

aktiv.





Daglig Leder/ Eiendomsmegler/ Partner

Martin Ommundsen

Mobil 906 42 614

E-post martin.ommundsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 22 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 82 072,-
Omkostn.: Kr 5 990,-
Total ink omk.: Kr 22 988 062,-
Felleskostn.: Kr 9 483,-
Selger: Hans Peter Hognestad
Åse Marie Bendiksen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1910
BRA-i/BRA Total 201/201 kvm
Tomtstr.: 16854 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 47, bnr. 217
Andelsnr.: 358
Oppdragsnr.: 1007240168

Idyll i Ullevål Hageby - 6/ 7-roms med stor solrik hage - 2 peiser - 4 soverom - 2 bad

Velkommen til Pastor Fangens vei 6!

Eiendommen ligger i et meget attraktivt og barnevennlig boligområde på Ullevål Hageby, med lite trafikk og murgårder i kvartalsbebyggelse. Beliggenheten er svært sentral, men samtidig skjermet og idyllisk. Nærområdet har flere barnehager, skoler for alle alderstrinn, god offentlig kommunikasjon og en rekke høyskoler. Ikke minst ligger Universitetet på Blindern like ved.

Boligen kan skryte av:

- 4/5 soverom (se alternativ plantegning)
- Stor solrik hage fra stuen og liten hage ved inngangsparti
- HTH kjøkken med heltre benkeplate og integrerte hvitevarer
- 2 flotte bad, ett med badekar og ett med dusj
- Separat vaskerom
- Liten terrasse
- Kjølerom
- 2 peiser
- Stor kjellerstue
- Meget stille og rolig område
- Barnevennlig
- Totalt 201 m²



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	65
Energiattest	93
Nabolagsprofil	100
Ferdigattest for loft og kjeller	103
Ekspedisjonsdokument	110
Formuesverdi	115
Meglerinfo	116
Reguleringskart	122
Årsberetning	127
Protokoll	192
Vedtekter	203
Budskjema	224

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 201 m²

BRA totalt: 201 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 57 m² Bad, vaskerom, to ganger, kjellerstue, bod, kjølerom

1. etasje

BRA-i: 59 m² Entré, gang, stue, kjøkken

2. etasje

BRA-i: 57 m² Bad, to ganger, to soverom

3. etasje

BRA-i: 28 m² Trapperom, to soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m² Terrasse

Ikke målbare arealer

Deler av loftet er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 40 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

16854 m²

Tomtebeskrivelse

Terrenget rundt boligen består av beplantning, plenareal og adkomst belagt med betongheller.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget attraktivt og barnevennlig boligområde på Ullevål Hageby, med lite trafikk og murgårder i kvartalsbebyggelse. Beliggenheten er svært sentral, men samtidig skjermet og idyllisk. Nærområdet har flere barnehager, skoler for alle alderstrinn, god offentlig kommunikasjon og en rekke høyskoler. Ikke minst ligger Universitetet på Blindern like ved.

Det er kort gangavstand til Eventyrplassen som islegges vinterstid, samt sjarmerende Damplassen med stor fontene, fransk bakeri og hyggelige nærbutikker. Et populært treningsanlegg i nærområdet er innendørshallen Athletica Domus, med en stor helårs svømmehall, tilliggende boblebad og spa. Det er også kort vei til Marienlyst idrettsanlegg, Voldsløkka og Ullevaal stadion.

Boligen ligger også nært Nordmarkas vakre friluftsområder, turstier og lysløyper. Det er ca. 1,5 km til Damefallene, som leder til Sognsvann med bademuligheter. Fra Sognsvann går det blant annet lysløype inn til koselige Ullevålseter med tradisjonsrik kafé.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Kiwi og Bunnpris. I tillegg ligger populære Kolibri med fokus på økologiske varer og kortreist mat på Damplass med åpent både lørdag og søndag, og med deres hjemmelagede middagsretter har de reddet mange liv i Hagebyen!

Det er kort vei til Ullevaal Stadion som byr på mer enn bare fotball. I handlegaten og selve anlegget finner du både butikker, vinmonopol og helsetjenester. Videre er det ca. 2 km til Majorstuen og Bogstadveien. Her finner du alt fra store lavpriskjeder til eksklusive butikker du ikke finner andre steder i hovedstaden.

Området har et godt kollektivtilbud via buss, trikk og T-bane. Nærmeste holdeplass er John Colletts plass som ligger ca. 7 min gange fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 3 min til Majorstuen, 6 min til Storo Storsenter, 8 min til Oslo S, 33 min til Drammen og 34 min til Oslo Lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Ullevål barneskole og Marienlyst ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av barnehager. Fra eiendommen er det også gang- eller sykkelavstand til UiO Blindern, Politihøgskolen, Rikshospitalet, Ullevål Sykehus, Forskningsparken, Det teologiske menighetsfakultet og Idrettshøgskolen.

Adkomst

Adkomst direkte fra Pastor Fangens vei. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa, rekkehus og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Jutul Kanvas-barnehage, Damplassen barnehage og Skrellinga Kanvas-barnehage.

Skolekrets

Ullevål skole, Blindern videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Eventyrveien med linje 19N og 25 600 m

Trikk: John Colletts plass med linje 17 og 18 ca 800 m

T-bane: Ullevål stadion med linje 4 og 5 ca 900 m

Tog: Nydalen stasjon med linje RE30 og R31 ca 3 km

Bygningssakkyndig

Daniel Aas

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i granitt/teglstein. Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater.

Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovert Bad i 2 etg, og oppgradert bad i kjeller

Arbeid utført av: Oslo Bad AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Totalrenovert 2 etg alt nytt i 2012-2013

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt tak og nye og pipe i regi av borettslag ca 2018
Arbeid utført av: Aase

Innhold

Leiligheten ligger i annerkjente Ullevål Hageby's attraktive murgårder. Leiligheten går over 4 plan og inneholder:

Kjeller: Bad, vaskerom, to ganger, kjellerstue, bod, kjølerom

1. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken

2. etasje: Bad, to ganger, to soverom

Loft: Trapperom, to soverom

Boligen kan fremheves ved å nevne:

- Doble dører ut til terrasse og stor solrik hage
- Liten hellebelagt hageflekk ved inngangspartiet
- 2 stilfulle bad + bonus vaskerom
- Bod i kjeller
- Kjølerom i kjeller
- Sentralt
- Peisovn i stue og åpen peis på kjøkken
- HTH kjøkken med heltre benkeplate og integrerte hvitevarer
- Meget grønne omgivelser
- Lokalisert i et annerkjent stille og rolig område
- Veldrevet borettslag

Info fra Borettslagets hjemmeside:

Borettslag i mer enn hundre år

Kristiania Havebyselskap ble opprettet 29. oktober 1917. Etter flere tiårs bolignød i hovedstaden skulle tanken om hagebyene realiseres: Vakre hjem omgitt av små hager, med nærhet både til natur og arbeidsplasser.

Kommunen hadde kjøpt hele 432 mål av Store Ullevål gård allerede i 1909. I 1914 hadde Oslo-arkitekten Oscar Hoff vunnet reguleringskonkurransen om "hagebyanlegg på Store Ullevål". Tre år senere var planene konkretisert.

Byens boligdirektør Harald Hals (1876-1959) ledet arbeidet med å utforme bygningene på Ullevål, sammen med arkitekt Adolf Jensen Talberg. Inspirasjonen var trolig hentet fra Hampstead utenfor London og georgiansk arkitektur fra tidlig 1800-tall.

Boligprosjektet ble organisert kooperativt. Kooperative leieboerforeninger var oppfattet som solide og trygge i utlandet. De gikk ikke "den private vinnings ærend". I Kristiania hadde kommunen endatil vedtatt å garantere for 90 prosent av kjøpesummen.

1600 interesserte meldte seg, før et eneste hus var bygget på Ullevål. Før stiftelsesmøtet var over hadde de som var tilstede, vedtatt lover for Kristiania

Havebyselskap som i store trekk lignet dem som senere skulle gjelde for borettslaget.

Men Ullevål hageby ble aldri sosial boligbygging for arbeiderne fra "kasernene" i Vika og på Grünerløkka. Det var middelklassen som flyttet inn. De fleste var kontorister og funksjonærer, selvstendig næringsdrivende, handelsfolk og håndverksmestre.

De første hagebybeboerne på Ullevål kom i hus omkring nyttår 1918. 11. oktober 1925 ble den nye hagebyen formelt overdradd til Oslo Havebyselskap. Utbyggingen kostet 25 millioner kroner. Det var svært mye i forhold til samtidige boligprosjekter.

I 1933 så Harald Hals tilbake. Med ironisk glimt i øyet fremholdt boligdirektøren at hageby-planen nok bare var egnet "for avsondrede bydeler, hvor dens middelalderfarvede småborgerlighet kommer fullt til sin rett".

Den siste bygningen som ble fullført, var verkstedbygningen, som sto ferdig i 1927 bak Damplass. Der holder borettslaget til i dag.

Hundre år etter stiftelsen er Oslo Havebyselskap et frittstående, stort og veldrevet borettslag med administrasjon og tillitsvalgte, regelverk og retningslinjer. Vi er opptatt av å ta vare på et enestående bomiljø med nasjonal verneverdi.

Standard

Trapper:

Vinkeltrapp med trinn, vanger og rekkverk i malt tre. Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringsstidspunktet.

Ytterdør:

Ytterdør i tre med glassfelt. Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2013.

Vinduer:

1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1985 i kjøkken. Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2012 i stue.

2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1985.

Loft: Vinduer med tolags isolerglass, uten synlig datomerking. Takvinduer med trelags isolerglass, produsert i 2015.

Innvendige dører:

Kjeller: Dør med glassfelt mellom gang og kjellerstue. Profilerte innvendige dører for øvrig.

1. etasje: Dør med glassfelt mellom stue og gang. Eldre original dør i tre med glassfelt mellom entré og gang.

2. etasje: Dør med glassfelt mellom bad og gang. Eldre original dører i tre for øvrig.

Loft: Profilerte innvendige dører.

Gulv:

Kjeller: Flislagte overflater i gang og kjølerom. Gulvbord i kjellerstue. Betong i bod.

1. etasje: Flislate overlater i entré. Gulvbord for øvrig.

2. etasje: Gulvbord.

Loft: Gulvbord.

Vegger:

Kjeller: Sparkelt og malte plater i kjellerstue. Sparklet/pussede og malte overflater for øvrig.

1. etasje: Malt trepanel i kjøkken og gang. Sparkelt og malte overflater for øvrig.

2. etasje: Tapet i to soverom. Malt trepanel i gang.

Loft: Malt glassfiberstrie.

Himling:

Kjeller: Takessplater.

1. etasje: Malt trepanel i gang og kjøkken. Sparkelt og malte plater for øvrig.

2. etasje: Malt panel i gang. Sparkelt og malte overflater for øvrig.

Loft: Malt glassfiberstrie.

Pipe og ildsted:

Pusset og malt teglsteinspipe. Feieluke i bod i kjeller. Peisovn med glassdør i stuen med ildfast plate. Montert i 2013.

Åpent ildsted i kjøkken.

Ledningsnett for sanitær:

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i vaskerom.

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekraner er lokalisert i fordelerskap.

Varmtvann:

Varmtvannsbereder på 287 liter, produsert i 1999. Berederen er montert i vaskerom.

Strømtilførsel via stikkontakt.

Ventilasjon:

Friskluftsventil i vaskerom. Tilluft via åpning av vinduer for øvrig. Luftespalte under dør mot våtrom. Elektrisk avtrekksvifte i to bad. Avtrekk via ventilator i kjøkken.

Kjøkken:

HTH kjøkkeninnredning fra 2005.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Metallplater på vegg over benkeskap. Belysning under overskap.

Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Terrasse:

Sydøstvendt terrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 4 m². Dekke i betong og rekkverk i metallkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 94 cm.

Bad kjeller:

Badet er ifølge eier modernisert i 2013. Vanntett sjikt av eldre dato. Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte. (Flis på flis) Dusj på gulv, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterner. Benkeskap med profilerte fronter. Innfliset speil over servant.

Bad 2. etasje:

Badet er ifølge eier pusset opp i 2013. Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte. Dusj i badekar, dobbel servant og veggfestet klosett med innebygget sisterner. Benkeskap med glatte fronter. Overskap med speilfronter.

Vaskerom:

Sluk i plast. Fliser på gulv. Malt glassfiberstrie på vegg. Utslagskum i rustfritt stål. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Laminat benkeplate.

Elektrisk anlegg:

Sikringskap med automatsikringer. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler i kjellerstue, gang, bad og vaskerom i kjeller. Varmekabler i entré i 1. etasje og bad i 2. etasje.

Info fra takstmann:

Leilighet over fire etasjeplasser med henholdsvis kjeller, 1, 2. etasje og loft.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Rom under terreng
- Etasjeskiller
- Trapper
- Vinduer
- Ledningsnett for sanitær
- Ventilasjon
- Varmtvann
- Terrasse/balkong
- Overflater vanntett sjikt og sluk bad kjeller
- Overflater vanntett sjikt og sluk bad
- Overflater vanntett sjikt og sluk vaskerom
- Elektrisk anlegg

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Selger tar med seg følgende:

Alle lamper i gang 1 etg, alle lamper på på stue 1. etg, lampe hengende over kjøkkenvindu og lamper på begge soverom 2 etg, lampe ved skohylle 2etg

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Oppgraderinger i regi av eier:

2015

Fjernet vegg mellom to soverom i fordel for større soverom. Håndverker

Ny downlights i i kjellergang og kjellerstue. Håndverker

2013

Pusset opp bad i 2. etasje. Håndverker

Modernisert bad i kjeller. Håndverker

Byttet et vindu og balkongdør i 1. etasje. Håndverker

Etablert avtrekk i kjøkken. Håndverker Irrelevant

Slippet og lakkert innvendig gulv i kjeller og 1. etasje. Håndverker

Ny ildsted i stue. Håndverker

Oppgraderinger i regi av borettslaget

2019

Ny takteking. Håndverker Irrelevant

2011

Ny drenering. Håndverker

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telia. Grunnpakke kalt Kollektiv Flex Mini 100.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det følger ikke biloppstillingsplass med andelen. Andelen står automatisk på venteliste for biloppstillingsplass etter ansiennitet i kvartalet i de kvartal der det er etablert slike plasser. Se hjemmeside:

<https://havebyselskapet.no/parkering/>

Mulighet for leie av garasje eller parkeringsplass etter ansiennitet. Se overnevnte link.

Forsikringsselskap

Protector

Polisenummer

1718283

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i kjellerstue, gang, bad og vaskerom i kjeller. Varmekabler i entré i 1. etasje og bad i 2. etasje.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 22 900 000

Formuesverdi primær

Kr 587 218

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 15 907 141

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke

er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Tv og internett, måking, felles strøm og forsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Utenom felleskostnadene kommer eiendomskatt i tillegg. For 2024 er det 19 658,- Dette blir fakturert ilage med felleskostnadene med 1/4 i mnd mai, juni, september og november.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 483

Andel Fellesgjeld

Kr 82 072

Fellesgjeld pr. dato

10.09.2024

Andel fellesformue

Kr 5 940

Andel fellesformue dato

10.09.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Oslo Havebyselskap Borettslag

Organisasjonsnummer

948466856

Andelsnummer

358

Lånebetingelser fellesgjeld

Lån i Handelsbanke:

Restsaldo pr 10.09.24: 33 807 936,-

Nominell rente pr. d.d. : 5,55%. Avdrag og renter utgjør mindre enn 10% av felleskostnadene. Det er ikke planlagt ytterligere låneopptak.

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett avklares parallelt med salget. Avklaring vil dermed foreligge innen kort tid etter budrunde.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr -860 423

Busjett for 2024 er kr 775 840,-

Disponible midler pr 31.12.23 var kr -97 060,-

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år og felleskostnadene er økt med 4 % fra 1.1.24.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Se hjemmeside:

<https://havebyselskapet.no/regelverk/retningslinjer-for-dyrehold/>

Forretningsfører

Forretningsfører

Oslo Havebyselskap Borettslag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 217 i Oslo kommune. Andelsnr. 358 i Oslo Havebyselskap Borettslag med orgnr. 948466856

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/47/217:

22.08.1962 - Dokumentnr: 10315 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Korrekt dokumentnummer er 10315 iht gammel grunnbok og pantebokskopi

23.08.1962 - Dokumentnr: 10314 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

17.10.1970 - Dokumentnr: 17556 - Erklæring/avtale

VEDR. KJELLERROM

10.09.1980 - Dokumentnr: 20730 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om gjerde

13.01.1951 - Dokumentnr: 539 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:47 Bnr:1

01.08.1980 - Dokumentnr: 17503 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:47 Bnr:277

EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1920. Det foreligger også ferdigattest for lofts og kjellerutbygging fra 2002.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

22 900 000 Prisantydning

82 072 Andel av fellesgjeld

22 982 072 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

4 750 Gebyr avklaring forkjøpsrett

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

5 990 Omkostninger totalt

13 190 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

15 990 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

22 988 062 Totalpris. inkl. omkostninger

22 995 262 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

22 998 062 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 5 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt 1 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

Martin Ommundsen

Daglig Leder/ Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

Tlf: 906 42 614

Sindre Holt

Eiendomsmeglerfullmektig

sindre.holt@aktiv.no

Tlf: 412 87 165

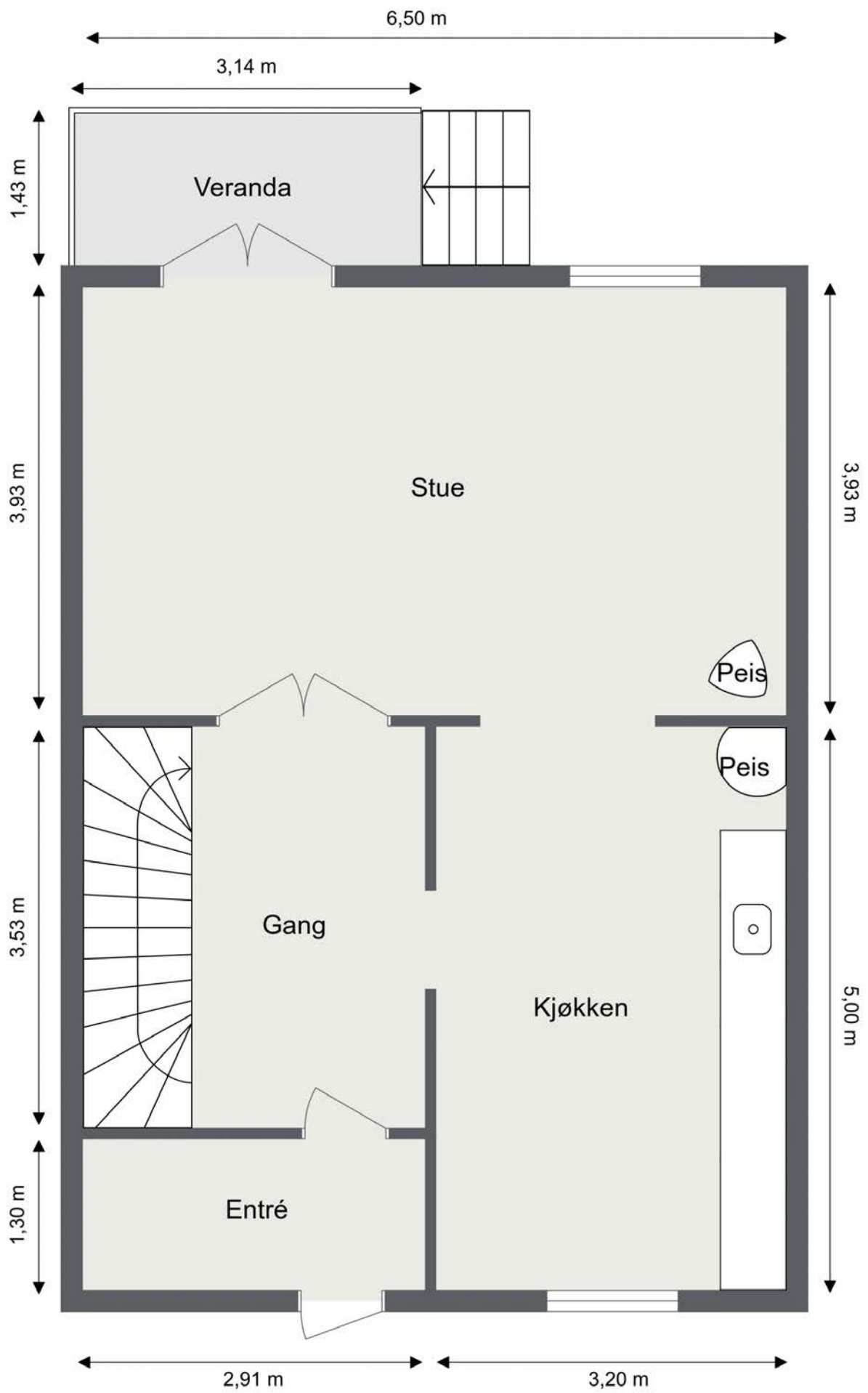
Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22

