtidig med salg av andelen/seksjonen. Selger plikter å melde om salget til garasjesameiets styre og forretningsfører. Selger plikter å informere kjøper om garasjesameiets vedtekter.

(7) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(8) Samtlige parkeringsplasser i garasjeanlegget leveres med ladeuttak for el-bil/ladbar hybridbil. De som disponerer el-bilplass betaler for strømforbruk og vedlikehold knyttet til ladepunktet.

(9) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(10) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig 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.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til åtte medlemmer i tillegg til eventuelle varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. For å sikre kontinuitet i styret, kan imidlertid enkelte styremedlemmer velges for ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

VEDLEGG 1 HØVLERIET BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER à jour pr: 11.10.2024

OBOS leil.nr.	Andel	Objektnr. Tilknyttet	Garasjeplass (tilknyttet)	Objektnr. Omsettelig	Garasjeplass egen kontrakt	HC	Bod (inkludert)	Bodnr. (egen kontrakt)
1001	1	50 101	101			101	35	
1002	2	50 007	7				34	98
1003	3						40	
1004	4						33	
1005	5						114	
1006	6						69	
1007	7			50 046	46		68	
1008	8			50 028	28		72	
1009	9						74	
1010	10	50 031	31				64	
1011	11						71	
1012	12						67	
1013	13						75	92
1014	14						77	
1015	15	50 065	65				132	
1016	16			50 073	73		134	
1017	17			50 075	75		135	130
1018	18			50 044	44		142	
1019	19						183	
1020	20						167	
1021	21						165	

1022	22	50 074	74				170	58-2
1023	23						195	
1024	24			50 108	108		194	
1025	25						197	
1026	26						196	22
1027	27						199	
1028	28						153	
1029	29						25	
1030	30						154	
1031	31						121	
1032	32						122	
1033	33						115	
1034	34						124	
2001	35			50 014	14		32	
2002	36			50 011	11		31	
2003	37						41	161
2004	38			50 012	12		30	
2005	39						103	
2006	40						46	
2007	41						102	
2008	42						101	
2009	43			50 049	49		78	
2010	44						110	
2011	45			50 045	45		79	
2012	46						111	

2013	47						112	
2014	48						80	
2015	49						81	
2016	50	50 043	43				143	
2017	51						136	
2018	52						137	
2019	53	50 069	69				144	
2020	54	50 096	96				169	162
2021	55						174	180
2022	56						182	
2023	57			50 018	18	18	166	152
2024	58						201	185
2025	59						192	
2026	60						191	
2027	61						193	
2028	62						203	
2029	63						190	
2030	64			50 019	19		96	149, 37
2031	65						229	
2032	66						24	
2033	67						86	
2034	68						120	
2035	69						10	
2036	70						70	
2037	71	50 002	2				123	

3001	72						29	
3002	73						1	87
3003	74						28	
3004	75						2	
3005	76						63	
3006	77						43	
3007	78						49	
3008	79						56	
3009	80			50 048	48		42	
3010	81						95	
3011	82						82	
3012	83						66	
3013	84						65	
3014	85	50 035		50 036	36		83	
3015	86			50 038	38		84	
3016	87	50 066	66				145	
3017	88						138	
3018	89						139	
3019	90	50 067	67				146	
3020	91						176	
3021	92						178	
3022	93						177	
3023	94	50 097	97				179	
3024	95						204	
3025	96	50 107	107				188	

3026	97						187	
3027	98						205	
3028	99						207	
3029	100	50 102	102				186	150
3030	101						171	
3031	102						231	
3032	103						17	
3033	104						155	
3034	105			50 001	1		232	
3035	106						18	
3036	107						19	
3037	108	50 004	4				117	76
4001	109			50116	116		3	
4002	110			50 015	15		4	
4003	111						39	
4004	112						5	36
4005	113						106	
4006	114			50 047	47		60	
4007	115						105	
4008	116						104	
4009	117			500020 og 50021	20, 21		61	
4010	118						99	
4011	119			50 050	50		85	
4012	120						113	
4013	121						109	