0263 OSLO

Salgsoppgavedato

05.10.2024





















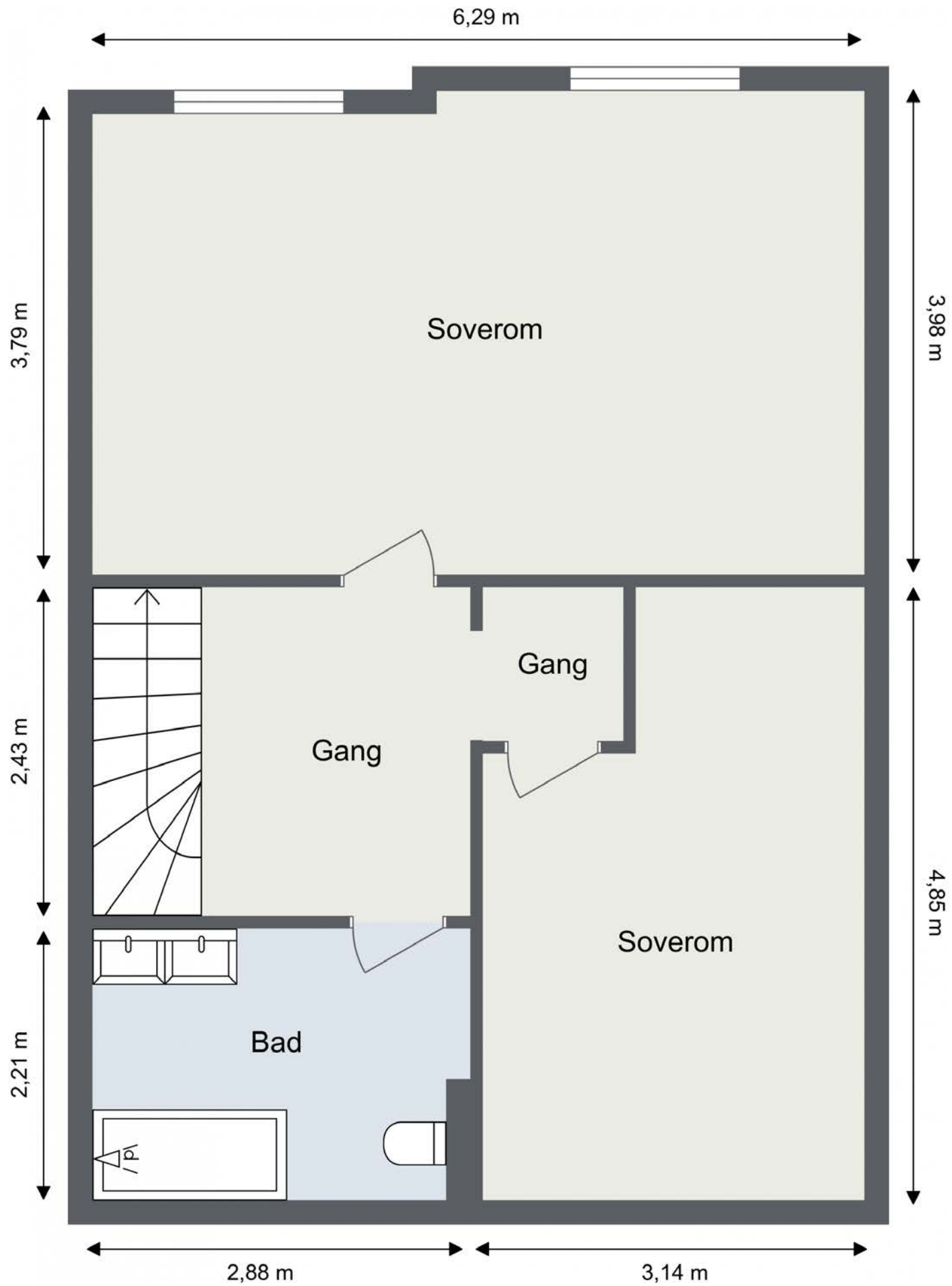




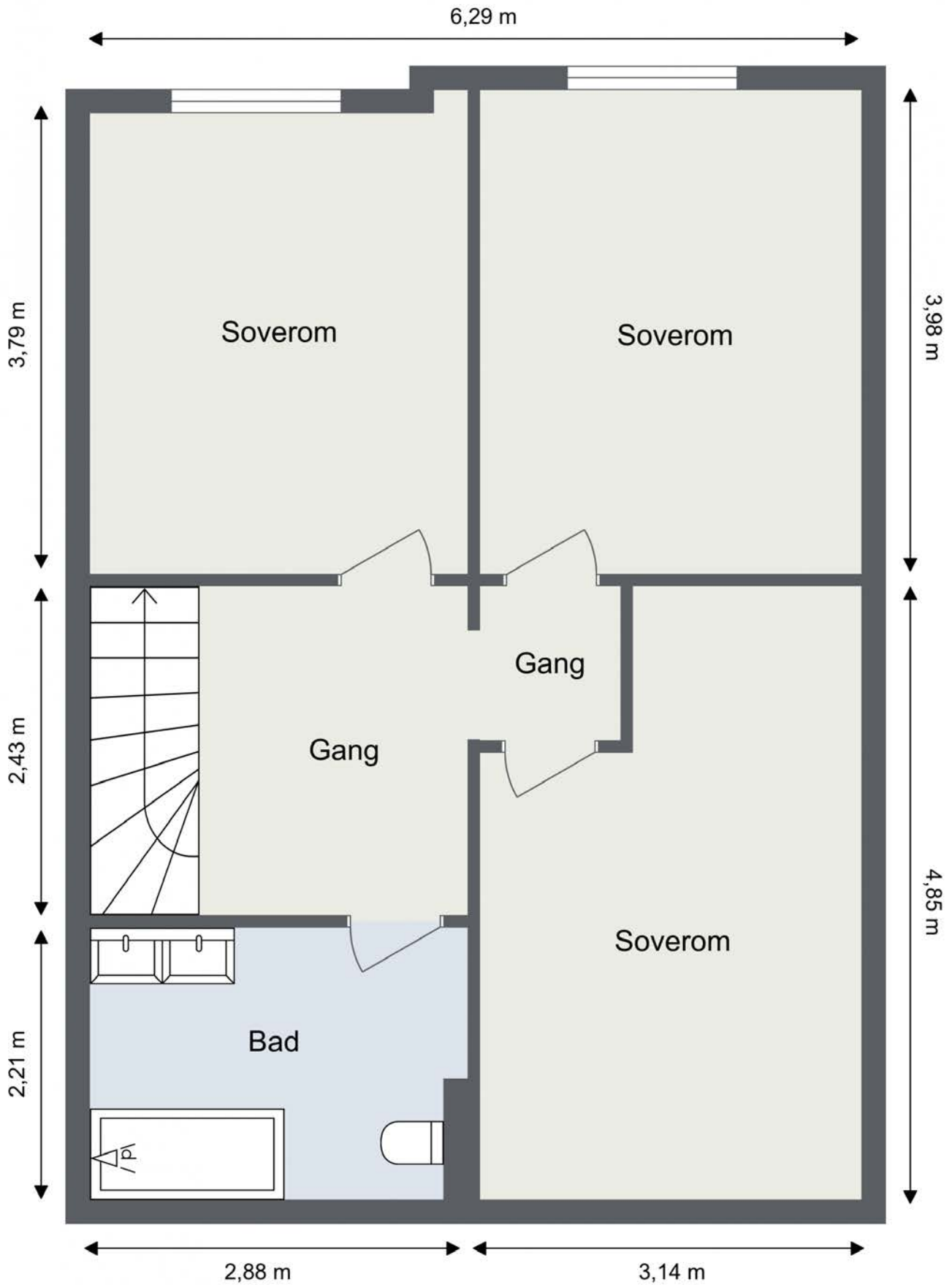








Alternativ planløsning









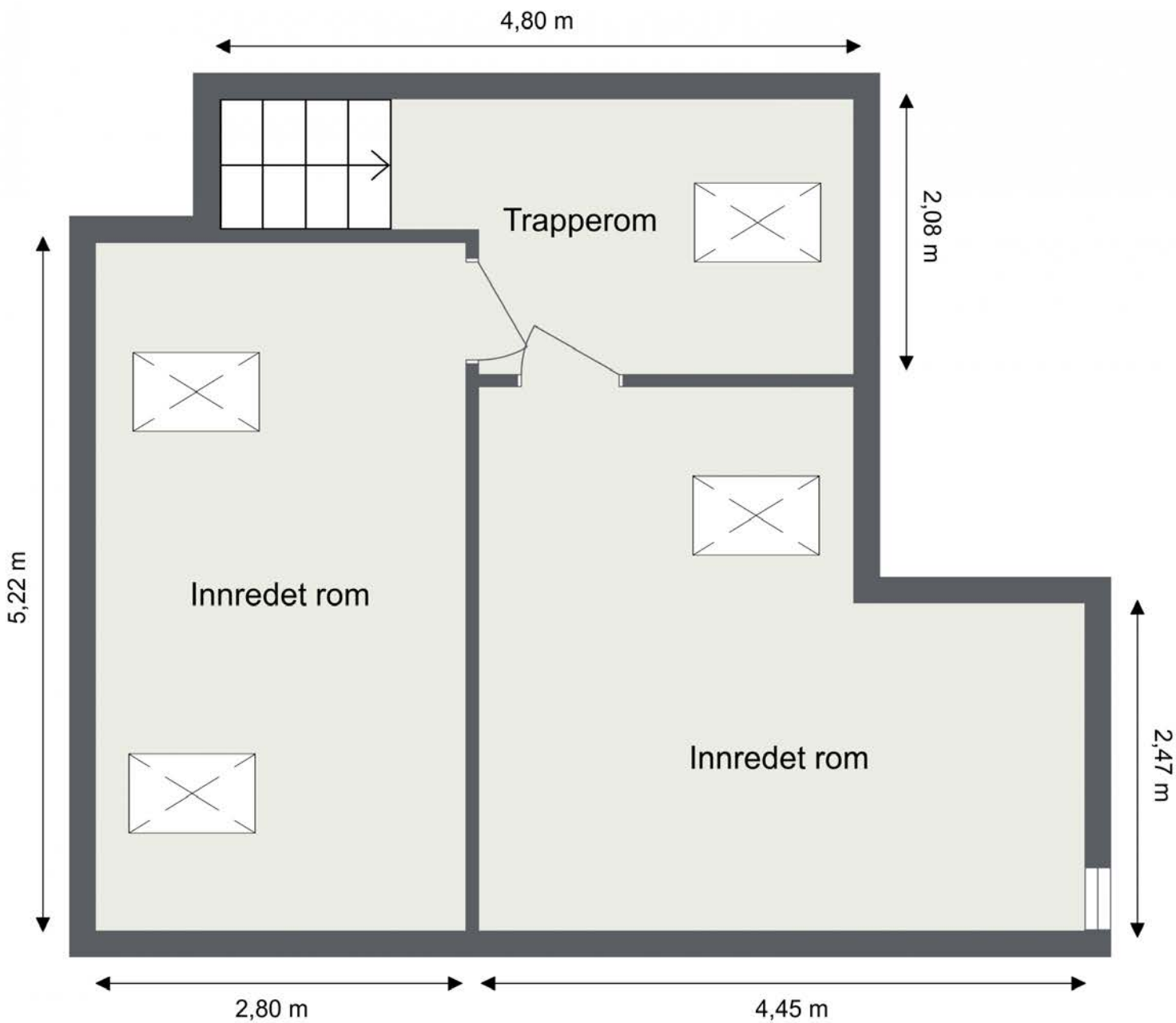








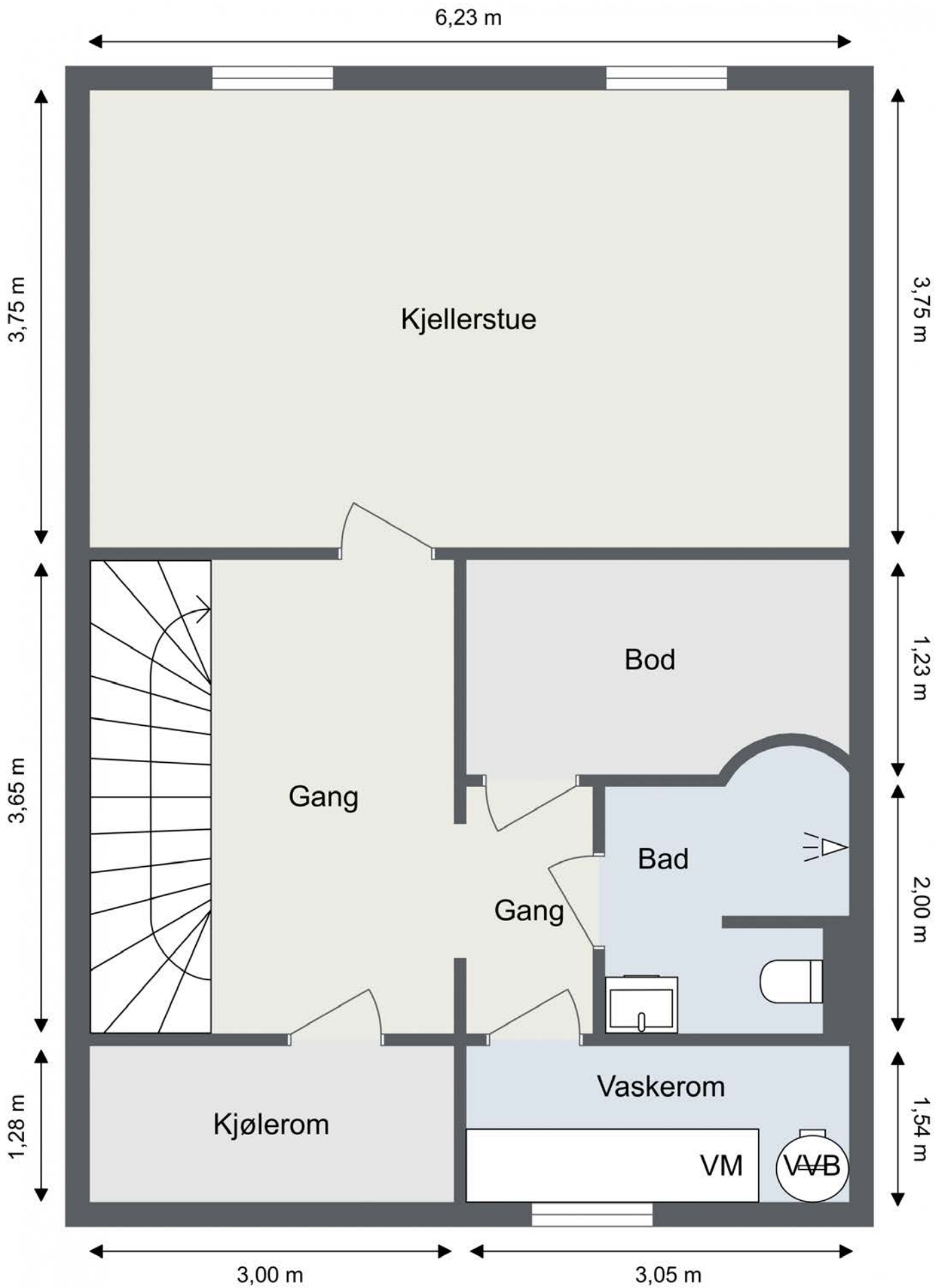






































295,-
SEDUM

Vedlegg

Tilstandsrapport | Pastor Fangens vei 6, 0854 OSLO

Oppdragsnr: 9237

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

The logo for Tyder, consisting of the word "Tyder" in a bold, orange, sans-serif font.A handwritten signature in blue ink that reads "Daniel Aas".

Daniel Aas
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
da@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspirert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Rom under terreng	Risiko for fukt.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Trapper	Ikke tilfredsstillende fallsikring.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Utett fordelerskap.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Varmtvann	Alder.
TG 2	Terrasse/balkong	Lav rekkverkshøyde.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad i kjeller	Alder på vanntett sjikt.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad i 2. etasje.	Alder på vanntett sjikt.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - vaskerom	Alder på vanntett sjikt.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende dokumentasjon. Alder.

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundæreal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegg.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller	57	0	0	0
1. etasje	59	0	0	4
2. etasje	57	0	0	0
Loft	28	0	0	0
Sum	201	0	0	4
Totalt bruksareal	201			

* Deler av loftet er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 40 m²**.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller	Bad, vaskerom, to ganger, kjellerstue, bod, kjølerom		
1. etasje	Entré, gang, stue, kjøkken		
2. etasje	Bad, to ganger, to soverom		
Loft	Trapperom, to innredet rom		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
Kjeller	49	8	Bad, vaskerom, gang, kjellerstue	Bod, kjølerom
1. etasje	59	0	Entré, gang, stue, kjøkken	
2. etasje	57	0	Bad, gang, to soverom	
Loft	28	0	Trapperom, to innredet rom	
SUM	193	8		

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1910

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leilighet over fire etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1, 2. etasje og loft.

Bolig
Grunnmur i granitt/teglstein.
Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
Varmekabler i kjellerstue, gang, bad og vaskerom i kjeller.
Varmekabler i entré i 1. etasje og bad i 2. etasje.

Tilknytning vann og
avløp

Offentlig, via privat stikkledning.

Om tomten

Terrenget rundt boligen består av beplantning, plenareal og adkomst belagt med betongheller.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkere. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som irrelevant i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2015	Fjernet vegg mellom to soverom i fordel for større soverom.	Håndverker ▾	Irrelevant ▾
“	Ny downlights i soverom i kjeller.	Håndverker ▾	Ikke fremvist ▾
2013	Pusset opp bad i 2. etasje.	Håndverker ▾	Fremvist ▾
“	Modernisert bad i kjeller.	Håndverker ▾	Fremvist ▾
“	Byttet et vindu og balkongdør i 1. etasje.	Håndverker ▾	Irrelevant ▾
“	Etablert avtrekk i kjøkken.	Håndverker ▾	Irrelevant ▾
“	Slippet og lakkert innvendig gulv i kjeller og 1. etasje.	Håndverker ▾	Irrelevant ▾
“	Ny ildsted i stue.	Håndverker ▾	Ikke fremvist ▾
Oppgraderinger i regi av borettslaget			
2019	Ny taktekking.	Håndverker ▾	Irrelevant ▾
2011	Ny drenering.	Håndverker ▾	Irrelevant ▾

VURDERINGENE

Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget. Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tilgjengelighet

Begrensninger

Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

* Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

Minimum annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu. Rømningsvinduet må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. I dette tilfellet er ikke krav til rømningsvindu oppfylt i kjellerstue.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

Nei.

Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstillers dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.

* Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Generelle opplysninger

Generelle opplysninger

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur og grunn/fundamenter. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til boligen, som eks. Overflater på innside av yttervegger mot boligen etc.

Fundamenter

TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering

Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befarings.

Gulv på grunn

TG 1

Støpt betonggulv på grunn.
Det er utført fem stikkprøver i etasjen og det er registrert skjevheter på 9 mm.

Vurdering

Fuktindikator er benyttet og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.
Betonggulvet er foret opp med organiske materialer. Dette anses som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk, spesielt i andre boliger med forhøyede fuktverdier i betonggulvet.
Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til Tg 1.

* Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Rom under terreng

TG 2

Følgende rom er under utvendig terreng og er foret ut med organisk materiale: Vaskerom og kjellerstue.
Det er ukjent når rommene ble foret ut.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?

Hulltaking med fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt. Hulltaking med fuktmåling er foretatt hvor undertegnede anser det som mest hensiktsmessig under befarings. Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon.

* Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering.

Etasjeskiller

Etasjeskiller

TG 2

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?

1. etasje: Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 12 mm.

2. etasje: Skjevheter over to meters avstand i soverom er målt til 11 mm.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Trapper og fallsikring

Trapper

TG 2

Vinkeltrapp med trinn, vanger og rekkverk i malt tre.

Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringspunktet.

Vurdering

Det mangler håndløper på en av sidene i trappen. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker.

Det er registrert noe knirk i trappen ved normal gange.

Tg 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1

Ytterdør i tre med glassfelt.

Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2013.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 2

1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1985 i kjøkken.

2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1985.

Loft: Vinduer med tolags isolerglass, uten synlig datomerking.

Vurdering

Tg 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 1

1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2012 i stue.

Loft: Takvinduer med trelags isolerglass, produsert i 2015.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1

Kjeller: Dør med glassfelt mellom gang og kjellerstue. Profilerte innvendige dører for øvrig.

1. etasje: Dør med glassfelt mellom stue og gang. Eldre original dør i tre med glassfelt mellom entré og gang.

2. etasje: Dør med glassfelt mellom bad og gang. Eldre original dører i tre for øvrig.

Loft: Profilerte innvendige dører.

Vurdering

Enkelte dører er av eldre dato, men er gitt Tg 1 etter en helhetsvurdering.

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige overflater

Gulv

TG 1

Kjeller: Flislagte overflater i gang og kjølerom. Gulvbord i kjellerstue. Betong i bod.

1. etasje: Flislate overlater i entré. Gulvbord for øvrig.

2. etasje: Gulvbord.

Loft: Gulvbord.

Vurdering

Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1

Kjeller: Sparkelt og malte plater i kjellerstue. Sparklet/pussede og malte overflater for øvrig.

1. etasje: Malt trepanel i kjøkken og gang. Sparkelt og malte overflater for øvrig.

2. etasje: Tapet i to soverom. Malt trepanel i gang.

Loft: Malt glassfiberstrie.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Kjeller: Takessplater.

1. etasje: Malt trepanel i gang og kjøkken. Sparkelt og malte plater for øvrig.

2. etasje: Malt panel i gang. Sparkelt og malte overflater for øvrig.

Loft: Malt glassfiberstrie.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Pipe

TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe.
Feieluke i bod i kjeller.

Vurdering

Det er ikke registrert forhold som tilsier at pipen har skader eller nedsatt funksjon.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Ledningsnett for sanitær

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i vaskerom.
Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner er lokalisert i fordelerskap.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Hovedstoppekraner er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei.

Vurdering

Fordelerskap må ha vanntett bunn, vanntette gjennomføringer og overløp til rom med sluk. Eventuell sprut fra lekkasjer i skapet og drenert lekkasjevann fra varerør skal ikke kunne trenge ut i bygningskonstruksjoner. I dette tilfelle er fordelerskapet utett, noe som medfører en risiko ved en eventuell lekkasje. Det er ikke etablert dreneringspalte fra fordelerskapet. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG 2

Varmtvannsbereder på 287 liter, produsert i 1999. Berederen er montert i vaskerom.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ildsteder

TG 1

Peisovn med glassdør i stuen med ildfast plate. Montert i 2013.
Åpent ildsted i kjøkken.

Vurdering
Ildsted er ikke funksjonstestet under befarng.

Ventilasjon

TG 2

Friskluftsventil i vaskerom. Tilluft via åpning av vinduer for øvrig.
Luftespalte under dør mot våtrom.
Elektrisk avtrekksvifte i to bad.
Avtrekk via ventilator i kjøkken.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei. Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Vurdering
Tg 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

HTH kjøkkeninnredning fra 2005.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Metallplater på vegg over benkeskap. Belysning under overskap.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 2

Sydøstvendt veranda i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 4 m².
Dekke i betong og rekkverk i metallkonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 94 cm.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Det er registrert åpninger større enn maks tillatte åpninger på 0,1 meter.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av lav rekkverkshøyde iht. dagens krav.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier modernisert i 2013. Vanntett sjikt av eldre dato.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen. Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp. Badet ble kun modernisert i 2013.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk/glass som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.

Gulv og vegger er flislagte. (Flis på flis)

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv, servant og veggfestet klosett med innebygget systeme.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med profilerte fronter.
Innfliset speil over servant.

Bad - 2. etasje

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2013.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Ja. Det er fremvist sluttokumentasjon. FDV dokumentasjon er ikke fremvist.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboileilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullboring. Fuktidikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Ja, det er registrert vindu i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Dusj i badekar, dobbel servant og veggfestet klosett med innebygget sisterner.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Vaskerom

Om våtrommet og fuktmåling

Vaskerom er av eldre/ukjent dato.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen. Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da vaskerommet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.
Fliser på gulv. Malt glassfiberstrie på vegg.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Utslagskum i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Laminat benkeplate.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Sikringsskap med automatsikringer.

Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Varmekabler i kjellerstue, gang, bad og vaskerom i kjeller.

Varmekabler i entré i 1. etasje og bad i 2. etasje.

* Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklete vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?

Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?

Anlegget er av eldre/ukjent dato.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?

Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?

Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?

Nei.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?

Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?

Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?

Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?

Ja. På grunn av alder og manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	10. sep. 2024
Selger/eier til stede	Hans Peter Hognesta
Takstingeniør til stede	Daniel Aas
Er selgers egenerklæring fremvist?	Ja, det er fremvist egenerklæring datert 09.09.2024

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Pastor Fangens vei 6, 0854 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-47/217/0/0
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Andel
Tomteareal	16854.8 m ²
Hjemmelshaver	Oslo Havebyselskap Borettslag
Eier adkomstdokumenter	Hans Peter Hognestad & Åse Marie Bendiksen
Andelsnummer	358

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet 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. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperrer, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007240168	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Åse Marie Bendiksen	Hans Peter Hognestad
Gateadresse	
Pastor Fangens vei 6	
Poststed	Postnr
OSLO	0854
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Protector
Polise/avtalnr.	1718283

Document reference: 1007240168

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ÅMB, HPH

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert Bad i 2 etg. og oppgradert bad i kjeller
Arbeid utført av	Oslo Bad AS

Filer

[Sluttdokumentasjon Pastor Fangens vei 6.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Totalrenovert 2 etg alt nytt i 2012-2013
-------------	------------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt tak og nye og pipe i regi av borettslag ca 2018

Arbeid utført av

Aase

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åse Bendiksen	6bc199c813e2fb19b6c167e1 0e2cdbe560b7f0bc	04.10.2024 18:15:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

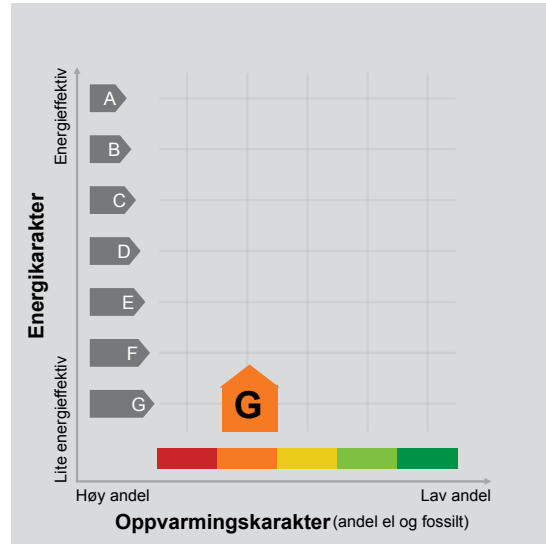
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Hognestad	10034c670721ed92c5545fa 6853da61d192c024f	04.10.2024 18:12:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007240168

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

ENERGIATTEST

Adresse	Pastor Fangens vei 6
Postnummer	0854
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	217
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80130600
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-22715
Dato	10.09.2024



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.

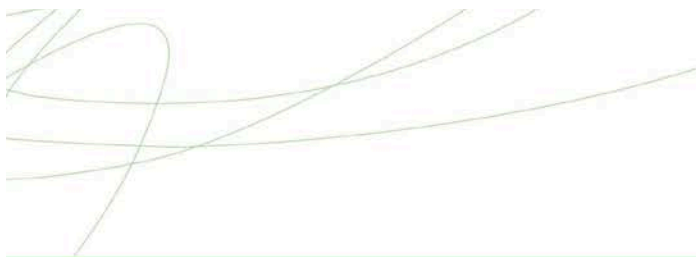
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 25 795 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

25 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	600 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av peisinnsett i åpen peis**

- **Vask med fulle maskiner**
- **Fyr riktig med ved**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1920
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	200
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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.energimerking.no.

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Pastor Fangens vei 6 - Nabolaget Ullevål hageby - vurdert av 162 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Eventyrveien Linje 19N, 25	8 min	0.6 km
John Colletts plass i Niels Henrik Abe... Linje 17, 18	11 min	0.8 km
Ullevål stadion Linje 4, 5	13 min	0.9 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	8 min	3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min	4.4 km

Skoler

Ullevål skole (1-7 kl.) 381 elever, 23 klasser	6 min	0.4 km
Berg skole (1-7 kl.) 421 elever, 21 klasser	11 min	0.9 km
Bjølсен skole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	17 min	1.3 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	6 min	0.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 472 elever, 30 klasser	8 min	0.6 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	18 min	1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	25 min	1.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

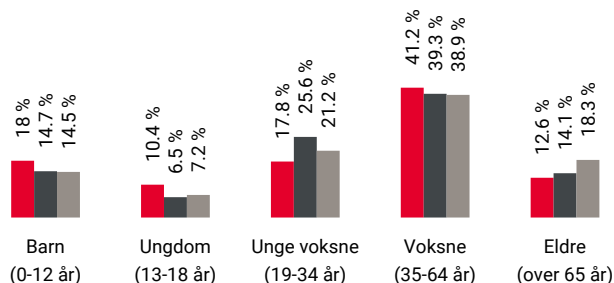
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ullevål hageby	2 684	1 081
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jutul Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min	0.4 km
Damplassen barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min	0.4 km
Skrellinga Kanvas-barnehage (0-5 år) 51 barn	6 min	0.4 km

Dagligvare

Kiwi Trikkesløyfa	12 min
Kiwi Sognsveien	12 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Sykkel



3. Tog/t-bane



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

Vestre aker skole Aktivitetshall	6 min	0.5 km
Tåsen tennis Tennis	7 min	0.5 km
MOVA Ullevål	11 min	
SATS Ullevaal Stadion	17 min	

Boligmasse



- 17% enebolig
- 29% rekkehus
- 34% blokk
- 20% annet

«Et godt, inkluderende og hyggelig sted å vokse opp! Verdens beste nabolag»

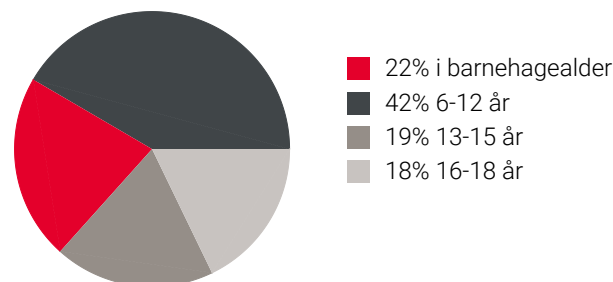
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

AMFI Ullevaal	17 min
Ditt Apotek Ullevål Hageby	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0% 47%

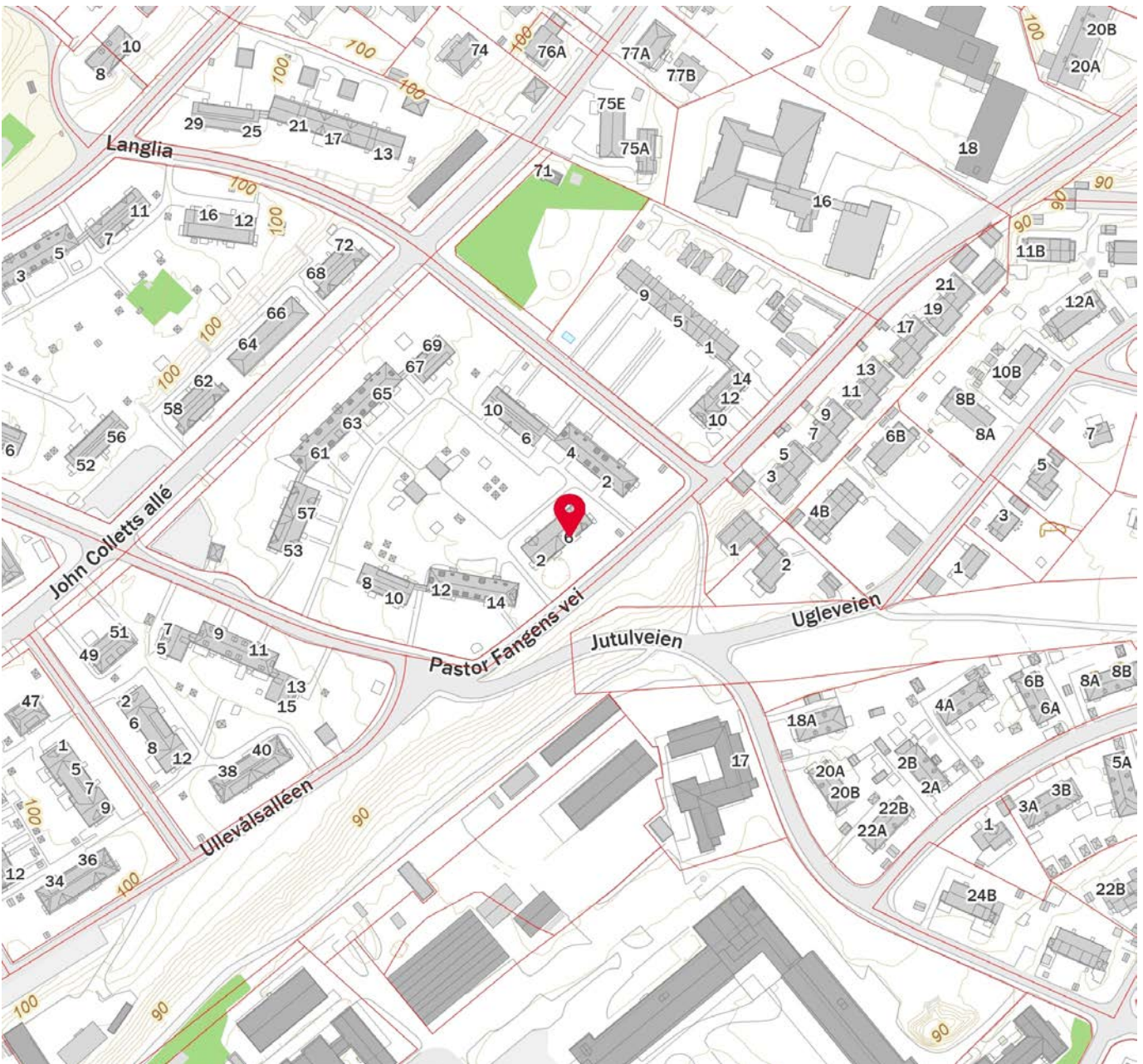
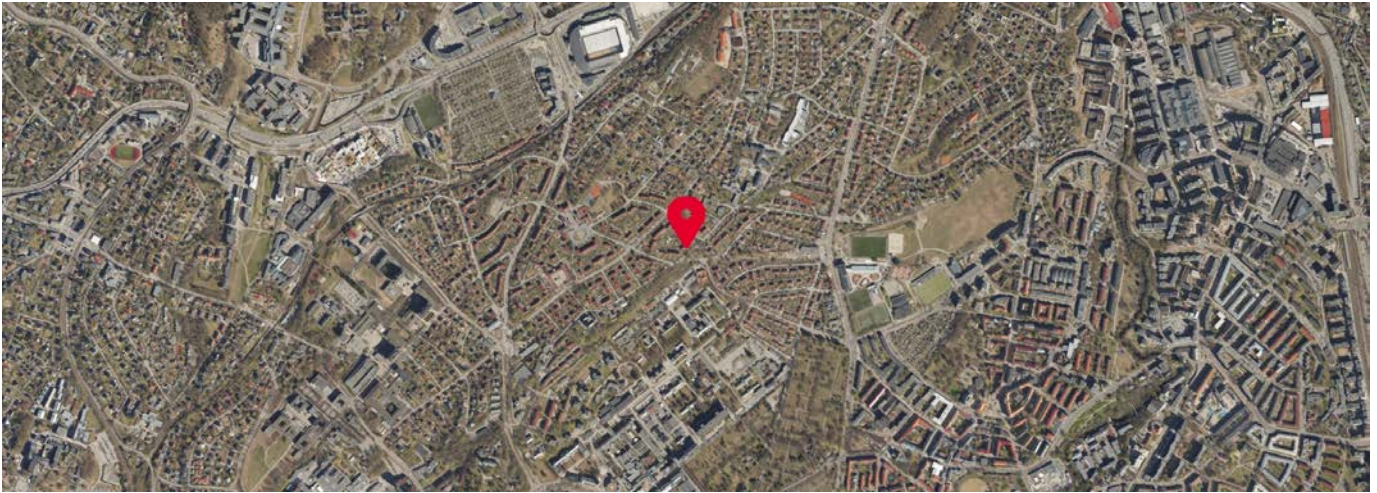
- Ullevål hageby
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

19

199903069

Mia Bull-Gundersen og Peter Simonsen
Pastor Fangens vei 6

0854 OSLO

11 JUNI 2002

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199903069-18
Oppgitt alltid ved henvendelse

Saksbeh: Leif O.Solheim

Arkivkode: 531

Byggeplass:	PASTOR FANGENS VEI 6	Eiendom:	47/217/0/0
Tiltakshaver:	Mia Bull-Gundersen og Peter Simonsen	Adresse:	Pastor Fangens vei 6, 0854 OSLO
Søker:	Anne Ebbing, siv.ark.	Adresse:	Askeladdveien 7, 0852 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Lofts- og kjellerutbygging

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

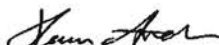
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.


Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Byggestart

Tilsynsprosjektet


Hans Andersen
Spesialingeniør


Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: WEL – bygg A.S, v/Erik N. Wendt, Cappelens vei 2 A, 1162 Oslo



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

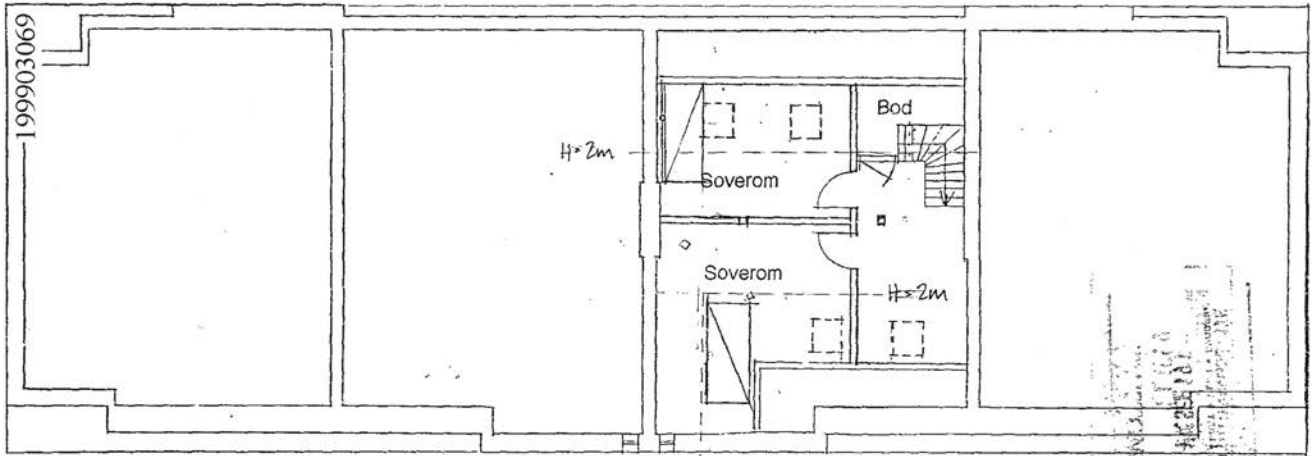
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20

Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



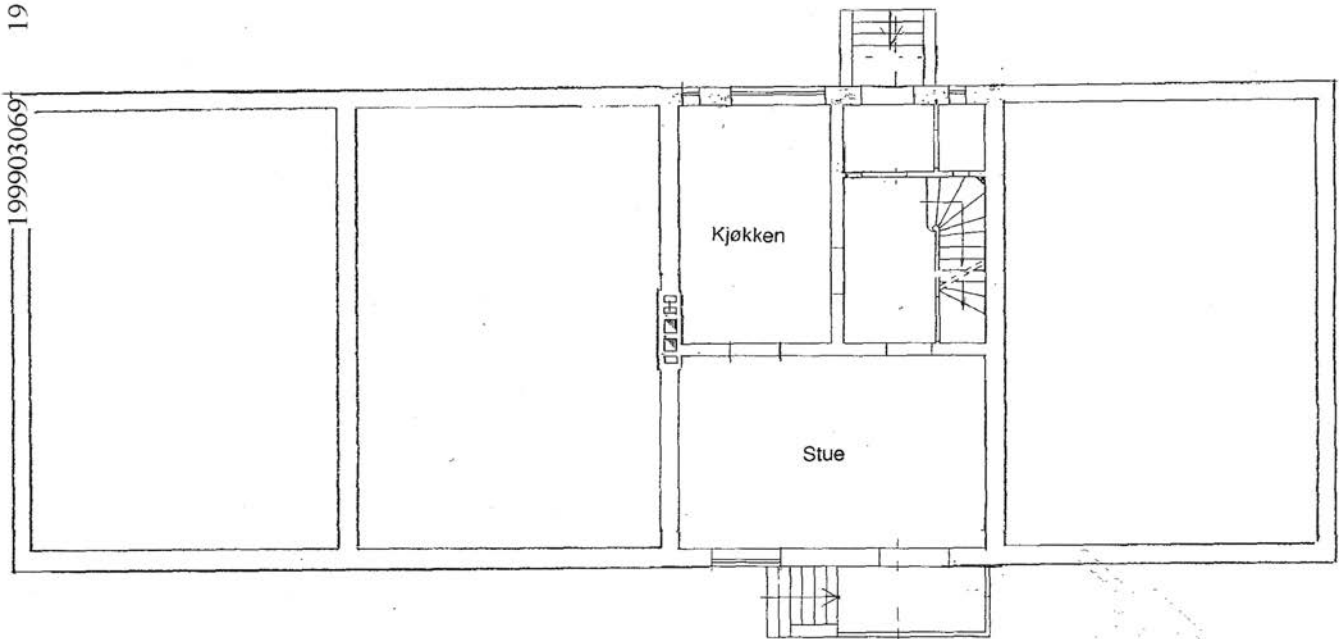
UTBYGGING AV KJELLER OG LOFT
 Pastor Fangens vei 6 • Bull-Gundersen og Simonsen
 Plan loft etter utbygging

REVIDERT 09.09.99

- Tegning 09
- Dato 16.11.98
- Mål 1:100

7

Anne Ebbing sivilarkitekt MNAL • Askeladdveien 7 • 0852 Oslo • tlf 22 56 42 46 • fax 22 56 41 45



UTBYGGING AV KJELLER OG LOFT
Pastor Fangens vei 6 • Bull-Gundersen og Simonsen
Plan 1. etasje etter utbygging

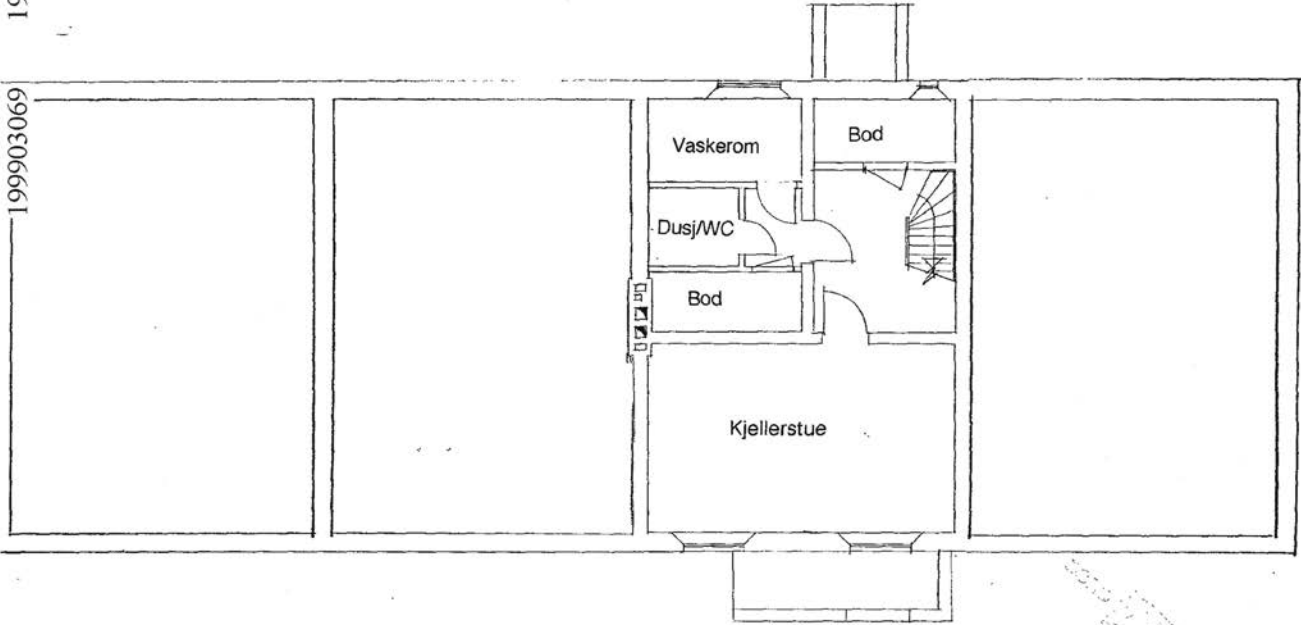
2

- Tegning 08
- Dato 16.11.98
- Mål 1:100

Anne Ebbing sivilarkitekt MNAL • Askeladdveien 7 • 0852 Oslo • tlf 22 56 42 46 • fax 22 56 41 45

19

199903069



UTBYGGING AV KJELLER OG LOFT
Pastor Fangens vei 6 • Bull-Gundersen og Simonsen
Kjellerplan etter utbygging

1

- Tegning 07
- Dato 16.11.98
- Mål 1:100

Anne Ebbing sivilarkitekt MNAL • Askeladdveien 7 • 0852 Oslo • tlf 22 56 42 46 • fax 22 56 41 45

199903069 19



UTBYGGING AV KJELLER OG LOFT
Pastor Fangens vei 6 • Bull-Gundersen og Simonsen
Snitt og gavlfasade etter utbygging

REVIDERT 09.09.99
• Tegning 12
• Dato 16.11.98
• Mål 1:100

Anne Ebbing sivilarkitekt MNAL • Askeladdveien 7 • 0852 Oslo • tlf 22 56 42 46 • fax 22 56 41 45



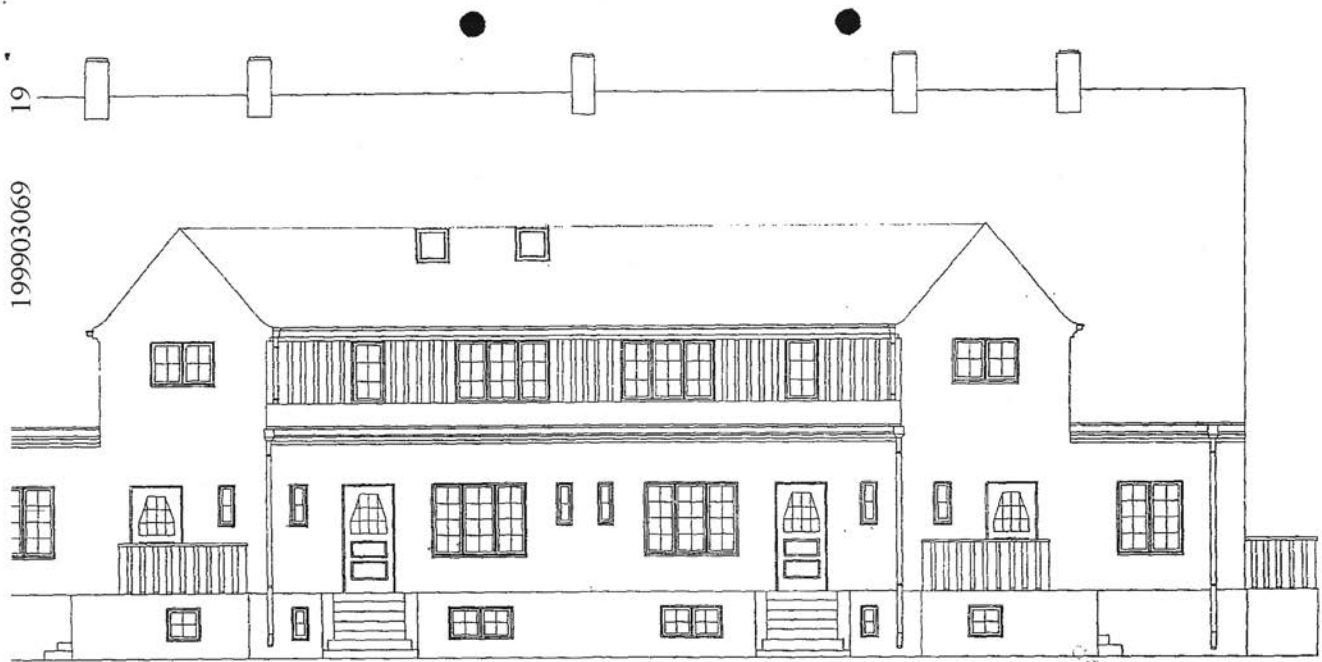
← PASTOR FANGENS VEI 6 →

UTBYGGING AV KJELLER OG LOFT
 Pastor Fangens vei 6 • Bull-Gundersen og Simonsen
 Fasade mot gate etter utbygging

6

- Tegning 10
- Dato 16.11.98
- Mål 1:100

Anne Ebbing sivilarkitekt MNAL • Askeladdveien 7 • 0852 Oslo • tlf 22 56 42 46 • fax 22 56 41 45



← PASTOR FANGENS VEI 6 →

UTBYGGING AV KJELLER OG LOFT
 Pastor Fangens vei 6 • Bull-Gundersen og Simonsen
 Fasade mot kvartal etter utbygging

5

- Tegning 11
- Dato 16.11.98
- Mål 1:100

Anne Ebbing sivilarkitekt MNAL • Askeladdveien 7 • 0852 Oslo • tlf 22 56 42 46 • fax 22 56 41 45

Gnr 47 Bnr 217

Pastor Fangens v. 2-8

Jnr 1919-212

Våningshus

4711

FOTOGRAFERT

bus III Ko XV * XVI

~~Wegit~~

Sanert 4/85 A.H.
date sign.

Telegraph 1109

Telegraph 3/10-21

Tha Kommissar

2/12
1000

111

212-1919
2

Byggeanmeldelse.

Til Akers bygningschef!

Herved anmeldes, at der paa gaards-nr. **47** bruks-nr. **1.**
IV og XVI
 parcel av **Store Ullevaal** ved

skal udføres byggearbejder overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger **1** situationsplan i 1:1000 og **5** blade tegninger i 1:50
 indeholdende planer, snit og facader.

Bygningens flateindhold Hovedbygning **278,4** m² tilsammen **278,4** m².
 Uthus _____ m²

Bygningens bestemmelse **Vaaningshus.**Bygningens høide **10,50 m. fra overk. sokkel til overk. mønnet.**

Etagernes antal og høide **1½** etg. Lyshøide i kjelder **2,12 m.** i 1ste etg. **2,72 m**
 og i 2den etg. **2,72 m.**

Grundens beskaffenhet **Fast lere.**

Kloak og drainering **Drainering av 2 rader 2½" lerrør. Kloak vil bli anmeldt senere.**

Fundamentering og kjeldermure **Utv. kjeldermure støpes i 40 cm tykkelse paa saale 80 cm bred, 40 cm. høi.**

Isolation **Paa vanlig lovbefalet maate.**

Bygningsmateriale **Mursten. Utv. vægge og skillevægge mellem leilighetene utføres i 1½ stens hulmur. Skillevæggene føres op under bordtaket. Bærevægge og trapperumsvægge utføres i 1 stens mur. Letvægge av træs. Gulv av 3" x 8" planker med 1½" gult-**

Indredning i kjelleren **Som vist paa tegningerne.**

Indredning paa loft **1 loftsbod til hver leilighet.**

Trappeantal **4 fra kjelder til loft.**

Taktækning **Sperrer med bordtak, størbord, pap, sløifer, lakter og rød flat tegl.**

Antal piper **3 stkr. Størrelsen er paaført kjelderplanen. Desuten er en pipe paa et 9" x 9" og to 6" x 9" løp utkraget paa muren i bad i 2den etg.**

Antal tilhørende ildsteder **Som lovbefalet.**

Trukne rokrør **2 til rulle.**

Særegne konstruksjoner **Ingen.**

Lokum **Der indredes W.C. i bad.**

Stald, fjøs, grisehus, hønehus etc. **Intet.**

Kristiania ~~den~~ den 18 Mars 1919.

Eierens navn:

Anmelderens navn og adresse:

Kristiania kommune.

BYGNINGSCEFEN I AKER.

J.-nr. 212-1919.

Bilag 1.

Ekspeditions-Dokument

angaaende Vaeringshus Kv. XV g XVI -bygn. 3.

paa gr.-nr. 407 br.nr.

tomt nr. til gate nr. Store Ullevaal

Eier: Kusthøi

Ansvarshavende: M. P. Schibye

Indlevert 18 mars 1919 Attestert 21. 30/10-1920

F. att 13 mars 1924.

178-B-1919 S

Oversendes hr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 19 mars 1919

for bygningschefen
M. Schibye

203-1919.

22 mars 1919

Sak 9239.

178-B-19. Kv. XV + XVI. Bygn. 3.

Sigvindruffen

Silbakesendes hr. bygningschefen med be-
sværelse at reguleringskommissionen i møte
24.de. godkjente beliggenheten som angit paa
Situationsplanen.



Skatteetaten

Dato
02.10.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN
Parkveien 64 H0521
0254 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 466 856 Andelsnr 358

Eiendommens adresse:

Pastor Fangens vei 6, 0854 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 5 872 180
Som sekundærbolig:	kr 15 907 141

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

BORETTSLAGET
Oslo Havebyselskap
Foretaksnr. 948466856

Aktiv eiendomsmegling
Avdeling Frognerveien
Bjørn Erik Johnsen
Frognerveien 22
0263 OSLO

Besøk/postadresse:

Damplassen 21, 0852 Oslo
Telefon: 22 96 09 90

E-post: adm@havebyselskapet.no
Internett: www.havebyselskapet.no

Deres ref.: 1007240168

Vår ref.: /MSB

Oslo, tirsdag 10. september 2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Andelseier(e): **Hognestad, Hans Peter og Bendiksen, Åse Marie**

Adresse: **Pastor Fangens vei 6, N-0854 OSLO**

Gnr.: 47, Bnr.: 217 | Kvartal nr.: 14 | Husnummer: H0101

Leilighetsnummer: **365**

Andelsnummer: **358** pålydende: **kr. 100,-** med kvittering for deponering.

1.partialobligasjon pålydende: **kr. 2.000,-** (deponering ved borettslagets kontor).

2.partialobligasjon pålydende: **kr. 18.000,-**

- Fellesgjeld/formue 2024: **kr. 82.072,-** (kan ikke innfris). Fellesformue = **kr. 5.940,-**
- Eiendomsskatt 2024: **kr. 19.658,-** (fakt. m felleskostn. m ¼ del i mai, juni, sept, nov)
- Totale felleskostnader: **kr. 9.483,- pr. mnd** (inkl. Telia TV og internett, samt støtte til Velet og Hagebybladet). Borettslaget er ikke sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Fellesutgifter avregnes mot følgende areal (opprinnelig og tillegg):

Opprinnelig areal: **118 m²**

Tilleggs-areal: **80 m² (*)** BRA-i = 207 m². BRA-e = 0 m²

- Fellesutgifter og ajourhold.: vennligst kontakt vårt **regnskapskontor OBOS AS, 22 86 55 00**
- Hvis boligen har tilleggsareal (* utbygget loft, hems og/eller kjeller) skal det foreligge ferdigattest. *Dersom ferdigattest fra PBE ikke foreligger vil kjøper stå ansvarlig for alle økonomiske kostnader i forbindelse med arbeider som må utføres for at ferdigattest kan utferdiges i henhold til borettslagets vedtak i byggesaken, borettslagets retningslinjer og Plan- og bygningsloven.*
- Tilleggsareal (*) faktureres med lavere sats for beregning av felleskostnader enn opprinnelig areal. Andelseier har ansvaret for vedlikehold av dette tilleggsareal inkl. ikke originale bygningselementer i tilknytning til tilleggsarealet som røropplegg, tak- og kjellervinduer, dører, kjellernedgang, hageutgang osv.