4014	122	50 037	37				93	
4015	123						88	
4016	124	50 068	68				147	
4017	125						133	
4018	126						141	
4019	127	50 041	41	50 042	42		140	
4020	128	50 098	98				173	
4021	129						163	
4022	130						164	
4023	131	50 099	99				175	
4024	132						208	
4025	133						200	
4026	134						184	
4027	135						209	
4028	136						213	
4029	137	50 103	103				206	
4030	138	50 123	123				222	
4031	139						16	
4032	140						15	
4033	141	50 122	122				158	
4034	142						126	
4035	143						20	
4036	144						11	
4037	145			50 121	121		118	
5001	146						6	

5002	147			50 009	9		7	
5003	148						38	
5004	149	50 016	16				8	
5005	150		35				52	
5006	151			50 022	22		62	
5007	152						50	
5008	153						55	
5009	154			50 027	27		44	45
5010	155			50 032	32		73	
5011	156	50 029	29				89	
5012	157						94	97
5013	158						107	
5014	159			50 033	33		90	
5015	160			50 034	34		91	
5016	161	50 039	39	50 040	40		148	
5017	162	50 070	70				131	129
5018	163			50071	71		172	157
5019	164	50 100	100				168	
5020	165						214	
5021	166						210	
5022	167						211	
5023	168						215	
5024	169			50 104	104		216	
5025	170						212	
5026	171						221	156

5027	172						14	
5028	173						13	
5029	174						181	
5030	175						125	
5031	176						116	
5032	177						233	
5033	178			50 003	3	3	119	
6001	179			50 030	30		9	
6002	180						23	
6003	181						27	
6004	182			50 017	17		21	
6005	183						51	
6006	184			50 025	25		48	108
6007	185						54	
6008	186						53	
6009	187	50 026	26				47	127+128
6010	188						198	
6011	189	50 111	111				219	
6012	190	50 105	105				217	
6013	191						189	
6014	192						202	
6015	193	50 106	106				218	151
6016	194						220	
6017	195						12	
6018	196						26	

6019	197			50 120	120		224	
7001	198	50 023	23	50 024	24		58-1	
7002	199						57	100
7003	200						59	
7004	201						226	159
7005	202						228	
7006	203			50 125	125		227	
8001	204						223	160
8002	205						230	
8003	206	50 124	124				225	

Protokoll til årsmøte 2025 for HØVLERIET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 923229833

Møtet ble avholdt 22. mai kl. 18:00, Nova Spektrum.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Christopher Morgenstjerne er foreslått.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse digital registrering av fremmøtte ved styret og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Christopher Morgenstjerne foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.

✓ Vedtatt. Som fører av protokollen ble Christopher Morgenstjerne valgt. Protokollvitne ble Line Olea Kristiansen.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 300 000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000,-

✓ Vedtatt.

7. Forslag om adresseendring fra Messeveien til Nesgata for byggene Messeveien 200-214

Fremmet av: Per Gunnar Thorkildsen

I dag har byggene Messeveien 200-214 adresse mot Messeveien etter at utbygger valgte felles adressering for hele kvartalet. Bygget som lå på tomten før våre bygg ble etablert hadde adresse Nesgata. Det er spesielt bygg B (Messeveien 210-212) som skiller seg ut da det ligger parallelt med det nye bygget i parsellen borettslag som har fått tildelt adresse Nesgata 109-119. Dette er etter mitt skjønn ulogisk.

Jeg har vært i kontakt med Lillestrøm kommune og de har bekreftet at en adresseendring kan vurderes dersom borettslaget sender en samlet henvendelse. De sa også at bygg B opprinnelig var tiltenkt adresse Nesgata. Men utbygger valgte altså felles adressering for alle bygg.

Styrets innstilling

Bytte av adresser medfører store merarbeider for beboerne som vi ikke ønsker å pålegge den enkelte beboer. Vårt borettslag har vært i drift i 2,5 år nå, og adressene er godt innarbeidet hos leverandører og nødetater. Styret ber derfor generalforsamlingen om å avvise forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Willy Andersen

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Willy Andersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Guro Hovind Berntsen

Hans Kristian Lundby

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Guro Hovind Berntsen

Hans Kristian Lundby

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Trond Sømhovd

Hans-Petter Thune

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Trond Sømhovd

Hans-Petter Thune

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Willy Andersen

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Willy Andersen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Hans-Kristian Lundby

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Hans-Kristian Lundby

10. Valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Monica Janzso

Nina Stokkvin

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Monica Janzso

Nina Stokkvin