Borettslaget har 1.prioritets pant i henhold til borettslagsloven § 14 og lagets vedtekter.

Det er 20 dagers forkjøpsrett i borettslaget. *Skal boligen parallellavklares må vi motta skriftlig beskjed, e-post, om dette. Ved parallellavklaring gjelder reglen om 5 virkedager etter salg for avklaring av forkjøpsrett.*

Havebyselskapet skal ha oversendt kopi av tilstandsrapport så snart den foreligger. Eventuelle avvik i forhold til areal det betales felleskostnader for i dag kan bli korrigert.

Eventuelle uriktige eller ufullstendige opplysninger en selger gir om tillatelser, arealfordeling, pålegg o.a. – er et forhold mellom kjøper og selger, og forhold borettslaget ikke har et ansvar for.

Areal tilhørende boligen skal dokumenteres ved godkjent arealfordeling (gjelder ikke vertikaldelte boliger). Vedlagt er siste godkjente arealfordeling iht. vår informasjon. *Vær oppmerksom på at borettslaget ved avvik skal kontaktet og at vi kan kreve at det søkes om revidert arealfordeling.*

Lån er gitt av Handelsbanken:

Restsaldo: 33.807.936,- pt.

Nominell rente pr. d.d.: 5,55 %. Avdrag og renter utgjør mindre enn 10 % av felleskostnadene. Det er ikke planlagt ytterligere låneopptak.

Forsikringsselskap:

Protector, polisenummer 1718283.

Årsberetning, husordensregler, regnskap med mer:

Årsberetning med husordensregler, vedtekter, regnskap, budsjett, planer for større vedlikehold inneværende år m.m. finnes i innkalling til Generalforsamling. Denne kan lastes ned fra vår hjemmeside, www.havebyselskapet.no.

Byggeteknisk vedlikehold utført eller planlagt utført (vær oppmerksom på at planlagt ikke betyr vil bli utført. Vedlikeholdsplanen er «levende» og planlagt kan endres om styret finner det nødvendig.)

Yttertak og pipe over tak: 2016

Drenering: 2010

Utvendig maling av dører og vinduer: 2016

Alle piper ble videfilmet/kontrollert i 2012/13. Piperehabilitering utføres ved behov.

Alt vedlikehold borettslaget er ansvarlig for tas primært over felleskostnadene.

Hageparsell:

Hageparsell må påvises av andelseier. Det presiseres at vedlagte kopi av hageparsellkart er en skisse og ingen eksakt måltegning.

Biloppstillingsplass

Det følger ikke biloppstillingsplass med andelen. Andelen står automatisk på venteliste for biloppstillingsplass etter ansiennitet i kvartalet i de kvartal der det er etablert slike plasser. Se hjemmeside: <https://havebyselskapet.no/parkering/>

Parkeringsbestemmelser

Det er forbudt å parkere på Oslo Havebyselskaps grunn, herunder også i andelshaver, på private gårdsplasser m.m., uten at det foreligger godkjenning fra selskapet. En andel kan kun disponere en biloppstillingsplass (p-plass og /eller garasje, gjelder både eie og leie). Med henvisning til: <https://havebyselskapet.no/parkering/>

Leie av garasje eller parkeringsplass:

Evt. leie av garasje eller parkeringsplass som ikke følger boligen må sies opp av andelseier. Oppsigelse må sendes administrasjonen på e-post, adm@havebyselskapet.no. Borettslaget har 21 garasjer for utleie og 55 biloppstillingsplasser. Disse tilbys etter ansiennitet på påmelding på venteliste. Det må påregnes lang ventetid på garasje, noe kortere på leie av parkeringsplass.

Utleie

Utleie må godkjennes av borettslagets styre. Utleie er bare tillatt etter samtykke fra styret i borettslaget. Jfr bestemmelsene i lov om borettslag og borettslagets vedtekter. Ulovlig utleie kan anses som misligholdelse av husleiekontrakten og kan gi grunn til oppsigelse, se <https://havebyselskapet.no/regelverk/om-utleie/> for detaljer.

Husdyrhold:

Husdyrhold er tillatt, se <https://havebyselskapet.no/regelverk/retningslinjer-for-dyrehold/> for detaljer.

Telia, TV og bredbånd:

Avtalen borettslaget har med Telia er Kollektiv Flex Mini 100

Den enkelte husstand velger blant følgende 3 alternativer:

Alternativ 1: TV og internett:

- Bredbåndshastighet 100 Mbps
- Telia box med opptak.
- TV & Strømming med 5 poeng som du kan bruke til å velge TV-innhold

Eventuelt tillegg:

- ✓ 50 poeng til å velge mer TV-innhold koster kr 239,- pr mnd
- ✓ 110 poeng til å velge mer TV-innhold koster kr 388,- pr mnd

Alternativ 2: Kun internett:

- Bredbåndshastighet 250 Mbps

Alternativ 3: Kun TV:

- TV med 110 poeng som du kan bruke til å velge TV-innhold

Gebyrer:

- Megleropplysninger: **kr. 7.900,-** (faktura til megler)
- Forhånds-/parallellavklaringsgebyr: **kr. 4.750,-** (faktura til megler)
- Eierskiftegebyr: **kr. 4.200,-** (faktura til megler)
- Gebyr for bruk av forkjøpsrett: **kr. 4.200,-** (faktura direkte til andelseier)

Med vennlig hilsen
for Borettslaget Oslo Havebyselskap



Mette S. Berntzen
Eiendomsforvalter



RESULTAT AV AREALOPPMÅLINGEN

Navn/Adresse:

Pedersen, Ulf

Leil.nr.:

365

Pastor Fangens vei 6

N-0854 OSLO

Hustype:

Vertikaldelt

Vår ref.: ADM

14. juni 2010

Bruksareal (BRA) m ²				
Etasje:	TOTALT (BRA)	PRIMÆR-rom:	SEKUNDÆR-rom:	Anvendelse:
Kjeller	58	49	9	Søkt og godkjent i sak fra 1990. Sekundærearreal er bod i kjeller
1.etg.	60	60	0	
2.etg.	58	58	0	
3.etg.	0			
Loft	31	31	0	Søkt og godkjent i sak fra 1990
Hems:	0			
Annet:	0			
SUM:	207	198	9	

BRA-i

Felleskostnader
beregnes etter p-rom

BRA-e = 0

	Nytt oppmålt "opprinnelig"- areal:	118
	Nytt oppmålt "tilleggs"- areal:	80
Anmerkninger:	Ikke målbart areal på loft og p-rom. Adkomst via løst stige. (sett kryss)	Ikke målbart areal i kjeller pga. uavklart arealfordeling. (sett kryss)
	Foreligger det arealfordeling? NEI	

Dato for arealoppmålingen:

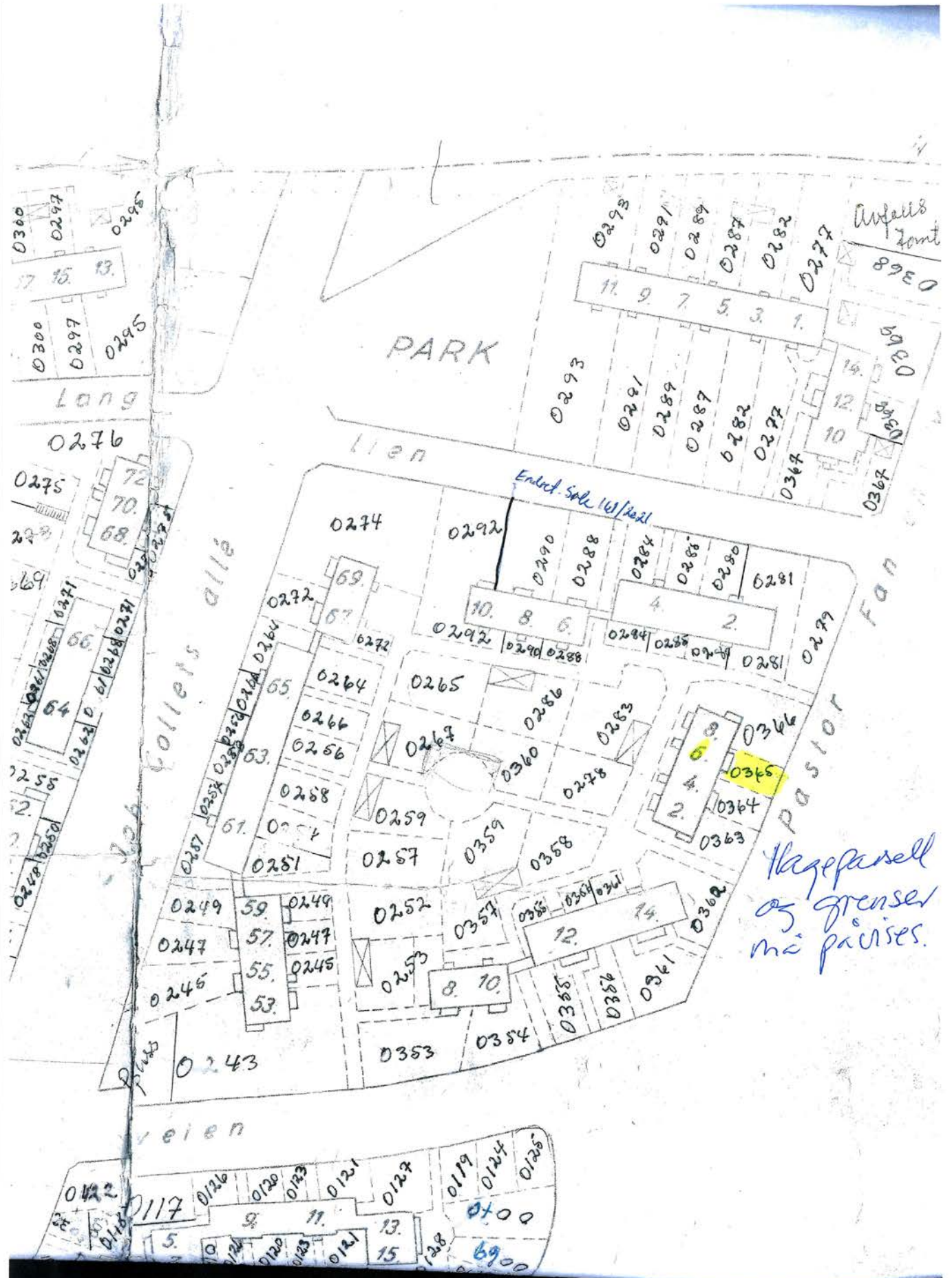
torsdag torsdag 17. juni 2010

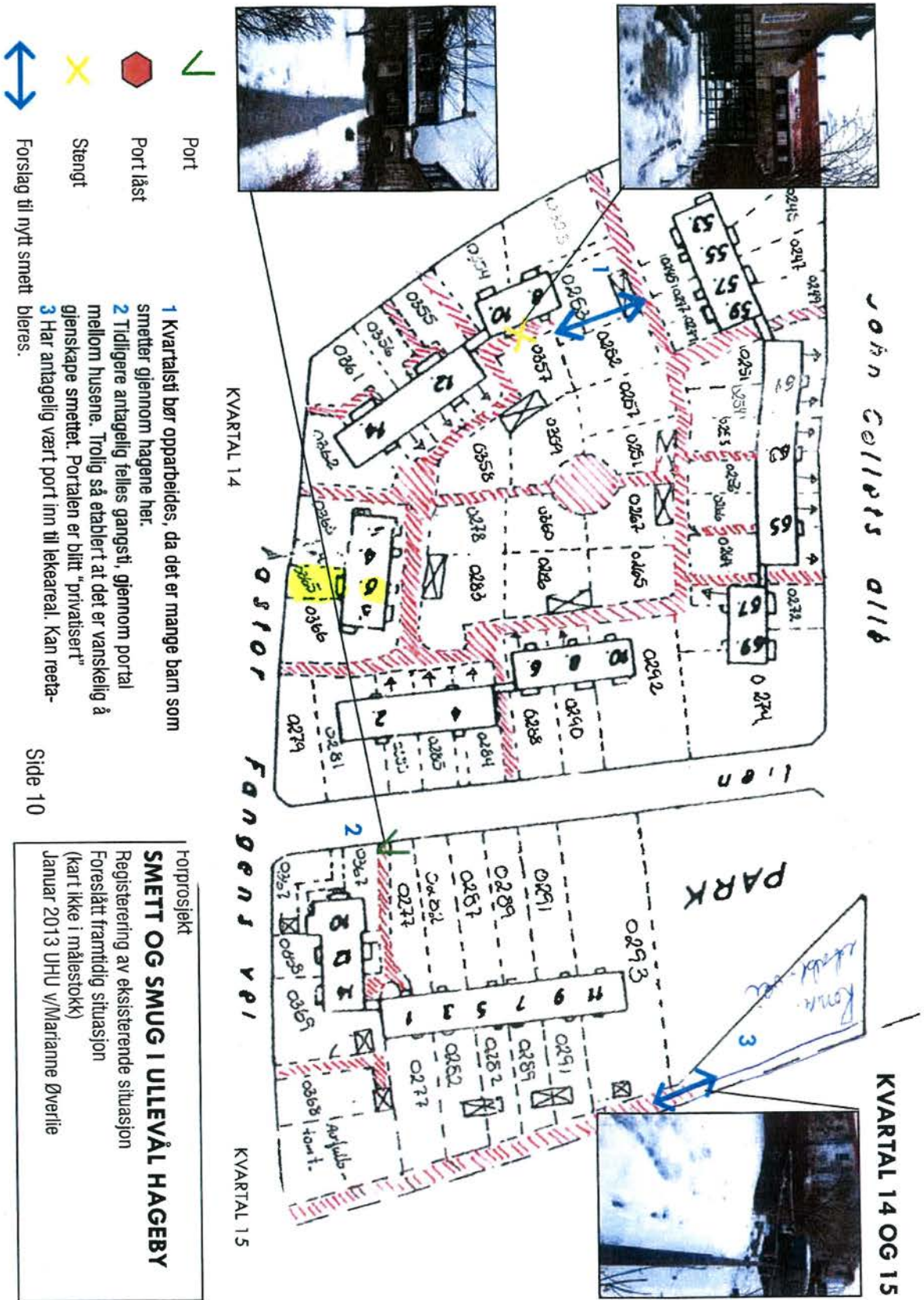
Takstmann, (TAKSTHUSET AS):





Pål Rønning

Tilstede fra Havebysekslaget:

Johan Østvold



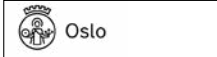
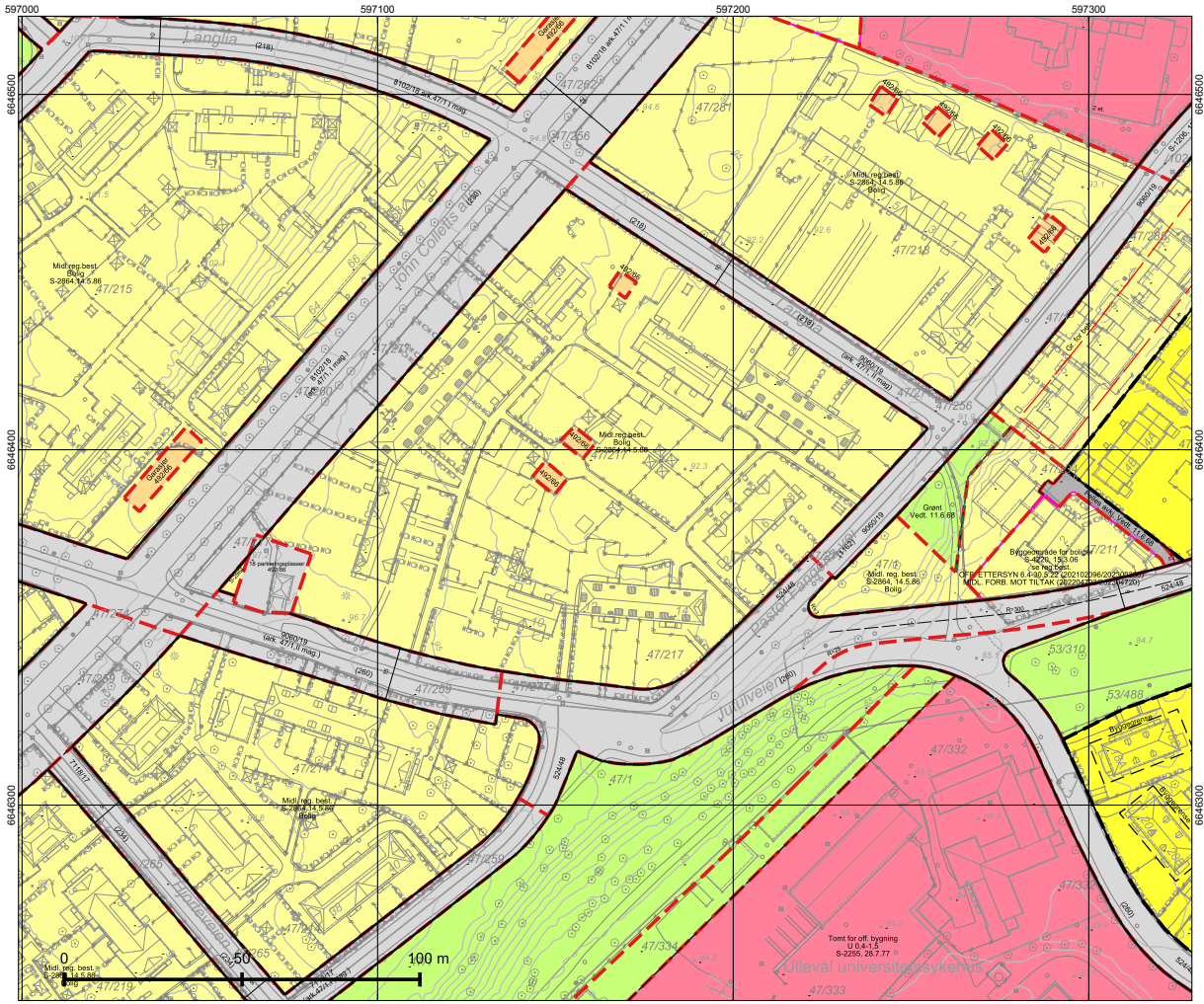


-  Port
-  Port låst
-  Stengt
-  Forslag til nytt smett bieres.

- 1 Kvarterstilt bør opparbeides, da det er mange barn som smetter gjennom hagene her.
- 2 Tidligere antagelig felles gangsti, gjennom portal mellom husene. Trolig så etablert at det er vanskelig å gjenskape smettet. Portalen er blitt "privatisert"
- 3 Har antagelig vært port inn til lekareal. Kan reetableres.

Side 10

Forprosjekt
SMETT OG SMUG I ULLEVÅL HAGEBY
 Registrering av eksisterende situasjon
 Foreslått framtidig situasjon
 (kart ikke i målestokk)
 Januar 2013 UHU v/Marianne Øverlie



Dato: 10.09.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se eget best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3
 Adresse: PASTOR FANGENS VEI 6



Gnr/Bnr: 47/217
 PlottID/Best.nr: 323872/ 86498134

Deres ref.: 40255/ B.J.O.J@MSAKTV

Kommentar:

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstillt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

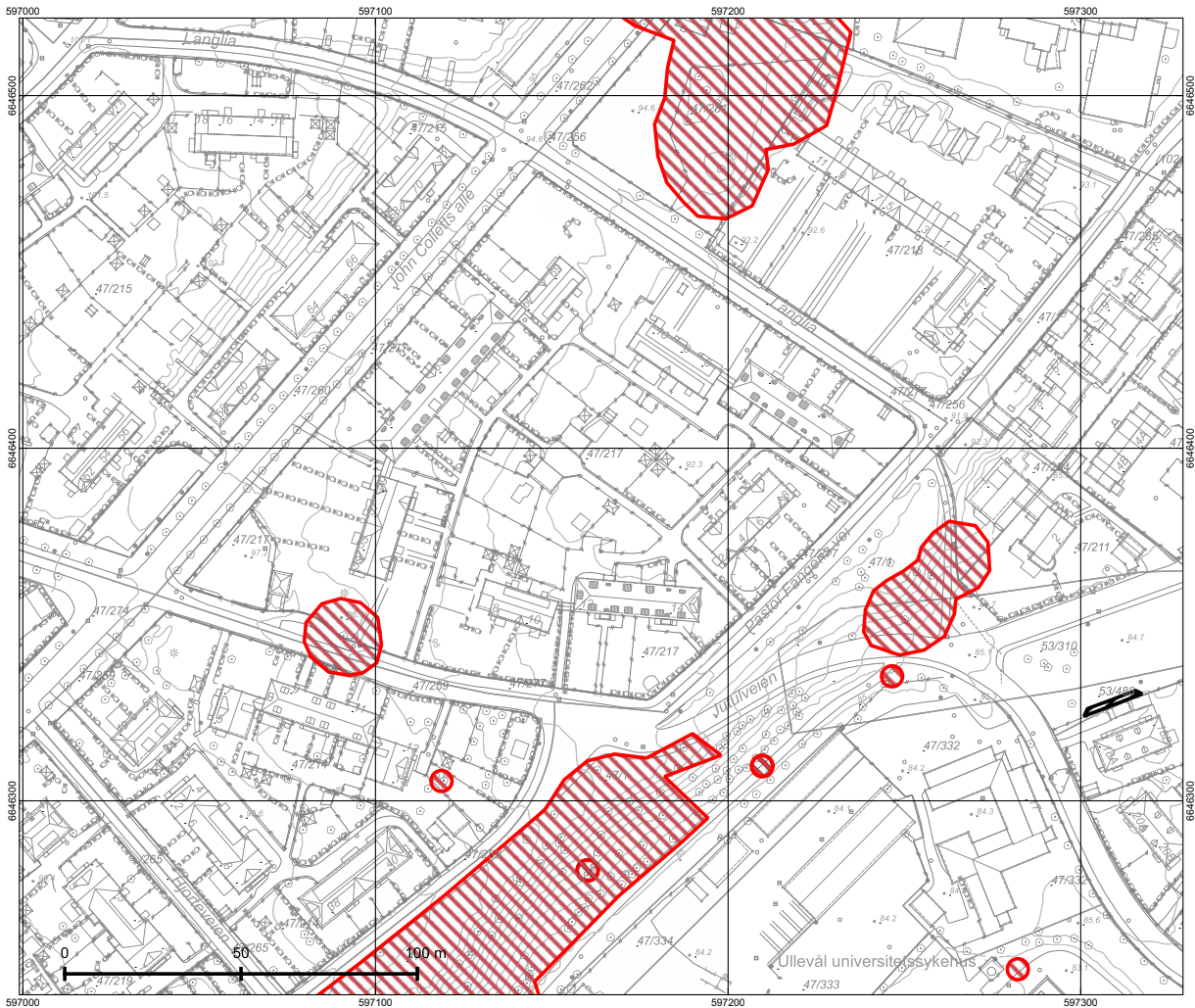
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtsituasjon. Planens originale vedtidskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

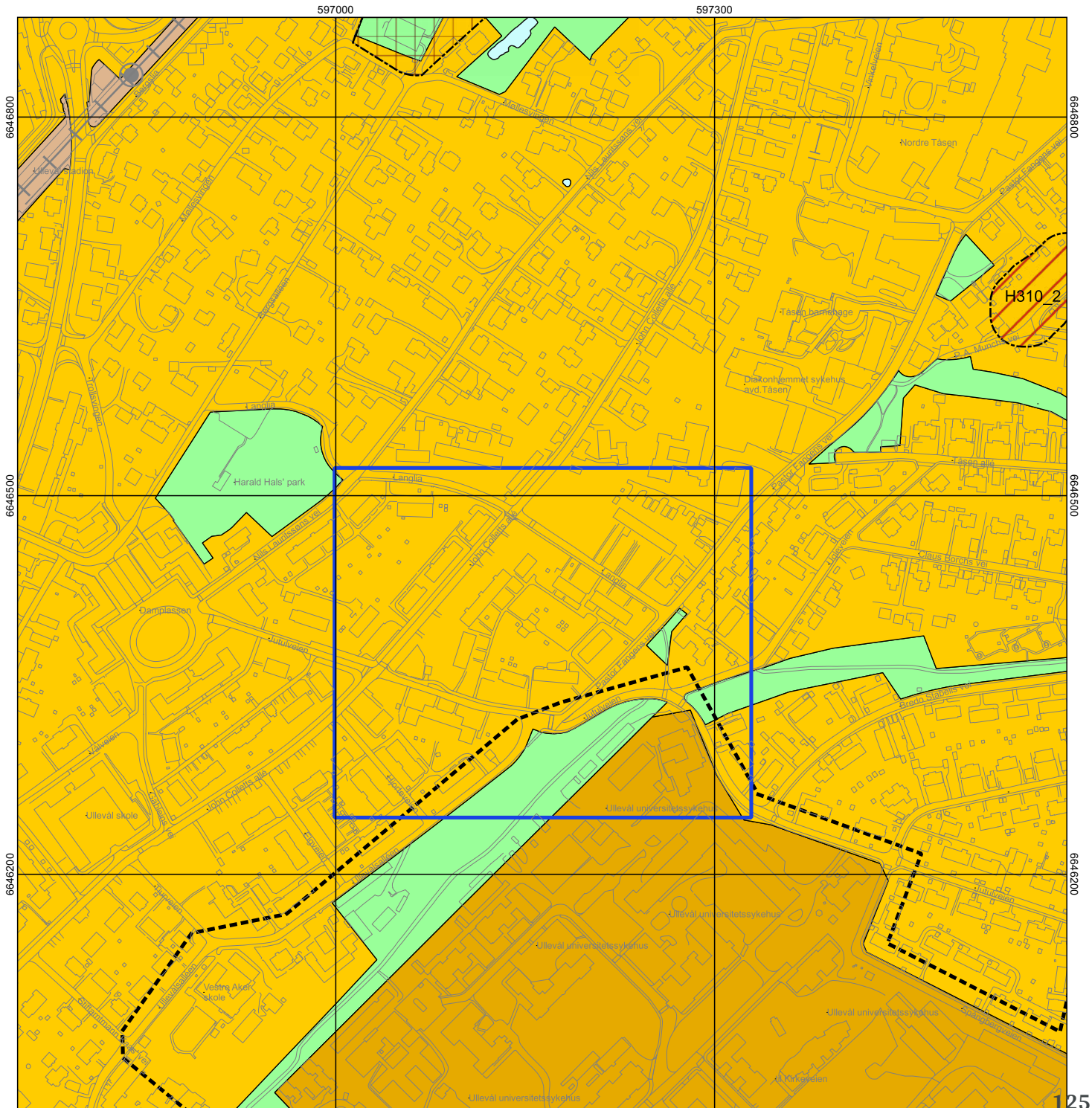
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	161 - Helse- og sosialinstitusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	1110 - Boligbebyggelse
	70 - Felles avkjørsel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Regulert eiendomsgrense
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)








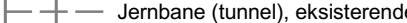










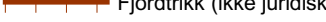









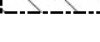


© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo	
Dato: 10.09.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000	
Originalformat: A3 Adresse: PASTOR FANGENS VEI 6	
Gnr/Bnr: 47/217 PlottID/Best.nr: 323872/ 86498134	
Deres ref.: 40255/ B.J.O.J@MSAKTV	
Kommentaar:	
Naturmangfold	
– Skraverete felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrengnydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtsituasjon. Planens originale vedtidskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.	



Tegnforklaring - kommuneplan

-----	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
-----	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging

Borettslaget
Oslo Havebyselskap

Generalforsamling 2024



- Innkalling til generalforsamling
- Styrets årsberetning
- Regnskap
- Innkomne forslag
- Valg

25. april 2024
kl. 18:30
Ullevaal stadion M4

ADGANGSKORT

GENERALFORSAMLING BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAP

Andelseiers navn:

Adresse:

Denne talongen må fylles ut og leveres ved inngangen til møtelokalet.

Alle andelseiere har ett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av andelseiers husstand har rett til å være til stede å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være tilstede å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. En andelseier kan ta med seg en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

----- o -----

FULLMAKT

Fullmakt må skrives dersom du ikke kommer på generalforsamlingen, men ønsker å gi annen person fullmakt til å stemme på dine vegne. Leveres ved inngangen til møtelokalet.

Jeg gir: fullmakt til å
(navn med blokkbokstaver)

møte for meg:
(navn og adresse med blokkbokstaver)

på generalforsamlingen i Borettslaget Oslo Havebyselskap

Oslo, den

.....
(andelseiers signatur)

NB! Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Borettslaget Oslo Havebyselskap

Til andelseierne

Ordinær generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i borettslaget Oslo Havebyselskap torsdag 25. april 2024 kl. 18.30 i Sognsveien 77 (Ullevaal stadion), M4 Ullevaal.

Først vil styret orientere kort om revidert regelverk for utomhuselementer.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning for 2023
3. Årsregnskap 2023 og budsjett 2024
4. Kontrollnemndas årsrapport
5. Spørsmål om ansvarsfrihet for styret
6. Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor
7. Fastsettelse av kontingent for 2024 for andelseiere uten boret
8. Styrets redegjørelse om tildeling av hage til John Colletts allé 50, leil. 157
9. Innkomne forslag
10. Valg av styreleder, medlemmer og varamedlemmer til styret
11. Valg av revisor
12. Valg av medlem til kontrollnemnda
13. Valg av medlemmer til valgkomiteen

Vedlegg 1: Vedtekter – Borettslaget Oslo Havebyselskap

1. KONSTITUERING

- a. Valg av møteleder
Styret foreslår at Sven Arne Buggeland velges til møteleder.
- b. Opptak av navnefortegnelse
- c. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
- d. Godkjenning av fullmakter
- e. Valg av to personer til å undertegne protokollen

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

2.1 INFORMASJON OM SELSKAPET

Oslo Havebyselskap er et frittstående borettslag med 654 andelseiere med boret, 4 andelseiere med bruksrett til næringslokaler og 45 andelseiere uten boret. Borettslaget eier gnr. 47 bnr. 214-233, som består av 119 bygninger, 654 boliger samt forretningslokaler.

Borettslagets organisasjonsnummer er 948 466 856. Borettslaget har forretningsførsel i egen regi, med kontor på Damplassen 21. Åpningstiden er mandag-fredag kl. 09-15. Telefon 22 96 09 90, e-post adm@havebyselskapet.no

Regnskapet utføres av OBOS AS. Høiland Revisjon AS er selskapets valgte revisor. Borettslaget er forsikret i Protector forsikring, polisenummer 1718283.

Selskapets nettsted www.havebyselskapet.no inneholder borettslagets vedtekter og øvrige regelverk, veiledere, rundskriv og annen informasjon om hagebyen.

En informasjonsmappe om borettslaget som inneholder vedtekter, ordensregler etc., gis til nye andelseiere ved overtagelse av bolig og kan også fås ved selskapets kontor.

2.2 ORGANISASJON

Tillitsvalgte i borettslaget etter ordinær generalforsamling 27. april 2023:

2.2.1 STYRET

Sven Arne Buggeland, leder	Vestgrensa 5	2022-2024
Christian Schøyen, nestleder	Per Gynts vei 5	2023-2025
Erling Svela, sekretær	Vålveien 2	2022-2024
Ingunn Marton, styremedlem	Moltke Moes vei 11	2022-2024
Gunnar Vatnar, styremedlem	Askeladdveien 28	2023-2025
Raymond Svendsen, vara	Sognsveien 50	2023-2024
Carl Fredrik Tidemann, vara	Vålveien 5	2023-2024

2.2.2 KONTROLLNEMND

Vegard Torsnes, leder	John Colletts allé 39	2023-2025
Toril Haug-Moberg	Jutulveien 9	2023-2025
Hanne Pentzen	Damplassen 22	2023-2025
Frode Riise	Eventyrveien 11	2023-2025

2.2.3 VALGKOMITÉ

Pia Fjellner	Nils Lauritssøns vei 1	2023-2024
Vibeke Haug	Vålveien 12	2023-2024
Pål Riborg	Per Gynts vei 3	2023-2024
Jo Waaler	Sognsveien 48	2023-2024

2.2.4 BYGGESAKSUTVALG (BSU)

Firmaet A-tract AS ved arkitekt Henrik Nömm bistår styret med innstillinger knyttet til byggesakene og internkontroll.

2.2.5 ANKEUTVALG FOR BYGGESAKER

Ankeutvalget utarbeider faglig innstilling til styret, dersom andelseier ønsker å anke avslag i en byggesak. Ankeutvalget består av følgende medlemmer:

Kristin Rustad Høiset	Ullevålsalléen 38
Frode Mo	Damplassen 22
Marie FUSDahl Kerr (fra 27.11.23)	Bakkerudveien 15

2.2.6 UTOMHUSUTVALG (UHU)

Utomhusutvalget utarbeider faglig innstilling til styret i alle utomhussaker og består av følgende medlemmer:

Dag Norling, leder	John Colletts allé 46
Håkon S. Bakken	Langlia 4
Trine Nickelsen	Tiurveien 4

2.2.7 ANSATTE I 2023

Tor Langø	Daglig leder	Full stilling
Mette S. Berntzen	Eiendomsforvalter	Full stilling
Jakob Kirkeby	Vedlikeholdsleder	Full stilling
Arne Auestad	Snekker	Full stilling
Kjetil Jensen	Snekker/stillasmontør	Full stilling

2.3 GENERALFORSAMLING OG STYREMØTER I 2023

Den ordinære generalforsamlingen ble avviklet 27. april 2023 på Ullevaal stadion. 66 stemmeberettigede andelseiere var til stede og 16 fullmakter ble godkjent. Årsberetning og regnskap ble godkjent og valg foretatt.

Forslag om endring av typekategori for Damplassen 8-9 og 16-18 falt. Forslag om befarings- og skjønsmessig vurdering i byggesaker falt. Forslag knyttet til ankeutvalget i byggesaker falt. Forslag om utvidet åpningstid for Lofthus Samvirkelag falt. Forslag om bordtennisbord på Eventyrplassen ble vedtatt. Forslag om at styret på generalforsamlingen 2024 skal redegjøre bedre om tildeling/tilbakeføring av hageparsell til leil. 157 i John Colletts allé 50 ble vedtatt.

Styret har i 2023 holdt 12 styremøter. 155 saker er behandlet. Styret har i perioden hatt interne arbeidsgrupper for å jobbe med revisjon av byggeveileder og byggesaksark og revisjon av regelverket for utomhuselementer.

Styrets leder og nestleder har hatt jevnlig kontakt med daglig leder. Representanter for styret eller daglig leder har også hatt mange møter med andelseiere om ulike saker.

2.4 OVERDRAGELSER, UMLEIE OG SØKNADER FRA ANDELSEIERE

Administrasjonen har etter fullmakt fra styret godkjent 41 overdragelser av andeler med tilknyttet borett i 2023. Andelseieres forkjøpsrett ble brukt ved 11 boligsalg i 2023.

Administrasjonen har godkjent 5 søknader om utleie av boligen i 2023.

År	Andeler solgt	Benyttet forkjøpsrett	Nye andelseiere
2023	41	11	30
2022	31	10	21
2021	27	9	18
2020	37	6	31
2019	30	7	23

Styret har i 2023 behandlet 23 byggesaker og 21 utomhussaker.

Ankeutvalget for byggesaker har i 2023 behandlet 2 ankesaker.

2.5 STRATEGISK PLAN 2018-2023

Strategisk plan setter mål og definerer premisser for styrets arbeid og selskapets drift i perioden 2018-2023. Planen ruller i fem års perioder.

Følgende tiltak i planen er utført:

- Veileder for utomhusanlegget er utarbeidet.
- Forslag til lagrings- og overdekningsløsninger er utarbeidet.
- Ladestasjoner for elbiler er etablert.
- Rutiner for varsling av andelseiere ved vedlikeholdsarbeider er utarbeidet.
- Rutiner for informasjon av andelseiere er utarbeidet.
- Ti års vedlikeholdsplan 2019-2028 er utarbeidet.

Følgende tiltak er igangsatt, men ikke ferdigstilt:

- Byggeveileder og skjema for byggesaker skal revideres.
- Kontrollrutiner for oppfølging av andelseiernes byggearbeider skal utarbeides.
- Retningslinjer for utomhuselementer skal revideres.

Følgende tiltak vil eventuelt bli videreført i ny periode:

- Innføring av nedgravde avfallsløsninger skal videreføres.
- Gamle smug og smett skal gjenåpnes.
- Frigjorte fellesarealer i kvartalene skal fortsatt være til felles hygge og nytte.
- Felles møteplasser for barn og voksne i kvartalene skal etableres.

2.6 VERN OG VEDLIKEHOLD AV BYGNINGER OG UTEOMRÅDER

2.6.1 BYGGESAKER

Styret har i 2023 behandlet 23 søknader om byggetillatelse.

Sakene forberedes av byggesaksutvalget, arkitektkontoret A-tract AS, som gir en faglig vurdering og anbefaling i alle byggesaker, sjekker at søknaden følger byggeveilederen og ettergår all dokumentasjon.

Styret gir ikke forhåndsvurdering av mulige løsninger og gir ikke innspill eller forslag i byggesaker. Andelseiere må selv, fortrinnsvis med innleid faglig hjelp, utarbeide fullstendig søknad med tegninger og annen dokumentasjon i henhold til reglene for byggesaker.

Styret vil understreke at byggeveilederen og byggesaksarkene skal følges. Tidligere uheldig praksis og fasadeendringer som har svekket bygningene arkitektonisk og bygningsfysisk, danner ikke presedens for senere byggesaker.

Søknader er avvist, fordi det ikke er samsvar mellom arealfordeling og tegning eller mellom byggetegning og beskrivelse av tiltaket. Tegninger er ofte ufullstendige. Tegninger skal nummereres og samtlige dokumenter dateres.

Selskapet har etter en søknadsrunde og vurdering av kvalifikasjoner valgt ut arkitekter som anbefales benyttet ved rehabilitering og utbygging. Det er snakk om arkitekter som kjenner borettslagets regelverk og har erfaring med søknadsprosesser der vernehensyn inngår.

Andelseierne står fritt til selv å velge arkitekter, men borettslaget anbefaler følgende:

- Cook Haffner Architecture Platform AS
- Reaktor AS

Borettslagets administrasjon avgjør mellom 200 og 300 mindre byggesaker hvert år. Det dreier seg om utskifting av vinduer og dører, innsetting av ventiler, utveksling og riving av bærevegger, etterisolering, oppussing av bad, kjøkken og trappeoppganger, montering av varmpumper, elbilladere og markiser og mindre justeringer ved utbygging av loft og kjellere.

Lunden Snekkerverksted AS er godkjent som leverandør av vinduer til hagebyen. Fra før er Vemundvik Snekkerfabrikk og Bykle Vinduer godkjent. Vinduene produseres som stilkopier og det benyttes kjerneved, dråpehengslar og hjørnejern.

Det oppdages ofte små og store feil når leiligheter skal selges. Da kan det mangle ferdigattest eller dokumentasjon på omsøkte tiltak og endringer som er gjort i andelseiers botid. Cirka 30 prosent av boligene som selges, mangler ferdigattest eller dokumentasjon på søknadspliktige tiltak som er utført. Noen feil oppdages også i forbindelse med innmeldte skader.

Hvis andelseier ikke får ordnet opp før boligen blir lagt ut for salg, legger administrasjonen inn heftelser på salget. Dette kan medføre store ekstrakostnader for selger eller vanskeligheter med å få gjennomført salget.

2.6.2 MODERNISERING AV FELLES TRAPPEROM OG YTTERDØRER

Et forslag vedtatt på den ekstraordinære generalforsamlingen høsten 2021 ledet til en utredning fra administrasjonen om modernisering av felles inngangsdører og trapperom. Byantikvaren var i den forbindelse på befaring i hagebyen for å se på dørene.

Byantikvaren ønsker at borettslaget beholder alle de originale dørene i helte. Byantikvaren mener utskifting til moderne isolerte dører vil ødelegge mye av det autentiske uttrykket som Ullevål hageby så fint har klart å bevare. Nye dører gir fasaden et flatt, livløst preg,

Borettslagets vedlikeholdsavdeling har verktøy og utstyr til å reparere og bygge om gamle dører. Avdelingen restaurerer systematisk felles inngangsdører. De mest trekkfulle tas først.

I 2023 ble 18 felles inngangsdører restaurert og 14 inngangsdører reparert. Andelseiere har i tillegg søkt og fått godkjent å erstatte 11 gamle dører med nye oppgraderte stilkopier for egen regning.

Styret besluttet å beholde tradisjonelle lysarmaturer, ut fra bygningshistorisk verdi. Potensialet for energisparing er lite ved å investere i komplette LED-armaturer. Glødelamper erstattes med sparepærer/LED-pærer, utvendig gjerne med innebygd sensor.

2.6.3 BYGGEVEILEDER OG BYGGESAKSARK

Veilederen for utbygging av bygninger i Ullevål hageby er fra 2015, med mindre endringer lagt inn de neste årene. Selskapet har også detaljerte byggesaksark til hvert søknadspliktig tiltak, med generell informasjon, krav og veiledning. Disse benyttes når andelseier søker om utbygging eller endringer av boligen.

Styret arbeider med en revisjon av byggesaksarkene, med sikte på å ferdigstille i 2024.

Veileder og byggesaksark kan lastes ned fra borettslagets nettsted.

2.6.4 ET VERNEVERDIG KULTURMINNE

Verneverdien av Ullevål hageby er meget høy. Borettslaget står på Byantikvarens Gule liste over registrerte bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljøer i Oslo. Både bygninger og uteanlegg er vernet. Verneverdien begrenser andelseiernes og selskapets frihet og muligheter for utbygging og andre bygningsmessige endringer.

Verneverdien gir oss en betydelig forpliktelse til å ta vare på autentisiteten i miljø, utseende, materialer, utførelse og funksjon. Dette må gjøres samtidig som boligstandarden så langt det er mulig skal tilfredsstillende dagens krav. Selskapets egne aktiviteter og regelverket som gjelder for andelseierne, skal ivareta denne balansen.

2.6.5 UTOMHUSSAKER

Styret har i 2023 behandlet 21 utomhussaker.

Også utomhusanlegget er underlagt kulturminnevernet. Utomhuselementer skal ikke skjule fasader eller virke dominerende. Ønsker om flere oppbevaringsløsninger må balanseres mot Byantikvarens standpunkt om at hager og utearealer bevares mest mulig uendret.

Oppføring av flere utomhuselementer krever godkjenning fra styret. Det gjelder boder, lekestue, veksthus, levegg, støyskjerm og hagelys samt forstøtningsmurer og terrengendringer over en viss størrelse.

Andre elementer krever ikke godkjenning, men det er krav til utforming. Det gjelder fornyelse av espalier på vegg, frittstående espalier, benkeboder og drivbenker.

Hageboder tillates bare der de ikke virker dominerende eller påtrengende i forhold til fasader, naboer eller forbipasserende. Som hovedregel tillates ikke oppføring i de mest eksponerte områdene mot offentlig vei og plasser.

Utomhusutvalget (UHU) forbereder sakene i henhold til borettslagets regelverk. UHU vil i tillegg ha øye for å fremme gode, stedstilpassede helhetsløsninger. UHU utøver skjønn og har en rådgivende funksjon overfor styret og andelseierne.

Etter dialog med og anbefaling fra Byantikvaren åpnet styret i 2021 for en forhagebod, overdekning mellom boder og sykkelkur. Et sykkelkur tegnet av Cook Haffner Architecture Platform AS med plass til 23 sykler ble oppført på fellesareal bak Moltke Moes vei 11.

En gruppe har i 2023 arbeidet med en revisjon av regelverket for utomhuselementer og innføring av flere nye elementer. Blant forslagene er en revisjon av sonkartet, en liten redskapsbod, mindre overdekninger og lagringsløsninger, en liten lekestue og adgang til å plassere en frittstående luft til luft varmepumpe i hagen til boliger i 1. etasje.

Styret ferdigbehandlet forslagene til endringer våren 2024. Styret vil takke Marianne Øverlie, Dag Norling, Trine Nickelsen og Håkon S. Bakken for arbeidet.

2.6.6 VEILEDER FOR UTOMHUSANLEGGET

Styret har utarbeidet en veileder for hagebyens utearealer i samarbeid med Byantikvaren i Oslo. Ikke bare bygningsmassen, men hele anlegget er verneverdig – plasser og kvartalsveier, smug og smett, gjerder og portstolper, allétrær og trekker, natursteinsmur og parsellhager.

Byantikvaren trekker frem endringer som anses som svært uheldige og ikke forenlige med verneverdiene. Blant disse er parkering inne i kvartalene, utvidelse av avkjørsler, høye hekker, vintergrønne hekker, større terrasser på terreng, andre markbelegg og materialer enn de opprinnelige og privatisering av smug og smett.

Formålet med veilederen er å sikre at nye elementer samvirker med hagebyarkitekturen og styrker og utvikler helheten. Nå og i fremtiden møter vi nye behov og ønsker som utfordrer rammene. Forståelsen for den historiske helheten er avgjørende for at arkitekturuttrykket videreføres og i beste fall styrkes.

Veilederen kan lastes ned fra nettstedet.

2.7 PARKERING, ELBILLADING OG TRAFIKKSIKKERHET

2.7.1 NYE PARKERINGSTILLATELSER

Generalforsamlingens revisjon av parkeringsbestemmelsene i 2022 ble førende for styrets arbeid med å utstede nye parkeringstillatelser. At tillatelser ikke hadde vært utstedt siden 2001, hadde ført til mye uregulert biloppstilling på borettslagets grunn.

At Oslo kommune fjernet mange gateparkeringsplasser, utløste press for å få sette biler i hager og fellesarealer inne i kvartalene. Samtidig fikk verneverdiene i utomhusanlegget og grøntarealene i hagebyen større oppmerksomhet.

Ullevål hageby er oppført på Byantikvarens gule liste over registrerte verneverdige kulturminner og kulturmiljøer i Oslo og har nasjonal verneverdi. Hele anlegget er underlagt dette vernet – også kvartalsveier og parsellhager. «Alt dette bør beholdes mest mulig uendret», skrev Byantikvaren i 2020.

Byantikvaren påpekte samtidig at det er skjedd flere svært uheldige endringer som ikke er forenlige med de høye verneverdiene, blant dem parkering i bakhager. Uttalelsen er tillagt stor vekt. Styret åpnet høsten 2021 for at andelseiere kunne søke om tillatelse til parkering på borettslagets grunn.

Ved inngangen til 2022 forelå cirka hundre søknader om parkeringstillatelse. Multiconsult AS ble engasjert for å gi en faglig vurdering av de omsøkte plassene og stilte med kompetanse innen arealplanlegging og landskapsarkitektur.

Konsulentene ser størst utfordring med parkering i egen hage. Det strider med prinsippet om hageby som sådan, fører til tap av vegetasjon og kan gi mer overvann. For annen parkering mener Multiconsult av forholdet til brannsikkerhet bør veie tyngst, men påpeker også at bokvalitet kan bli forringet om bilene sperrer for porter og trapper.

Multiconsult innstilte på at seks av ti søknader om parkeringstillatelse skulle avslås. Styret mener denne vurderingen var for streng og bearbeidet saken, med sikte på å kunne godkjenne et større antall plasser enn hva Multiconsult foreslo.

Som hovedregel har styret lagt til grunn at en parkeringsplass ikke godkjennes dersom den er problematisk med hensyn til forhold som

- Fremkommelighet for utrykningskjøretøyer. En parkeringsplass måler 2,5 x 5,0 meter, mens utrykningskjøretøyer trenger 3,5 meter fri bredde.
- Trygghet for barn, eldre og myke trafikanter
- Uteanleggets verneverdi og bokvalitet

Arbeidsgrupper innen styret har befart samtlige omsøkte plasser. Etter en samlet vurdering vedtok styret å godkjenne 74 parkeringsplasser.

Cirka 20 avslag på søknader om parkeringstillatelse er gitt med følgende begrunnelser:

- Den omsøkte plassen vil være til hinder for et utrykningskjøretøy.
- Grøntarealene i hagebyen er også omfattet av kulturminnevernet. Styret godkjenner ikke nye parkeringsplasser i hager der det i dag ikke er parkering.
- Kwartalsveiene skal så langt det er mulig, være bilfrie. Styret godkjenner ikke nye parkeringsplasser langs kvartalsveier der parkering i dag ikke er tillatt.
- Styret godkjenner ikke parkering rett foran bygningene på Damplassen, som har særlig høy verneverdi.
- Styret anser at den omsøkte plassen er til hinder eller sjenanse for annen andelseier.

Enkelte andelseiere som søkte på felles gårdsplass, har fått avslag, fordi de ikke hadde nok ansiennitet. De vil kunne stille seg på venteliste.

Enkelte andelseiere som eier egen garasje og søkte om parkeringsplass i tillegg, har fått avslag fordi hver andelseier bare kan ha en plass.

Enkelte andelseiere som søkte parkeringsplass langs John Colletts allé, er orientert om at gressplen mellom lindetrærne er kommunal grunn.

Styret har videre vedtatt at 85 av de 176 godkjente parkeringsplassene og garasjene skal følge andelen ved salg. Også garasjene i garasjelag kan følge andelen ved salg.

60 plasser på fellesarealer i kvartalene 1, 2, 3, 4, 5, 7 og 8, tildeles etter ansiennitet (botid) i kvartalet. Administrasjonen fører ventelister.

Alle andelseiere som har garasje eller parkeringsplass på borettslagets grunn – tildelt i denne runden eller tidligere – er bedt om å signere en parkeringsavtale.

Utstedelse av nye tillatelser innebærer ikke flere biler på borettslagets grunn enn før, men har vært et ledd i arbeidet med å bringe orden i parkeringen i hagebyen.

Ved utgangen av 2023 er det 253 parkeringsplasser og garasjer på selskapets grunn:

- 74 parkeringsplasser og garasjer var tidligere godkjent
- 74 parkeringsplasser er godkjent i denne omgang
- 31 garasjer er organisert i garasjelag
- 21 garasjer leies ut av borettslaget
- 53 parkeringsplasser leies ut av borettslaget

2.7.2 PARKERING I JOHN COLLETTS ALLÉ

Parkering mellom hagegjerdene og John Colletts allé bekymrer selskapet. Arealet tilhører kommunen, men styret har påpekt at rekken av lindetrær er bevaringsverdig og at parkering inntil trærne kan skade røttene.

Plan- og bygningsetaten (PBE) varslet i mai 2021 at etablering av parkeringsplasser i John Colletts allé er søknadspliktig og avhengig av dispensasjon. I august avsluttet imidlertid PBE saken, med henvisning til Bymiljøetaten som forvalter arealet.

Bymiljøetaten viser til at parkering og kjøring i rotsonen til allétrærne er uheldig, da det fører til at jorden over røttene komprimeres og at manøvrering nær trærne øker faren for skade ved påkjørsel. En tilrettelegging for parkering kan derfor forverre trærnes tilstand over tid.

Bymiljøetaten legger til grunn at noen av avkjørslene er å anse som lovlig etablert og at andelseiere har rett til å parkere. Men etaten mener parkeringen bør begrenses til arealet innenfor avkjørslene som er definert av den nedsenkede kantsteinen mot kjørebanelen.

Etaten mener at gruset areal utenfor avkjørslene bør tilbakeføres til opprinnelig stand, for så å påføre vekstjord som tilsås med gress. De viser til at slike arbeider må godkjennes av Bymiljøetaten før de igangsettes.

Styret tar beslutningene til etterretning, men har bedt kommunen gi pålegg om utforming og bruk av avkjørslene og sørge for at parkering utenfor avgrensede avkjørsler og inntil de verneverdige lindetrærne bør opphøre.

2.7.3 TRAFIKKSIKKERHETSTILTAK

Styret har søkt Bymiljøetaten om trafikkregulering i krysset Askeladdveien-Eventyrveien. Vi har foreslått at fortauet utenfor Damplassen 1 forlenges ved siden av uteserveringen og at det etableres et fotgjengerfelt i Eventyrveien. Saken er fortsatt til behandling i kommunen.

2.7.4 LADING AV EL-BILER

Borettslaget har tidligere tilrettelagt for lading av elbiler i John Colletts allé og Ullevålsalléen, på plasser som leies ut til andelseierne. I 2023 ble det også installert ladeanlegg i i borettslagets garasjer i John Colletts allé.

Kostnader knyttet til installasjon, drift og administrasjon av ladeløsninger blir betalt av brukerne, som forplikter seg ved innskudd å dekke løpende drift, vedlikehold og strømkostnader.

Styret har vedtatt av andelseiere som har elbil på godkjent parkeringsplass eller i egen garasje, kan søke om å få montere en såkalt smartboks til lading. Står bilen i garasje, skal ladeboksen være veggmontert inni garasjen. Er bilen parkert ute, må ladeboksen være frittstående. Ladeboks skal ikke monteres på fasade.

Mode 3-lading fra en vanlig, jordet kontakt uten strømbegrensning på 10A eller jordfeilbryter type B er ikke tillatt. Skjøteledninger og adaptere skal heller ikke benyttes.

Elbileiere som ikke har garasje eller godkjent parkeringsplass, kan benytte ladestasjonene i Vestgrensa, på Damplassen og i Nils Lauritssøns vei.

2.8 ANDRE SAKER

2.8.1 SYKLING OG PARKERING I EVENTYRVEIEN

Bymiljøetatens arbeid med Eventyrveien skapte stort engasjement. Etaten mener at veien er for smal for sykling i blandet trafikk og vil «bedre siktforhold, trafikkikkerhet og fremkommelighet for gående og syklende ved å innføre parkeringsforbud» fra Nils Henrik Abels vei til Sognsveien. Cirka 40 beboerparkeringsplasser vil bli fjernet i hagebyen.

I mai 2023 inviterte Bymiljøetaten 381 naboer i og rundt den aktuelle strekningen til å komme med innspill til prosjektet. 102 innspill kom inn, av disse stilte 83 seg negative. Borettslaget påpekte i høringen at vårt anliggende er at tiltakene ikke må føre til økt trafikkfare eller urimelige ulemper for våre beboere.

Borettslaget uttrykte bekymring for at trafikk og hastighet vil øke betraktelig, når parkering fjernes og kjørebanelen blir bredere. Vi tror mer og raskere trafikk i begge retningen vil øke risikoen for ulykker og konkluderte med at nåværende situasjon burde videreføres, hvis det ikke er mulig å finne løsninger som gir bedre trafikkikkerhet enn i dag.

Etaten svarte i august 2023 på høringsrunden, men fastholdt at gateparkering bør fjernes på denne strekningen slik at prosjektet kan gjennomføres som planlagt. Et innbyggerforslag fra «Aksjon Eventyrveien» som oppfordret til å gjøre om vedtaket, falt i bystyret. Ved utgangen av 2023 var ikke arbeidene igangsatt, og beboerparkeringen eksisterte fremdeles.

2.8.2 ENERGI-EFFEKTIVISERING

Høye strømpriser vinteren 2023 satte energieffektivisering på dagsorden. Siden boligene i hagebyen står på Byantikvarens gule liste, står vi ikke fritt til å gjøre hva vi vil med dem. Vi kan ikke endre fasaden uten tillatelse fra Byantikvaren. Derfor kan vi ikke få moderne og energieffektive boliger, og vi kan heller ikke montere solceller på tak eller fasade.

Det er mulig å energieffektivisere boligene betraktelig, uten å endre fasaden. På nettstedet er det beskrevet tiltak som vil gjøre hagebyleilighetene mer energieffektive, heve komforten eller redusere strømutfgiftene. Blant tiltakene er bedre isolering, utskifting til innervinduer med isolerglassrute og – for enkelte leiligheter – installering av varmpumper.

2.8.3 OPPGRADERING AV KABELNETT

Selskapet inngikk i 2022 avtale med Telia om en oppgradering av hybridfibernetet. Vi fikk bedre og raskere tv- og bredbåndstjenester til omtrent samme pris. En grunnpakke er inkludert i felleskostnadene. Standardløsningen inkluderer dobbel bredbåndshastighet og en mindre tv-pakke.

I 2023 har en entreprenør fra Telia oppgradert nettverket i hagebyen. De har byttet lokale sentraler, signalforsterkere og antennekontakter med nye komponenter. Slik har borettslaget fått et raskere og mer stabilt nett uten at det er nødvendig å grave ned nye kabler.

2.9 TYNGRE VEDLIKEHOLD

Styret vedtok i 2019 en ny 10 års vedlikeholdsplan for perioden 2020-2029. Aktivitetene er planlagt i henhold til forventet levetid på hvert av tiltakene og de ulike deler av bygningene. Vedlikeholdsplanen har ca.1200 tiltak som skal gjennomføres.

Takomlegginger og ny drenering nærmer seg fullføring i hele hagebyen. Omfanget av tyngre vedlikehold forventes likevel å fortsette på samme nivå som i dag i overskuelig framtid.

I de kommende år blir det økt aktivitet innen fasaderehabilitering, veivedlikehold og piperehabilitering. Det gjenstår også til dels store investeringer i flere nedgravde avfallsbeholdere og sykkelkur.

Selskapet bruker Aase Byggeadministrasjon AS til faglig og administrativ støtte i forbindelse med større vedlikeholdsprosjekter. Daglig leder, tidvis assistert av fagkyndig og styremedlem Christian Schøyen, gjennomfører byggemøter, kontroll- og ferdigbefaringer for de store prosjektene.

Oversikt over tyngre vedlikehold 2023 og plan for 2024

Oppgaver	Aktivitet 2023	Kostnad 2023	Planlagt 2024
Omlegging og renovering av tak og piper over mønet	Damplassen 1-7	12,6 mill. kr	Damplassen 10-15 Damplassen 8 Gäbleins vei 4
Drenering og større gravearbeider	Jutulveien 2-6 Langlia 25-29 Vålveien 1-7 Langlia 13-15 gårds plass	6,4 mill. kr	Jutulveien 2-6 ferdigstillelse Langlia 25-29 ferdigstillelse Ullevålsalléen 38 Sognsveien 32-34

For ordens skyld understrekes at planene kan bli endret.

Selskapet har rutiner for varsling av andelseiere av planlagte og akutte arbeider og større og mindre inngripende arbeider som utføres i regi av borettslaget. Disse rutinene ligger på nettstedet.

2.10 LØPENDE VEDLIKEHOLD

Selskapets vedlikeholdsavdeling med vedlikeholdsleder og to håndverkere utfører mye av det løpende vedlikeholdet og kontrollerer arbeid utført i andelseiers regi. I tillegg leier selskapet inn murere, snekkere, elektrikere, rørleggere og blikkenslagere til ulike oppdrag.

Det bygningsmessige vedlikeholdet omfatter utbedring og restaurering av vinduer og dører, akutte taklekkasjer, enklere reparasjoner av fasader, trapper osv.

Det ble i 2023 laget 248 arbeidsordre fra administrasjonen til vedlikeholdsavdelingen. 151 av disse ble utført. Arbeidsordre som ikke er utført, er sesongavhengige eller ikke prekære.

Vedlikeholdsavdelingen og innleide ressurser har reparert fasader og murt trapper, portstolper, støttemurer og balkonger der behovet har vært størst.

I forbindelse med åpning og stenging av hagevannet har en del kraner og rør blitt byttet.

900 løpemeter med tregjerder, to inngangspartier og tre tørkestativ ble beiset eller malt av sommervikarer. Vedlikeholdsavdelingen har reparert og bygget 250 meter nytt tregjerde og 100 meter nye nettinggjerder er satt opp.

Det er rehabilitert skorsteiner på Damplassen 24 og 25 med innvendig glidestøp og det er murt opp 14 nye pipetopper i 2023 i forbindelse med takarbeidene.

Vedlikeholdsavdelingen har restaurert eller reparert til sammen 98 vinduer og dører. Alfa malerservice har malt samtlige dører og vinduer i Askeladdveien 1-3, 5, 7-9, Sognsveien 16, 18, 20-26 og 28, Vestgrensa 1 og 3 og Moltke Moes vei 2-6.

2.11 GRØNTAREALER OG UTEOMRÅDER

2.11.1 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hagebyen har store grøntarealer som skjøttes av selskapet. Dette gjelder blant annet plener og hekker rundt Damplassen, Eventyrplassen, fellesarealer i kvartalene og skråninger mot John Colletts allé og Sognsveien. Det er også 1200 allétrær og trær i rekker som beskjæres. Borettslaget leier inn arborister til pleie av trærne.

2.11.2 TREPLANTING OG BESKJÆRING

I 2023 ble det ikke plantet nye allétrær.

Havebyselskapet har beskåret ca. 300 allétrær i 2023. Selskapet har felt mer enn 40 uønskede trær som ikke har spesiell verdi, etter anmodning fra andelseiere.

Styret vedtok i 2004 en plan for utskifting av kirsebær- og epletrerekkene langs offentlig vei, med trær som er mindre utsatt for sykdom og soppangrep. Havebyselskapet har plantet ca. 850 nye trær siden 2007.

Planen er i all hovedsak gjennomført, men det gjenstår restplanting av allétrær i Askeladdveien og Stiftamtmann Kaas vei i tillegg til utskifting av gamle trær som dør naturlig.

2.11.3 ANDELSEIERS PLIKTER I EGEN HAGE

Om lag 50 andelseiere tok høsten 2023 imot borettslagets tilbud om profesjonell og rimelig beskjæring av hekker og fjerning av høye trær og tujaer. Styret mener flere hekker med fordel kan holdes lavere, slik at hagebyen fremstår som åpen og ikke gjengrodd.

Hver andelseier plikter å holde hagen ordentlig og sørge for at vegetasjon mellom eple- og kirsebærtrær i rekkene holdes nede. Videre hører det til andelseiers plikter å holde gjerder, grøftkanter og murer frie for høyt ugras og annen uønsket vegetasjon.

Retningslinjer for trær og vegetasjon og et hefte om hagestell ligger på nettstedet.

2.11.4 BEVARING AV ARTSMANGFOLD

Havebyselskapet ønsker å bevare artsmangfold og tilrettelegger for pollinerende insekter.

Veikanter med blomstrende vekster blir klippet først på sensommeren.

Vi bruker ikke kjemiske plantevernmidler og oppfordrer også andelseiere til å unngå bruk av kjemiske plantevernmidler.

Oslos første urbane birøkterlag Bybi har siden 2013 hatt bikuber ved John Colletts plass. Biene bidrar til mer blomstring og mer frukt i hagebyen.

Med over 600 hageparseller og 1200 blomstrende allétrær har Ullevål hageby i mer enn hundre år vært en oase for pollinerende insekter i Oslo.

2.11.5 EVENTYRPLASSEN

Eventyrplassen vedlikeholdes av Havebyselskapet. Lekeapparatene ble oppgradert i 2019, og selskapet utfører månedlig kontroll av alle apparatene. Vannførerlaget sørger for skøyteis, og Vellet arrangerer eplefest. Havebyselskapet sørger for måking om vinteren og vedlikehold av grøntarealene om sommeren.

2.11.6 SNØRYDDING OG SANDSTRØING

Snørydding og sandstrøing av kvartalsveier utføres med innleid hjelp. Selskapet har plassert ut 37 strøkasser som etterfylles hver sesong. Vedlikeholdsavdelingen håndmåker snø og strør rundt avfallsnedkast, i trapper, i gangveier, i smug og i smett og på Damplassen.

2.11.7 VÅRRYDDING, HAGEAVFALL

Kvartalsveiene ble i vår feiet ved egen og innleid hjelp. Komprimatorbiler fra Vaktmesterkompaniet har hentet blandet avfall i april og hageavfall på Damplassen og Eventyrplassen 1-2 ganger per måned fra mai fram til november, med opphold i juli.

2.11.8 SØPPELSTANDPLASSER

I 2023 ble det ikke bygget nye avfallsnedkast.

Det er hittil bygget 13 nedgravde avfallsstasjoner, som erstatter ca. 220 søppelkasser. Det var opprinnelig ca. 530 søppelkasser i hagebyen. Antallet er redusert til ca. 300 i dag.

For å dekke hele hagebyen og samtidig ta hensyn til akseptabel gåavstand, er behovet ca. 30 nedgravde stasjoner. Det er utarbeidet en plan for plassering av disse, og det planlegges implementering av 1-2 nye nedkast i 2024.

2.11.9 ROTTEBEKJEMPELSE

Selskapet har i 2023 hatt avtale med Pelias, som setter ut bokser med gift for å bli kvitt rotter. Det blir færre rotter om andelseiere fjerner nedfallsfrukt, benytter lukket kompost og

lar være å spyle ned mat i vask eller toalett. Alle sluk skal være av metall og til enhver tid holdes forsvarlig lukket. Dette er spesielt viktig i ombygningsperioder.

2.12 LOKALMILJØ OG SOSIALE TILTAK

Borettslaget har vært involvert i eller gitt økonomisk støtte til følgende tiltak i nærmiljøet:

- Hagebybladet mottok 78.000 kr i støtte, i henhold til vedtak på generalforsamling 2016.
- Ullevål Hageby Vel har fått 39.000 kr i årlig støtte, i henhold til vedtak på generalforsamling 2020.
- Til julegrantenningen kjøpte selskapet juletre, og satte opp lys og stjerne. Dette koster 35.000 kr. I år ble det også kjøpt inn ny lyslenke til juletreet for 8500 kr.
- Ullevål skoles musikkorps og Vannførerlaget ble etter søknad støttet med til sammen 17.000 kr.

2.13 ADMINISTRASJON OG VEDLIKEHOLDSAVDELING

Det har ikke vært alvorlige skader eller langtidssykemeldinger blant de ansatte i Havebyselskapet. Det har vært 3,2 % sykefravær i 2023. Styret anser at arbeidsmiljøet er trygt og forsvarlig.

Kontoret har vært åpent alle ukedager fra 09-15. Selskapet har tilrettelagt for at administrasjonen kan ha hjemmekontor

Selskapet følger likestillingsloven ved ansettelser. Det er vedtektsfestet at begge kjønn så langt mulig skal være likt representert i valgte verv.

Virksomheten belaster ikke det ytre miljø nevneverdig. Selskapet og innleide entreprenører kildesorterer bygningsavfall. Vårrydding komprimeres for å redusere transport og volum. Hageavfall leveres til kompost.

2.14 REGNSKAP OG FINANSIELLE FORHOLD

Driftsinntektene, i hovedsak innkrevde felleskostnader eller «husleie» fra andelseierne, var i 2023 på 54,8 millioner kr, som var 10,8 % høyere enn 2022 og 3,15 % over budsjett. Innkrevde felleskostnader utenom eiendomsskatt ble fra 1. januar 2023 økt med 4 %, som var lik konsumprisindeksøkningen i referanseperioden oktober 2021-oktober 2022. Innkrevningen ble noe høyere enn budsjettert pga økt utbygd areal. Husleie for næringsarealer reguleres iht utleieavtalene. Øvrig inntektsøkning sammenlignet med 2022 og budsjett for 2023 var i hovedsak innkrevd eiendomsskatt på vegne av kommunen. Eiendomsskatten har tilsvarende utgift som inntekten. Eierskiftegebyrer økte også pga flere leiligheter omsatt.

Driftskostnadene var i 2023 på 54,2 millioner kr, som var 8,0 millioner kr høyere enn i 2022 og 3,0 millioner kr over budsjett. Utgiftene til vedlikehold i 2023 økte med 4,7 millioner kr fra 2022, og utgjorde 24,6 millioner kr; en budsjettoverskridelse på 1,6 millioner kr. Overskridelsen skyldes i hovedsak overskridelser/tilleggsarbeid på et dreneringsprosjekt som ble ferdigstilt i desember, og et vannrør under fortauet i Sognsveien som sprang lekk i desember. Tyngre vedlikehold er i hovedsak ajour med tiårs vedlikeholdsplan 2020-2029.

Personalkostnadene økte med 0,1 millioner kroner fra 2022, og var 0,1 millioner kr over budsjett for 2023. Kommunale avgifter – vann, avløp og renovasjon - steg også vesentlig, 1,7 millioner kr fra året før, og 0,2 millioner kr mer enn budsjettert. Kabel-TV/bredbånd var 0,2 millioner kr høyere enn i 2022 og 0,1 millioner kr over budsjett, pga avtalefornyelse med høyere priser. Avskrivningene gjelder i hovedsak nedgravde avfallsanlegg. Netto finanskostnader økte med 0,6 millioner kr fra 2022 i samsvar med budsjett pga økt rentenivå.

Årsresultatet for 2023 viser et underskudd på 0,9 millioner kr, mot budsjettert overskudd på 0,5 millioner kr. Resultatet i 2022 og 2021 var hhv overskudd på 2,4 millioner kr og underskudd 1,1 millioner kr. Variasjonene skyldes i hovedsak mer-/mindreforbruk innen vedlikehold. Innkrevde felleskostnader utenom eiendomsskatt ble fra 1. januar 2023 økt med 7,5 % som er i samsvar med konsumprisindeks-økningen i referanseperioden. Det ville vært ønskelig med ytterligere økning for å finansiere vedlikehold, men styret anså at mer-økning ikke kunne forsvares i år.

Justert for avskrivninger og investeringer på netto 0,4 millioner kr var endring i disponible midler en nedgang på 0,4 millioner kr, slik at selskapets disponible midler ved utgangen av året var negative med 0,1 millioner kr. Styret budsjetterer med økning av disponible midler på 1,2 millioner kr i 2024 til 1,1 millioner kr, som utgjør kun 2,0 % av driftsutgiftene eller bare én ukes drift. Det er viktig å øke laveste nivå av disponible midler til om lag en måneds drift for å kunne håndtere uforutsette utgifter.

Pante- og gjeldsbrevlånet ved årsslutt 2023 var 33,8 millioner kr, samme som året før. Det er ikke betalt avdrag i 2023, og ikke budsjettert avdrag i 2024. Hensikten med dette er å øke disponible midler. Planlagt avdragsprofil på selskapets gjeld er 14 år. Dette er kortere enn levetiden på de anlegg som lånet finansierer, slik at en viss utsettelse av avdrag er forsvarlig. Borettslagets gjeld har flytende rente som per 31.12.2023 var 5,55 %, som er grunnlag for budsjettert rentekostnad i 2024.

Selskapet har regnskapsmessig negativ egenkapital på 18,6 millioner kr. Dette er et regnskapsteknisk forhold, fordi bygningene er balanseført til opprinnelig anskaffelsessum for om lag 100 år siden, 9,4 millioner kr, og alt vedlikehold og påkostning er løpende utgiftsført. Tomten er balanseført til anskaffelsessum i 1981, 15,5 millioner kr. Den faktiske verdien av bygninger og tomt er mange ganger høyere enn balanseført verdi, så selskapets virkelige egenkapital er positiv.

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Det har ikke inntruffet forhold av vesentlig betydning for regnskapet etter 31.12.2023.

2.15 FRAMTIDSUTSIKTER

Hagebyen er et over hundre år gammelt, bevaringsverdig kulturminne. Tyngre vedlikehold gjennomføres planmessig. Imidlertid blir det fort vedlikeholdsetterslep på gamle bygninger.

Vinduer, dører og andre komponenter av tre er spesielt utsatt. Borettslaget har regler for ombygginger og tiltak i andelseiernes regi som tar sikte på å ivareta de høye, antikvariske verdiene.

Bevaring må balanseres mot ønsket om fornyelse. Hagebyen skal være et godt sted å bo og et positivt nærmiljø for små og store. Andelseiernes behov og felles interesser endrer seg med tiden. Styret søker å veie ønsker om forandringer opp mot kulturminnevernet.

Dette er noen av utfordringene styret ser fremover:

- Vi må sikre at byggearbeider som andelseier står ansvarlig for, holder høy kvalitet.
- Vi må legge til rette for energieffektivisering innenfor rammene av bygningsvernet.
- Vi må søke løsninger på parkeringsutfordringene, særlig vest for Sognsveien.
- Vi må bedre dokumentere og kvalitetssikre interne prosesser og beslutninger.

3. ÅRSREGNSKAP 2023 OG BUDSJETT 2024

BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAP

ORG.NR. 948 466 856

Borettslagets årsregnskap føres og presenteres i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapet består av resultatregnskap, balanseoppstilling og en oppstilling av disponible midler, med tilhørende noter. Resultatregnskapet viser årets inntekter og utgifter som gir årsresultatet, dvs årets økonomiske resultat. Balanseoppstillingen viser borettslagets eiendeler og hvordan de er finansiert med gjeld og egenkapital. Disponible midler er en analyse av kontantstrømmen. Denne oppstillingen henter informasjon fra både resultatregnskapet og balanseoppstillingen for å vise selskapets evne på balansedatoen til å betale sine kortsiktige forpliktelser.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		307 255	-2 503 270	307 255	-97 060
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-860 423	2 402 411	480 529	775 840
Tilbakeføring av avskrivning	15	558 549	519 068	500 000	500 000
Tillegg salgssum anl. midler	15	1	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-118 441	-116 955	-100 000	-100 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	0	0	0	
Red. annen langs. gjeld		0	-16 000	-16 000	-10 000
Endring i depositum gjennom året		16 000	22 000	16 000	16 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-404 314	2 810 525	880 529	1 181 840
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	22	-97 060	307 255	1 187 784	1 084 780
SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 864 416	2 964 829		
Kortsiktig gjeld		-4 961 476	-2 657 574		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	22	-97 060	307 255		

Disponible midler var 307.255 kr inngangen til året men pga årets underskudd er disponible midler negative med 97.060 kr ved utgangen av 2023 som vist ovenfor. Omløpsmidlene bestod i hovedsak av bankinnskudd og forskuddsbetalte kostnader. Den kortsiktige gjelden bestod i hovedsak av leverandørgjeld, skyldig offentlige avgifter og feriepenger, samt mottatt forskuddsinnbetalinger av felleskostnader. Se kommentar i årsberetningen om disponible midler.

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	48 445 909	44 723 331	48 075 075	50 383 840
Innkrevet eiendomsskatt		5 468 464	4 106 268	4 413 950	5 400 000
Ladeinntekter		180 151	80 643	148 280	220 000
Gebyr eierskifter		565 560	374 660	399 320	600 000
Andre inntekter	3	154 160	167 317	136 900	100 000
SUM DRIFTSINNEKTER		54 814 244	49 452 219	53 173 525	56 703 840
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 634 518	-4 506 854	-4 510 000	-4 950 000
Styrehonorar	5	-282 214	-308 381	-329 252	-300 000
Avskrivninger	15	-558 549	-519 068	-500 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-50 625	-28 750	-31 001	-50 000
Andre honorarer		-65 650	0	-50 000	-70 000
Regnskapsførerhonorar		-418 314	-402 225	-429 738	-440 000
Konsulenthonorar	7	-419 424	-661 389	-500 000	-400 000
Drift og vedlikehold	8	-24 622 045	-19 890 276	-23 000 000	-23 000 000
Forsikringer		-2 207 288	-2 186 935	-2 289 000	-2 400 000
Kommunale avgifter	9	-10 703 260	-9 026 293	-10 504 805	-11 500 000
Eiendomsskatt		-5 547 976	-4 186 884	-4 505 700	-5 468 000
Energi/fyring		-594 268	-683 100	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 706 035	-2 500 337	-2 625 000	-2 800 000
Andre driftskostnader	10	-1 371 012	-1 301 811	-1 123 500	-1 400 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-54 181 178	-46 202 304	-51 197 996	-54 078 000
DRIFTSRESULTAT		633 066	3 249 915	1 975 529	2 625 840
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	90 471	10 566	5 000	10 000
Finanskostnader	12	-1 583 961	-858 070	-1 500 000	-1 860 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 493 490	-847 504	-1 495 000	-1 850 000
ÅRSRESULTAT		-860 423	2 402 411	480 529	775 840
Overføringer:					
Udekket tap		-860 423	0		
Reduksjon udekket tap		0	2 402 411		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 370 000	9 370 000
Tomt		15 300 000	15 300 000
Lokaler	14	842 000	842 000
Andre varige driftsmidler	15	2 040 597	2 480 706
SUM ANLEGGSMIDLER		27 552 597	27 992 706
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		86 053	34 683
Kundefordringer		56 288	68 995
Forskuddsbetalte kostnader		1 477 027	721 509
Andre kortsiktige fordringer		0	7 082
Driftskonto OBOS-banken		1 756 354	1 678 421
Driftskonto OBOS-banken II		14 578	7 746
Skattetrekkskonto OBOS-banken		176 636	196 069
Sparekonto OBOS-banken		1 297 481	250 324
SUM OMLØPSMIDLER		4 864 416	2 964 829
SUM EIENDELER		32 417 014	30 957 536
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		72 800	72 800
Udekket tap	16	-18 641 198	-17 780 775
SUM EGENKAPITAL		-18 568 398	-17 707 975

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	33 807 936	33 807 936
Borettsinnskudd		11 888 500	11 888 500
Annen langsiktig gjeld	18	327 500	311 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		46 023 936	46 007 936

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		666 770	633 561
Leverandørgjeld		3 567 413	1 255 183
Skyldige offentlige avgifter	19	277 700	348 256
Påløpte renter		10 282	7 040
Annen kortsiktig gjeld	20	439 310	413 534
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 961 476	2 657 574
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 417 014	30 957 536

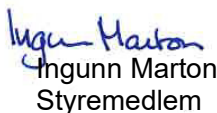
Pantstillelse	21	53 500 000	53 500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo 21.mars 2024

Styret i Borettslaget Oslo Havebyselskap


Sven Arne Buggeland
Styreleder

Christian Schøyen
Nestleder

Erling Svela
Sekretær i styret

Ingunn Marton
Styremedlem

Gunnar Vatnar
Styremedlem

Carl Fredrik Tidemann
Varamedlem

Raymond Svendsen
Varamedlem

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2023	2022
Felleskostnader	32 693 638	30 402 583
Felleskostnader tilleggsarealer	10 843 096	10 053 472
Telia/Kabel-tv/bredbånd	2 793 327	2 289 516
Lokaler	1 287 768	1 197 900
Garasjer	426 636	378 000
Parkering	292 896	267 120
Hagebybladet	78 240	78 240
Ullevål Hageby Vel	39 000	39 000
Kontingent	19 500	17 500
Reduksjoner	-28 192	0
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	48 445 909	44 723 331

NOTE: 3	2023	2022
ANDRE INNTEKTER		
Salg bøker	996	2 988
Hagearbeider	51 130	47 200
Salg av nøkler	6 960	5 810
Salg av plentraktor	25 000	0
Søknadsgebyrer	57 000	58 500
Salg av ventiler	4 050	4 200
Reparasjon vinduer	7 750	9 750
Regnskapskorrigeringer	224	332
Øvrige inntekter	1 050	1 175
SUM ANDRE INNTEKTER	154 160	129 955

NOTE 4:	2023	2022
PERSONALKOSTNADER		
Ordinær lønn, fast ansatte	-3 045 588	-2 923 997
Annen lønn, ikke feriepenger	-82 116	-80 708
Påløpte feriepenger	-413 575	-397 034
Fri bil, tlf etc.	-8 784	-8 784
Naturalytelser speilkonto	8 784	8 784
Arbeidsgiveravgift	-613 945	-585 294
Pensjonskostnader	-397 170	-432 116
Gaver til ansatte	-12 786	-870
Kantinekostnader	-24 289	-27 617
Arbeidsklær	-15 474	-12 688
Andre personalkostnader	-29 575	-46 529
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 634 518	-4 506 853

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 282 214. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 18 852, jf. noten om andre driftskostnader. Styremedlem Christian Schøyen har mottatt lønn fra selskapet på kr 19 500 for byggemøter og kontroll- og ferdigbefaring av borettslagets byggeprosjekter på dagtid.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 50 625.

NOTE: 7	2023	2022
KONSULENTHONORAR		
Juridisk bistand	-115 813	-82 906
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-121 549	-142 936
Arkitekt A-tract (BSU)	-75 219	-120 531
Amble Konsult, IT	-100 625	-91 875
Multiconsult AS	0	-223 141
Rønning Eiendomstaksering AS	-3 500	0
Nettsoft AS	-2 719	0
SUM KONSULENTHONORAR	-419 425	-661 389

NOTE: 8	2023	2022
DRIFT OG VEDLIKEHOLD		
Konsulentonorar byggteknisk	-807 300	-972 400
Takarbeid	-12 578 540	-10 443 234
Drenering	-6 388 039	-4 808 848
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-19 773 879	-16 224 482
Drift/vedlikehold bygninger	-1 889 282	-1 582 773
Drift/vedlikehold VVS	-1 337 901	-1 060 919
Drift/vedlikehold elektro	-272 481	-143 080
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 038 082	-617 787
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-96 413	-1 487
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-198 006	-223 748
Egenandel forsikring	-16 000	-36 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-24 622 045	-19 890 276

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

NOTE: 9	2023	2022
KOMMUNALE AVGIFTER		
Vann- og avløpsavgift	-7 300 671	-5 938 658
Feieavgift	-73 313	-141 075
Renovasjonsavgift	-3 329 277	-2 946 560
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-10 703 260	-9 026 293

NOTE: 10	2023	2022
ANDRE DRIFTSKOSTNADER		
Lokalleie	-32 500	-52 640
Container	-151 179	-153 464
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-90 946	-73 344
Verktøy og redskaper	-30 949	-13 712
Driftsmateriell	-177 905	-194 140
Lyspærer og sikringer	-3 537	-2 390
Renhold ved firmaer	-29 645	-28 260

Snørydding	-402 941	-353 440
Andre fremmede tjenester	-36 996	-55 527
Kontor- og datarekvisita	-21 813	-4 351
Trykksaker	-42 200	-46 350
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-21 986	-20 763
Andre kostnader tillitsvalgte	-18 852	-14 886
Andre kontorkostnader	-11 915	-25 745
Telefon/bredbånd	-31 810	-28 941
Telefon, annet	-3 720	-4 320
Porto	-220	-79
Drivstoff biler, maskiner osv.	-16 265	-21 780
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-51 254	-17 277
Reisekostnader	-10 766	-11 296
Kontingenter	-40 150	-44 550
Gaver	-88 480	-89 630
Bank- og kortgebyr	-12 722	-13 182
Velferdskostnader	-42 259	-31 744
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 371 012	-1 301 811

NOTE: 11

FINANSINTEKTER	2023	2022
Renter av driftskonto i OBOS-banken	34 920	5 106
Renter av sparekonto i OBOS-banken	44 730	2 075
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 902	3 385
Andre renteinntekter	2 919	0
SUM FINANSINTEKTER	90 471	10 566

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER		
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 582 875	-858 070
Renter på leverandørgjeld	-1 086	0
SUM FINANSKOSTNADER	-1 583 961	-858 070

NOTE: 13

BYGNINGER		
Saldo 1.1. 1920	9 370 000	9 370 000
SUM BYGNINGER	9 370 000	9 370 000

Tomten ble kjøpt i 1981. Gnr. 47/bnr. 214 m. flere. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

LOKALER		
Lokaler	842 000	842 000
SUM LOKALER	842 000	842 000

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****Fliskutter**

Tilgang 2015	33 210	
Avskrevet tidligere	-33 209	

1

Henger

Tilgang 2015	30 000	
Avskrevet tidligere	-29 999	

1

Kopimaskin

Kostpris	65 693	
Avskrevet tidligere	-65 692	

1

Plentraktor nr. 2

Tilgang 2023	47 990	
Avskrevet i år	-15 996	

31 994

Plentraktor

Tilgang 2017	39 990	
Avgang 2023	-1	
Avskrevet tidligere	-39 989	

0

Stillas

Tilgang 2017	81 119	
Avskrevet tidligere	-45 968	
Avskrevet i år	-2 704	

32 447

Tilhenger

Kostpris	17 990	
Avskrevet tidligere	-17 989	

1

Kopieringsmaskin

Tilgang 2018	48 750	
Avskrevet tidligere	-48 749	

1

Lekeapparater

Tilgang 2023	31 237	
Avskrevet i år	-10 413	

20 824

Bordtennis

Tilgang 2023	39 214	
Avskrevet i år	-13 071	

26 143

Avfallsanlegg

Tilgang 2017	1 712 539	
Tilgang 2018	25 108	

Tilgang 2019	2 285 106	
Tilgang 2020	310 289	
Avskrevet tidligere	-2 005 187	
Avskrevet i år	-468 849	1 859 006
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	72 379	
Avskrevet tidligere	-48 252	
Avskrevet i år	-24 126	1
Sykkelstativ		
Tilgang 2022	116 955	
Avskrevet tidligere	-23 390	
Avskrevet i år	-23 390	70 175
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 040 595
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-558 549

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser fra byggeårene 1917 til 1925. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-35 807 936	
Nedbetalt tidligere	2 000 000	
Nedbetalt i år	0	-33 807 936
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-33 807 936

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapets lån er avdragsfritt til 30.05.29. Når den avdragsfrie perioden er slutt, øker borettslagets kostnader.

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD	2023	2022
Depositum	-228 000	-212 000
Andre innskudd, parkering	-99 500	-99 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-327 500	-311 500

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		
Forskuddstrekk	-176 636	-201 477
Skyldig arbeidsgiveravgift	-101 064	-146 779
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-277 700	-348 256

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD		
Feriepenger	-412 810	-397 034
Andelseiere uten boret	-16 500	-12 000
Øvrig kortsiktig gjeld	-10 000	-4 500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-439 310	-413 534

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 888 500
Pantelån	33 807 936
TOTALT	45 696 436

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	9 370 000
Tomt	15 300 000
TOTALT	24 670 000

NOTE: 22**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år og felleskostnadene er økt med 4 % fra 1.1.24.

Til generalforsamlingen i
Borettslaget Oslo Havebyselskap

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Oslo Havebyselskap som viser et underskudd på kr 860 423. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 25.03.2024

Høilund Revisjon AS



Randi Høilund
Statsautorisert revisor

4. KONTROLLNEMNDAS ÅRSRAPPORT

På møtene har vi i hovedsak gjennomgått styreprotokoller, hatt møte med administrasjonen for en overordnet gjennomgang av parkeringssakene, møtt revisor for gjennomgang av regnskap og avlevert innstilling til valg av valgkomité.

Vi opplever dialogen med styret og administrasjonen som god og erfarer at våre innspill blir tatt på alvor. Hovedinntrykket er at administrasjonen og styret arbeider profesjonelt, har gode rutiner og jobber for andelseiernes beste. Alle protokoller og sakspapirer har vært til disposisjon ved våre møter. I protokollene fra møtene våre har vi kommentert enkeltheter i vedtak og begrunnelser.

Kontrollnemnda merket at beslutningene i parkeringskomplekset tok mer tid enn forventet, og oppfordret til åpenhet om tidsbehovet. I denne sammenheng tok Kontrollnemnda initiativ til møte med daglig leder Tor Langø for en redegjørelse av arbeidet med parkeringsplasser.

21. mars 2024 hadde to av nemndas medlemmer møte med ny revisor der vi gikk gjennom regnskapet for 2023. Vi ble forklart at bokført underskudd i forhold til budsjett finner grunn i noe forskyvning av fakturering av vedtatt vedlikeholdsarbeid. Ut fra samtalen slår vi fast at selskapets økonomi er solid og driften framstår som sunn og veldokumentert.

5. SPØRSMÅL OM ANSVARSFRIHET FOR STYRET

Generalforsamlingen bes om å behandle spørsmålet om ansvarsfrihet for styret.

Ordinært generalforsamlingsvedtak om ansvarsfrihet for styret gjelder de disposisjoner som er foretatt i året som er gått. Vedtak om ansvarsfrihet omfatter kun de forhold som det er gitt uttømmende og korrekte opplysninger om i regnskap, årsberetning eller på annen måte.

6. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE OG REVISOR

Kontrollnemnda innstiller til generalforsamling nedforstående godtgjørelser til tillitsvalgte og revisor. Godtgjørelse til tillitsvalgte reguleres opp med 5,5 % (KPI 2023).

Styret (fordelt på 7 medlemmer)	297 736 kr
Kontrollnemndas leder	7 537 kr
Kontrollnemndas medlemmer	6 515 kr
Valgkomiteens medlemmer	4 147 kr

Godtgjørelse til revisor etter regning.

7. FASTSETTELSE AV KONTINGENT FOR 2024 FOR ANDELSEIERE UTEN BORETT

I samsvar med vedtektenes § 15 skal generalforsamlingen fastsette årskontingenten for andelseiere som ikke er tildelt bolig i Oslo Havebyselskap. I 2018 ble kontingenten økt fra 300,- til 500,- pr år. Styret foreslår for generalforsamlingen at årskontingenten holdes uforandret på kr. 500,-

8. STYRETS REDEGJØRELSE OM TILDELING AV HAGE TIL JOHN COLLETTS ALLÉ 50, LEIL.NR 157

Andelseier kjøper i januar 2019 leilighet nr. 157 i John Colletts alle 50, som ligger på hjørnet mot Jutulveien. Hun undrer seg over at leiligheten var den eneste i firemannsboligen som den gang ikke hadde egen hageparsell og starter «jakten på den forsvunne hage».

Etter omfattende graving i Hagebyselskapets arkiver og Oslo Byarkiv kan andelseier dokumentere at den første eier av leiligheten fra 1918 hadde disponert en hage lenger inne i kvartalet. På parsellen sto det angivelig et tørkestativ som naboene kunne benytte.

Det er uklart når leilighet nr. 157 ikke lenger disponerer arealet. Men hundre år senere er en del av den opprinnelige parsellen tildelt en nabo, en del er asfaltert og en del er blitt felles tørkeplass for beboerne i kvartalet.

Andelseier søker i november 2021 om å få tilbakeført den del av hageparsellen som er omfattet av to tørkestativer. Ti andelseiere som av administrasjonen er utpekt som de rettmessige brukerne, frasier seg skriftlig retten til å benytte disse tørkestativene.

Styret vedtar 13. januar 2022 å innvilge søknaden og skriver: «Styret legger vekt på ønskeværdigheten av at flest mulig leiligheter har tilgang til hage. Dette hensynet synes å være større enn ønskeværdigheten av tørkestativ eller annen bruk av det aktuelle arealet.»

Tre måneder senere stiller flere andelseiere spørsmål ved tildelingen. De gir uttrykk for at tørkestativene aldri har vært del av en hageparsell. De mener følgelig det ikke er snakk om «tilbakeføring» og spør om vedtaket er i tråd med borettslagsloven.

Styret beslutter 12. mai 2022 å innhente en uttalelse fra borettslagets juridiske rådgiver, advokat Jan-Erik Nielsen. Han konkluderer i sin vurdering:

«Grensedragningen mellom styrets og generalforsamlingens avgjørelsesmyndighet i saken må i noen grad bero på skjønn. Basert på foreliggende dokumentasjon synes imidlertid forholdet å innebære en disposisjon over del av borettslagets eiendom som faller utenfor vanlig forvaltning og som naturlig hører inn under generalforsamlingens avgjørelsesmyndighet i medhold av brl § 8-9.»

Styret vedtar 25. august 2022 å ta Nielsens brev til orientering og anser saken som avsluttet.

Styret skriver: «Adv. Nielsen uttaler at tilbakeføringen strengt tatt burde vært vedtatt eller sanksjonert av generalforsamlingen, samtidig som det basert på en konkret vurdering kan argumenteres at denne tilbakeføringen er innenfor styrets mandat.»

Til generalforsamlingen 2023 ber en andelseier styret om å redegjøre for vedtaket, som han mener er utenfor styrets mandat. Han ber om en forklaring på hvorfor styret mener at vedtaket ikke er i strid med Borettslagsloven §8-9, pkt. 1 og pkt. 5:

«§ 8-9. Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga

Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om

1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i Jaget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald,

5. andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning»

Styret orienterer om saken, men generalforsamlingen 2023 vedtar med overveldende flertall at «styret må redegjøre bedre om tildeling/tilbakeføring av hageparsell til leilighet 157 i John Colletts alle 50 til generalforsamlingen i 2024».

Siden er det kommet frem at selskapets generalforsamling i 2000 i forbindelse med en sak om utomhusplanlegging behandlet spørsmålet om generelle regler for tilbakeføring av hageareal. I generalforsamlingens vedtak heter det:

«1. Der tidligere hagearealer er omgjort til fellesarealer, for nå å bli tilbakeført til hageareal, tillegges arealet opprinnelig leilighet.

2. Der det opprettes nye hager på tidligere fellesareal sendes det brev til de andelseiere i kvartalet som ikke har hage, med informasjon om at de kan søke om å bli tildelt hage. Deretter foretas loddtrekning.

3. I særlige tilfelle fordeles arealene etter andre kriterier.»

Advokat Olav Bergsaker i Advokatfirma Haavind skriver 10. oktober 2023 til andelseier i leilighet nr. 157 med henvisning til ovenstående vedtak at det er «hans klare vurdering at styret handlet innenfor sin kompetanse» i vedtaket om å tildele henne parsellen.

Bergsaker viser til at generalforsamlingen i 2000 ønsket å etablere generelle regler for tilbakeføring av tidligere fellesarealer til hageparseller og at premissene var at konkrete vedtak om tildeling skulle gjøres av styret og at overføringen skulle være vederlagsfri.

Andelseier i John Colletts alle 50, leilighet nr. 157, betalte ikke vederlag for det tildelte areal. Borettslaget demonterte tørkestativene og andelseier opparbeidet de cirka 40 kvadratmeter til hage. Hun solgte andelen og flyttet fra hagebyen i fjerde kvartal 2023.

Styret vil til generalforsamlingen 2024 legge til følgende:

Styret innser at spørsmålet om tildeling/tilbakeføring av hageparsell er mer kompleks enn styret la til grunn da denne søknaden ble innvilget 13. januar 2022 (sak 005/2022).

Styret vil for fremtiden ikke følge den praksis som ble vedtatt av generalforsamlingen i 2000, men følge borettslagslovens bestemmelser ved omdisponering av fellesareal.

Det betyr at saker som dreier seg om overføring av fellesareal til en eller flere andelseiere vil bli lagt frem for generalforsamlingen, som må samtykke med minst to tredjedels flertall.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir sin tilslutning til styrets redegjørelse.

9. INNKOMNE FORSLAG

9.1 ENDRING I PARKERINGSBESTEMMELSER §4 OG §6

Forslagsstillere:

Filipo Gazzola, Eline Dahl, Øyvind Ø Hornstuen, Astri Ø Hornstuen, Aleksander Fonn Næss, Marte Fonn Næss, Gunvor Mejdell, Jens A Jacobsen (Sognsveien 30), Cathinka Devor, Marit Ballestad, Håvar Karlsen, Karianne Birkenes, Ida Bergan (Sognsveien 32), Christine Lundevall, Lars Lundevall, Linda Evang, Magnus Buraas, Jofrid Høybakk, Fredrik Røren og Ragnhild Eikenes (Sognsveien 34)

Bakgrunn:

De siste års prosjekt og behandling av parkering og parkeringsbestemmelser i Ullevål Hageby har vært en utfordrende prosess, og forslagsstillerne ønsker å belyse at vi har endt opp med et u hensiktsmessig løsningsforslag som over tid vil ha store negative konsekvenser for bomiljøet i deler av Ullevål Hageby.

Innledningsvis ønsker forslagsstillerne å påpeke at den originale hensikten med parkeringsprosjektet var positiv, og at selve prosjektet ble lansert som et initiativ for å bekrefte og godkjenne allerede eksisterende praksis, men også avgrense parkering som var til sjenanse for bomiljøet i havebyen. Det ble videre poengtert at trafikkikkerhet og det å sikre at gårdsplasser primært ble brukt til sosialisering og nabofellesskap også var drivende faktorer for å rydde opp i parkeringsrutiner.

Men etter en suboptimal behandlingsprosess har vi et løsningsforslag som virker mot sin hensikt å forbedre trafikkikkerhet og sikre nabofellesskapet i hagebyen og samtidig legger opp til et system som over tid sterkt vil forringe miljøet i Ullevål Hageby, mye basert på tolkning og ordlyd av §4 og §6 i havebyselskapets parkeringsreglement.

Styret i Oslo Havebyselskap har heller ikke lyttet til beboerne, og behandling av anker og innsigelser har vært svært endimensjonal. Forslagsstillerne vil redegjøre for dette på generalforsamlingen.

Forslagsstillerne (beboere i Sognsveien 30-32-34) vil bruke vår felles gårdsplass som utgangspunkt for hvordan vi ønsker å belyse denne saken, men påpeker at dette gjelder et stort antall gårdsplasser og fellesområder i havebyen.

Sakens kjerne:

I 2022 introduserte styret og administrasjonen i Oslo Havebyselskap et prosjekt for å «rydde» opp i parkeringssituasjonen i Ullevål Hageby, da det var stor variasjon og ulik praksis for både godkjent og ikke godkjent parkering. Intensjonen bak prosjektet var å formalisere allerede eksisterende praksis så fremt den ikke representerte en utfordring for trafikkikkerhet, bomiljø og nabofellesskap.

Spesielt trygghet for barn og deres oppvekstvilkår ble nevnt som drivende argumenter for å rydde opp i parkeringssituasjonen. Det ble videre også nevnt at man må komme til et system for regulering av parkering i Ullevål Hageby.

Etter en prosess som har vart over flere år, har styret vedtatt en ordning som forslagsstillerne mener strider mot prosjektets intensjon. Mindretallsvernet er oversett, og selve

behandlingsprosessen og mangelfull beboerdialog i klage/anke-saker de siste 6 måneder, samt argumentasjon for avvisning av klager/anker finner forslagsstillerne foruroligende.

Eksempel fra gårdsplassen i Sognsveien 30, 32 og 34:

På overnevnte adresser er det 12 enheter som sokner til samme gårdsplass. Vi har beboere tilknyttet vår gårdsplass som har bodd her siden 1984, og praksisen beskrevet nedenfor har eksistert i hvert fall fra midten av 80 tallet – altså i 40 år.

I tillegg til et yrende og sosialt nabofellesskap er det på gårdsplassen 12 biloppstillingsplasser som har vært disponert av de 12 enhetene. Dette har fungert meget godt, og fokuset fra beboerne har vært å forsiktig benytte seg av disse plassene, slik at gårdsplassen primært kan benyttes som det den er tiltenkt som – en arena for godt nabofellesskap, bruk av hageparseller og ikke minst trygg lek for barna. Det har i de siste 40 årene ikke vært noen kjente nabokonflikter rundt parkering, og samarbeidet blant beboerne har vært godt. Så vidt oss bekjent, er alle enheter omsatt de siste 20 årene vært solgt med biloppstillingsplass på felles gårdsplass nevnt i både prospekt og salgsoppgave – uten at administrasjonen i Oslo Havebyselskap har reagert på dette før ved sist omsatte leilighet i 2023. I forbindelse med parkeringsprosjektet kom det frem at de 12 parkeringsplassene på vår gårdsplass ikke var godkjente, og at det måtte søkes om bruk av disse plassene. Dette har i mindre grad vært kjent blant beboerne som sokner til den aktuelle gårdsplassen.

I vedtaket om reviderte parkeringsbestemmelser i Ullevål Hageby ble 11 av disse 12 plassene godkjent for parkering. 9 av disse ble lagt under parkeringsplasser som kan søkes om etter ansiennitetsprinsippet for hele kvartalet (Kvartal 2). Det betyr at dette idylliske fellesområdet i prinsippet har blitt omgjort til en parkeringsplass for et større område i Ullevål Hageby med de konsekvensene dette vil ha over tid. Dette gjelder et stort antall gårdsplasser i Ullevål Hageby.

Generelle konsekvenser:

Hvis man iverksetter det nye parkeringsreglementet, spesielt §4 slik det står i dag, blir en lang rekke gårdsplasser i de ulike kvartalene omdisponert til parkeringsplasser for beboere ikke tilknyttet disse gårdsplassene.

Dette vil:

1. Foringe gårdsplassmiljøet og nabofellesskapet

Et antall gårdsplasser vil over tid bli parkeringsplasser for beboere som ikke sokner til disse gårdsplassene, og som naturlig ikke har samme interesse i å sikre at primærbruken av disse er i samsvar med intensjonen bak parkeringsprosjektet og hagebylivet generelt.

2. Foringe bruk/trivsel i hageparseller

Parkeringsplassene det er snakk om er beliggende i adkomst til hageparseller for beboerne rundt de aktuelle gårdsplassene, og vil være sjenerende for bruken av hageparsellene.

3. Øke trafikken på gårdsplasser, og trafikken generelt

Forslaget vil markant øke biltrafikken på disse gårdsplassene, da andelseiere fra andre områder i de ulike kvartalene vil benytte gårdsplassene for parkering, samtidig som beboere tilknyttet disse gårdsplassene fremdeles må kunne kjøre til/fra ved av/pålessing.

4. Foringe oppvekstvilkårene til barna

Summen av overnevnte punkter vil medføre en sterk svekking av både primærbruk av gårdsplassene, trafikksikkerhet og derav sterkt forringe oppvekstvilkår for barn bosatt rundt de aktuelle gårdsplassene.

Praktiske implikasjoner:

På siden <https://havebyselskapet.no/parkering/plasser-som-tildeles-etter-ansiennitet/> finner man en komplett liste over de aktuelle parkeringsplassene og over kvartalskart. Her ser man at dette både er naturlige parkeringsplasser tilsluttet vei, men også som i tilfelle av eksemplet over, rene gårdsplasser som ønskes omgjort til parkeringsplasser.

Videre eksempel fra Kvartal 2:

Kvartal 2 er område avgrenset av Sognsveien, Eventyrveien, Vestgrensa og Moltke Moes vei hvor forslaget resulterer i at de to gårdsplassene i Sognsveien 30, 32 og 34 og Sognsveien 36, 38, og 40 med totalt 13 biloppstillingsplasser på skjermene og avgrensede gårdsplasser skal bli omgjort til felles parkering for hele kvartalet. Her mener forslagsstillerne at hverken mindretallsvernet eller intensjonen bak parkeringsprosjektet synes å være hensyntatt.

Lignende uheldige og upraktiske situasjoner oppstår i de fleste kvartaler, og forslagsstillerne anmoder havebyens beboere om sette seg godt inn i kvartalskartene og biloppstillingsplassoversikten på <https://havebyselskapet.no/parkering/plasser-som-tildeles-etter-ansiennitet/> for å se hvordan dette påvirker trivsel og nabofellesskap for de enkelte gårdsplassene.

Juridiske problemstillinger:

Forslagsstillerne ser i tillegg flere potensielle juridiske problemstillinger ved både behandling og utfall av denne saken:

1. Hevd og sedvane: Styret og administrasjonen har i sin behandling av parkeringssaken valgt å bortse fra viktige prinsipper som hevd og sedvane. Dette er problemfylt da store deler av det vi i Ullevål Hageby anser som vår rettmessige bruksrett er dårlig dokumentert
2. Mindretallsvernet er også ignorert i behandlingen av denne saken, og man påfører i enkelte kvartaler et mindretall å bære de negative konsekvensene slik vedtaket nå er fattet.
3. Vern av bruksrett. Styret har i avslaget på anke for Sognsveien 30, 32 og 34 valgt å imøtegå det faktum at man i 20 år ikke har reagert på salgsoppgaver og salgsprospekter hvor det fremstår parkeringsrett, med følgende argument: Borettslagets besluttede organer har i forbindelse med eierskifter ikke eksplisitt uttrykt at retten til biloppstillingsplass er uoppsigelig fra lagets side. Her må man vurdere hva dette vil kunne bety for vår bruksrett som hageparseller, arealfordeling osv. hvis andelseiere i Ullevål Hageby aksepterer at styret hevder at alt som ikke er eksplisitt nevnt som uoppsigelig, faktisk er oppsigelig.

4. VIKTIG: Overnevnte punkt vil da også gjelde de parkeringsplasser som er tildelt andeler.

Oversikt finner man her; <https://havebyselskapet.no/parkering/plasser-som-folger-andelen/>

5. Det er fortsatt ulik praksis på tvers av havebyen avhengig av definisjoner og tolkningen av §4 og §6 i parkeringsbestemmelsene.

Forslag til vedtak:

Forslagstillerne ønsker å endre ordlyden i §4 og §6 i parkeringsbestemmelsene for å løse problemstillingene nevnt ovenfor:

1. Endre §4 i parkeringsbestemmelsene:**Fra eksisterende ordlyd:**

§4. Parkering på fellesarealer i kvartalene

Borettslagets styre kan vedta å tillate parkering på nærmere angitte plasser på fellesarealer på selskapets grunn.

Plassene tildeles kun til andelseiere som bor i det aktuelle kvartal og som står på venteliste.

Borettslagets administrasjon fører venteliste. Plasser på gårdsplass for ett hus, tildeles andelseiere som bor i dette huset.

Til revidert ordlyd:

§4. Parkering på fellesarealer i kvartalene

Borettslagets styre kan vedta å tillate parkering på nærmere angitte plasser på fellesarealer på selskapets grunn.

Plassene tildeles kun til andelseiere som bor i det aktuelle kvartal og som står på venteliste.

Borettslagets administrasjon fører venteliste. Plasser på gårdsplass for ett hus, tildeles andelseiere som bor i dette huset. Plasser på felles gårdsplass for flere hus, tildeles andelseiere som bor i disse husene.

2. Endre §6 i parkeringsbestemmelsene:

Fra eksisterende ordlyd:

§6. Parkering i egen hage/gårdsplass

Parkeringsplasser og garasjer som er tillatt i andelshager og på gårdsplasser som ikke er fellesareal, tilligger den husstand som til enhver tid disponerer hagen eller gårdsplassen.

Til revidert ordlyd:

§6. Parkering i egen hage/gårdsplass

Parkeringsplasser og garasjer som er tillatt i andelshager og på gårdsplasser som ikke er fellesareal, tilligger den husstand som til enhver tid disponerer hagen eller gårdsplassen. Parkeringsplasser som er tillatt på avgrensede gårdsplasser med flere hus, eller der andelseiere har denne gårdsplassen som eneste naturlige tilkomstvei til sine hageparseller, tilfaller andelseiere i disse husene.

Konklusjon:

Ved å vedta disse endringene i parkeringsbestemmelsene vil man løse problemer og utfordringer gjort rede for i denne saken. Viktigst vil man sikre at den originale intensjonen bak parkeringsprosjektet faktisk vil bli møtt. Dette vil medføre at styret og administrasjonen vil måtte revidere sine vedtak og konklusjoner angående de parkeringsplassene som tildeles etter ansiennitet, samtidig som man kan bekrefte tildelingen av de plassene som følger andeler

STYRETS INNSTILLING:

Forslaget berører om lag 40 parkeringsplasser i kvartalene 1, 2, 4, 5 og 8. Plassene ligger på fellesarealer, ikke i hageparseller eller gårdsplasser tilknyttet ett hus.

Etter dagens bestemmelser skal disse parkeringsplassene ikke følge leiligheten. Blir en plass ledig, tildeles den andelseier med lengst ansiennitet i det aktuelle kvartalet.

Den foreslåtte endring i parkeringsbestemmelsenes §§ 4 og 6 vil ha som konsekvens at de 40 plassene tildeles eller går på omgang blant de nærmeste husstandene.

Styret mener at alle i disse kvartalene bør ha mulighet til å få parkeringsplass på felles grunn. De fleste plassene ligger vest for Sognsveien, der knappheten på beboerparkering er størst.

Styret har også motforestillinger av mer formell karakter:

§4 i parkeringsbestemmelsene omhandler parkering på fellesarealer, §6 parkering i egen hage/gårdsplass.

Hva forslagsstiller ønsker å oppnå, er dekket av det foreslåtte tillegget til §4: *«Plasser på felles gårdsplass for flere hus tildeles andelseierne som bor i disse husene.»*

Om vi ser på de foreslåtte tilleggene, er det ingen reell forskjell på

«Plasser på felles gårdsplass for flere hus tildeles andelseierne som bor i disse husene.» (§4)

og

«Parkeringsplasser som er tillatt på avgrensede gårdsplasser med flere hus tilfaller andelseierne i disse husene.» (§6)

Det er heller ingen reell forskjell på

«felles gårdsplass for flere hus» (§4)

og

gårdsplasser som er andelseieres *«eneste naturlige tilkomstvei til sine hageparseller»* (§6)

Bestemmelser som angår parkering på fellesarealer hører ikke hjemme i en paragraf som omhandler parkering i egen hage og på egen gårdsplass, altså §6.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK:

Forslaget avvises.

Dersom tillegget til §4 blir vedtatt, vil styret oppfordre generalforsamlingen til å stemme ned tillegget til §6.

9.2 MANGELN PÅ PARKERING FOR HAGEBYENS BEBOERE

Forslagsstillere: Eva Simonsen, May Brynildsen, Veslemøy Lothe Salvesen, Tom Remlov, Aurora Brynildsen, Lars Brynildsen, Simen Kongshaug, Joakim Botten, Albert Bolstad, Halvor Hanneborg, Carina Steven, John Lauring Pedersen, Ole Geir Johansen, Krister Mostrøm, Anita Kjølrsrud, Tonya Madsen, Marius Leisner, Henrik Gordon Stiff, Herborg Fiskaa Alvsåker, Marianne Lien, Eivind Jacobsen, Herborg Bryn, Randi Forfang

Bakgrunn:

De siste få årene er muligheten for gateparkering i hele Hagebyen (og omkringliggende områder) blitt redusert med et stort antall plasser. Ved bystyrets vedtak den 28.2. om omregulering av Eventyrveien ble det fjernet nye 40 (med ytterligere 20 «på vent»). Denne utviklingen er nå i ferd med å få dramatiske konsekvenser.

Én ting er den økte trafikkfaren som beboere i Jutulveien opplever og som all erfaring tilsier også vil bli resultatet i Eventyrveien. Dette alene burde tilsi et initiativ overfor kommunen fra Havebyselskapet.

Bortfallet av parkeringsplasser har imidlertid konsekvenser for befolkningssammensetningen i borettslaget som helhet og er derfor noe angår samtlige andelshavere. Når parkeringsmulighetene innskrenkes slik vi nå opplever, vil det bli vanskelig for mange å bli boende her, og det vil i tillegg redusere verdien av den enkelte andel (bortsett fra for de som har egen, godkjent parkering). Dette kan ikke Havebyselskapets generalforsamling godta.

På dette grunnlag fremmes følgende forslag til vedtak:

- 1 Styret skal kreve at Oslo kommune umiddelbart gjennomfører en full konsekvensanalyse av de seneste årenes kraftige reduksjon i tilgangen på gateparkering i borettslagets kvartaler og tilstøtende nærområde. Analysen skal inkludere konsekvenser for både trafiksikkerhet og for bosettingsmønster.
- 2 Styret skal gjøre en kartlegging av antall tapte parkeringsplasser de siste ti årene, og utrede nåværende behov for parkeringsplasser for ulike typer kjøretøy (biler, el-sykler, lastesykler). Det må så utarbeides en plan for en økning av parkeringskapasiteten på borettslagets grunn, og eventuelt også kommunal grunn, som svarer til behovet.
- 3 Styret skal utarbeide alternative scenarier for fremtidig parkeringsbehov, slik at dagens behov kan vurderes løst gjennom etablering av temporære plasser.

STYRETS INNSTILLING:

Siden beboerparkering ble innført høsten 2018, har hagebyen mistet flere titalls plasser i John Colletts allé, Jutulveien, Nils Lauritssøns vei, Vålveien og Tyrihansveien. Kommunens begrunnelse har dels vært fremkommelighet for utrykningskjøretøyer, dels tilrettelegging for gående og syklende. Dessuten er flere plasser avsatt til elbil-lading.

Det siste er at mange plasser i løpet av 2024 vil forsvinne i Eventyrveien. Styret stilte seg bak Aksjon Eventyrveien og støttet protestene fra berørte hagebybeboere. Styret forstår svært godt frustrasjonene mange føler når parkeringsplasser blir borte. For mange er det blitt vanskeligere å finne plass til bilen i nærheten av hjemmet.

Grovt regnet er det fortsatt en parkeringsplass til hver husstand, når vi teller godkjente plasser på borettslagets grunn og beboerparkeringsplasser i hagebyen, men det er betydelig underdekning på vestsiden av Sognsveien. I disse fire kvartalene mangler omkring 50 plasser, om vi legger til grunn at hver husstand har en bil.

Styret går gjerne i dialog med Bymiljøetaten om disse utfordringene, men tror dessverre det er lite realistisk at kommunen går tilbake på vedtakene om å fjerne beboerparkeringsplasser. Vi tror også at etaten vil fastholde sine vurderinger knyttet til trafikksikkerhet, slik de nylig fremkommer i svarene på høringen om Eventyrveien.

Vi vil samtidig minne om at også dagens politiske regime - Høyre/Venstre-byrådet - stiller seg bak en miljøvennlig bilpolitikk. Målet uansett politisk farge er å redusere biltrafikk og kutte klimagassutslipp. Som det heter i byrådsrklæringen for de neste fire årene:

«At færre bruker bil i hverdagen er et mål, både for å kutte utslipp, kø, støy og forurensing og for å bidra til økt trafikksikkerhet og en grønnere og triveligere by.»

Byrådet vil rett nok ta hensyn til dem som trenger bil, men det handler om korttidsparkering, varelevering og håndverkerparkering – ikke om flere parkeringsplasser i boligstrøk.

Styret er ikke kjent med kommunale arealer nær hagebyen som kan utnyttes til parkering og tror det vil være vanskelig å få politisk gehør for en slik omdisponering.

Styret tror det er for tidlig å analysere om krevende parkeringsforhold har konsekvenser for bosetting og boligpriser i hagebyen. Sammenligner vi de fire årene før beboerparkering ble innført med de fire årene etter, har ikke flere flyttet. Foreløpig er det også vanskelig å se at en hypotese om verdifall for dem som ikke har parkering, kan underbygges.

Styret har de siste årene lagt ned et betydelig arbeid for å skape ordnede parkeringsforhold i hagebyen. 74 parkeringsplasser på selskapets grunn ble styregodkjent i 2023. Vi har også fått tegnet og oppført et stort og låsbart sykkelskur i kvartal 2 bak Moltke Moes vei. Planen er å bygge flere slike sikre oppbevaringsplasser for sykler i hagebyen.

Styret vet ikke om flere arealer på egen grunn som egner seg for parkering.

Parkeringsanlegg under Harald Hals park har vært diskutert, men vil ikke imøtekomme de som leter etter plass på andre siden av Sognsveien. Biloppstilling på fellesområder som Eventyrplassen vil gå ut over barna. Asfaltering av hager vil være i strid med vernebestemmelsene.

Forslagsstillerne ønsker en utredning om nåværende og fremtidig parkeringsbehov. Det kan styret stille seg bak. Vi trenger mer kunnskap om bilhold i hagebyen. Styret kan også søke å forhandle frem gunstige avtaler for dem som ønsker fast plass i parkeringsanlegg i nærheten, f.eks. i Domus Athletica og på Ullevaal stadion.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK:

Styret bes gå i dialog med Bymiljøetaten i Oslo kommune om parkeringsforholdene i hagebyen, med sikte på å finne flere beboerparkeringsplasser i området.

Styret bes videre gjennomføre en undersøkelse blant andelseierne om bilhold, som kan gi grunnlag for en vurdering av nåværende og fremtidig parkeringsbehov.

Styret bes også fremforhandle gunstige avtaler for beboere som ønsker fast plass i nærliggende parkeringsanlegg i nærheten, f.eks. i Domus Athletica og på Ullevaal stadion.

9.3 REVIDERT AREALFORDELING DAMPLASSHUSENE

Forslagsstiller: Thomas Misje Mathiisen

Type 1 – Damplasshusene

Fellesareal i kjeller og på loft skal være på minimum 6 m². Fellesareal på loft kan fravikes (f.eks. der det kun er en andel i 3. etasje).

Hver andel skal ha en bod på minimum 4 m² i kjeller eller på loft.

Øvrig areal i kjeller og på loft skal fordeles henholdsvis til 1. etasje og 3. etasje foruten at leilighet i 2. etasje skal ha en større disponibel bod i kjeller på minimum 15 m². Dette arealet kan 2. etasje selge til 1. etasje. Prisen skal reflektere en reel markedspris.

Der tidligere utbygginger i kjeller eller loft, eller andre særskilte hensyn har medført at det ikke er blitt avsatt tilstrekkelig areal til bodplass og/eller fellesareal, må arealfordeling vurderes individuelt for hver oppgang.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen støtter forslaget og nye retningslinjer for Damplasshusene vedtas

STYRETS INNSTILLING

Generalforsamlingen 2014 vedtok følgende arealfordelingsprinsipper for bygninger av type 1, Damplasshusene:

«Type 1 – Damplasshusene

Fellesareal på loft skal være 6 m² og i kjeller 6 m².

Hver leilighet i 1. og 3. etasje skal ha areal som utbygger selv setter av til egne boder ved utbygging av kjeller/loft. I tillegg skal leiligheter i 1. etasje og 2. etasje ha 4 m² bod på loft og leiligheter i 2. og 3. etasje ha 6 m² bod i kjeller. Leiligheter i 2. etasje skal i tillegg ha et større disponibelt rom, fortrinnsvis i kjeller.

Der tidligere utbygginger i kjeller eller loft eller andre særskilte hensyn har medført at det ikke er blitt avsatt tilstrekkelig areal til bodplass og/eller fellesareal, må arealfordeling vurderes individuelt for hver oppgang.»

Det nye med forslaget til Generalforsamlingen 2024 er:

1. Fellesareal på loft kan fravikes.
2. «Krav om at hver leilighet i 1. og 3. etasje skal ha et areal som utbygger selv setter av til egne boder ved utbygging av kjeller/loft» fjernes.
3. «I tillegg skal leiligheter i 1. etasje og 2. etasje ha 4 m² bod på loft og leiligheter i 2. og 3. etasje ha 6 m² bod i kjeller.»
erstattes av
«Hver andel skal ha en bod på minimum 4 m² i kjeller eller på loft.»
4. «Leiligheter i 2. etasje skal i tillegg ha et større disponibelt rom, fortrinnsvis i kjeller.»
erstattes av
«Øvrig areal i kjeller og på loft skal fordeles henholdsvis til 1. etasje og 3. etasje foruten at leilighet i 2. etasje skal ha en større disponibel bod i kjeller på minimum 15 m². Dette arealet kan 2. etasje selge til 1. etasje. Prisen skal reflektere en reel markedspris.»

Styret er villig til å åpne for å endre gjeldende bestemmelse som fremgår av pkt. 4 over, om at leilighet i 2. etasje skal ha en større disponibelt rom, fortrinnsvis i kjeller.

Styret er enig med forslagsstiller om at leiligheter i 2. etasje kan få selge areal i kjelleren (ut over 6 m² bod) til andelseier i 1. etasje rett over dette arealet, til markedspris.

I dag disponerer andelseierne i 2. etasje mellom 12 og 45 m², i kjelleren. Snittet er 24 m². Arealet i kjelleren kan for 2. etasje ikke anvendes som bruksareal.

Styret går mot øvrige endringer i arealfordelingsprinsippene. Krav til fellesarealer og krav om at alle leiligheter skal ha boder av minimum størrelse gjelder i hele havebyen.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK:

Arealfordelingsprinsippene for type 1 Damplassen-husene endres til

Type 1 – Damplasshusene

Fellesareal på loft skal være 6 m² og i kjeller 6 m².

Hver leilighet i 1. og 3. etasje skal ha areal som utbygger selv setter av til egne boder ved utbygging av kjeller/loft. I tillegg skal leiligheter i 1. etasje og 2. etasje ha 4 m² bod på loft og leiligheter i 2. og 3. etasje ha 6 m² bod i kjeller.

Dersom leilighet i 2. etasje disponerer areal i kjeller ut over egen bod på 6 m², kan dette arealet selges til andelseier i 1. etasje over til markedspris.

Der tidligere utbygginger i kjeller eller loft eller andre særskilte hensyn har medført at det ikke er blitt avsatt tilstrekkelig areal til bodplass og/eller fellesareal, må arealfordeling vurderes individuelt for hver oppgang.

9.4 JUSTERING AV BEBOERSTØTTEN TIL HAGEBYBLADET

Forslagsstiller: Olav Rokseth

Forslagsstillers begrunnelse:

På generalforsamlingen i 2016 gikk et stort flertall inn for at Hagebybladet skulle få 10 kroner pr. boenhet i støtte i måneden fom. 2017. Dette var avgjørende for å kunne lage bladet slik det er nå. Inflasjonen gjør at 10 kroner i januar 2017 vil tilsvare rundt 13 kroner i januar 2025. Spesielt trykkekostnadene er blitt langt dyrere de siste par årene pga. økte papirpriser og strømkostnader for trykkeriene.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at beboerstøtten til Hagebybladet øker til 13 kroner pr. måned i 2025. Etter det prisjusteres støtten hvert andre eller tredje år.

STYRETS INNSTILLING:

Styret støtter i utgangspunktet andelseiers forslag, men vil også foreslå at generalforsamlingen stiller krav om at Hagebybladet skal utgis minimum 4 ganger årlig og at regnskap skal sendes borettslagets administrasjon innen 1. mars hvert år for at støtten skal innvilges.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK:

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at beboerstøtten til Hagebybladet øker til 13 kroner per måned i 2025. Deretter prisjusteres støtten hvert andre eller tredje år. Hagebybladet skal utgis minimum 4 ganger årlig og regnskap sendes borettslagets administrasjon innen 1. mars hvert år for at støtten skal innvilges.

9.5 BEREDSKAPSLAGER FOR FERSKVANN

Forslagsstiller: Frode Riise

Forslagsstillers begrunnelse:

Begrunnelse: Dagens råd for beredskapslager er 9 liter vann pr. person for 3 dager.

<https://www.aftenposten.no/norge/i/APaJwE/dsb-vil-skjerpe-beredskapsraad-menernordmenn-boer-kunne-klare-seg-selv-i-en-uke>

Direktoratet for Sivilt Beredskap ønsker å øke rådet for beredskapslager til 7 dager. (Se Aftenpostenlenken over).

«– Dersom rådet blir sju dager, slik vi ønsker, må vi nok bistå borettslag og

leilighetskomplekser litt mer. Fordi det å ha vann til sju dager begynner å bli ganske mye, sier Aarsæther.

Da blir løsningen økt samarbeid, og at man hjelper hverandre, tror hun. Det kan for eksempel innebære at borettslaget tar ansvar for vann til alle beboerne, mens beboerne selv tar ansvar for mat og varme.»

I Oslo Havebyselskap er det i overkant 600 leiligheter. Det antas at det maksimalt bor 2400 individer i Havebyen. Ved behov av 3 liter vann pr. person pr. døgn trengs det et lager på minst 50400 liter vann (5,4 m³) (2400 x 3 x 7) for en ukes minimumsforbruk.

Forslagsstillers tre vedtakforslag:

A: «Oslo Havebyselskap går til innkjøp av en egnet frostsikker vannbeholder på minimum 50400 liter (5,4 kubikkmeter) før 30. juni 2024.»

B: «Styret bes om å vurdere om beredskapslageret bør være mobilt.»

C: «Styret bes om å vurdere om beredskapslageret for vann bør være større enn 5,4 m³, eksempelvis dobbelt så stort eller fire ganger så stort.»

STYRETS INNSTILLING:

Styret påpeker at det er en regnefeil i forslaget og at 50 400 liter ikke er 5,4m³ men 50,4m³.

Styret er av den oppfatning at oppbevaring av vann frostfritt i en 50- eller 100 000 liters tank vil være både uhensiktsmessig og kostbart for andelseierne i borettslaget. Det kan være et alternativ at andelseiere i felles oppganger går sammen om å plassere en 1000 liters beholder i fellesareal i kjelleren dersom de ønsker en felles løsning. Styret mener at andelseierne selv kan finne gode løsninger som de er komfortable med.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK:

Forslaget avvises.

9.6 BEVARING AV PLANTEJORD I FORBINDELSE MED DRENERING

Forslagsstiller: Ullevål hagebys hagegruppe ved Marianne Lien, Anita Koren, Kristin Zeiner-Henriksen og Marit Skjeggestad

Forslagsstillers begrunnelse:

Arbeidet med drenering er et kraftig inngrep i hagebyens etablerte hager. Dette gjelder ikke bare beplanting, men også kvaliteten på jorda. Ullevål Hageby er anlagt på mange hundre år gammel jordbruksjord, og mange av våre hager har svært god jord, rik på mikroliv som er viktig for at planter og trær skal trives. Ullevål Hagebys Hagegruppe ønsker med dette å ta initiativ til et sterkere krav om vern av plantejord i forbindelse med dreneringsprosjekter. Vi har erfart at god jord er blitt erstattet av jord av svært dårlig kvalitet i forbindelse med dette arbeidet.

Administrasjonen har de siste par årene stilt tydeligere krav om at jorden som evt. må tilbakeføres skal være av en viss kvalitet (Oslo-kompost). Dette er bra, men vi mener at et sterkere krav til entreprenøren som utfører arbeidet vil bidra til å sikre at god og opprinnelig jord ivaretas.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

I forbindelse med dreneringsarbeid skal hagebyens plantejord tas vare på, og fortrinnsvis tilbakeføres til samme hage som den er fjernet fra. Entreprenør skal tilrettelegge for dette.

STYRETS INNSTILLING:

Styret ønsker også å bevare den gode plantejorden i hagebyen og stiller seg bak forslaget. Styret vil om forslaget vedtas be administrasjonen om å innarbeide rutiner og klausul i kontrakter med underentreprenører slik at kravet blir fulgt opp på en hensiktsmessig måte.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK:

I forbindelse med dreneringsarbeid skal hagebyens plantejord tas vare på, og fortrinnsvis tilbakeføres til samme hage som den er fjernet fra. Entreprenør skal tilrettelegge for dette.

10. VALG AV STYRELEDER, MEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 25. april 2024 er som følger:

Styreleder (for to år)

Harald Assev, Per Gynts vei 1	2024 – 2026 (Ny)
-------------------------------	------------------

Styremedlemmer (for to år)

Ingunn Marton, Moltke Moes vei 11	2024 – 2026 (G)
Raymond Svendsen, Sognsveien 50	2024 – 2026 (Fra vara)

Varamedlemmer (for ett år)

Monica Krag Pettersen, Askeladdveien 9	2024 – 2025 (Ny)
Carl Fredrik Tidemann, Vålveien 5	2024 – 2025 (G)

Kandidater som innstilles til gjenvalg er merket med (G) og nye kandidater er merket (Ny).

11. VALG AV REVISOR

Kontrollnemnda innstiller til generalforsamlingen at selskapets revisor Høilund Revisjon As blir gjenvalgt.

12. VALG AV MEDLEM TIL KONTROLLNEMNDA

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 25. april 2024 er som følger:

Erling Svela, Vålveien 2	2024 - 2026 (Ny)
--------------------------	------------------

13. VALG AV MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Kontrollnemndas innstilling til generalforsamlingen 25. april 2024 er som følger:

Cathrine Conradi, Per Gynts vei 1	2024-2025 (Ny)
Pia Fjellner, Nils Lauritssøns vei 1	2024-2025 (G)
Trude Heber, Damplassen 14	2024-2025 (Ny)
Jo Waaler, Sognsveien 48	2024-2025 (G)

Kandidater som innstilles til gjenvalg er merket med (G) og nye kandidater er merket (Ny).

VEDTEKTER

FOR
BORETTSLAGET
OSLO HAVEBYSELSKAP

Ingen endringer **2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011**
Endringer vedtatt på generalforsamling 26.april: **2012**, §3.3.3 (3) Parallellavklaring
(§10.4, §11-12, §12.5 og §12.6 Endret styringsmodell, Representantskapet avskaffet)
Ingen endringer i **2013**
Endringer vedtatt på generalforsamling 29.april **2014** §12.2 og §12.3 Kontrollnemnd
Ingen endringer i **2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020,2021**
Endringer vedtatt på Generalforsamling 28. april **2022** §5 Andelseiers vedlikeholdsplikt
og §6 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1.	NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR	3
2.	ANDELER OG ANDELSEIERE	3
3.	OVERFØRING AV ANDEL, GODKJENNING AV NY ANDELSEIER, FORKJØPSRETT	4
4.	BORETT OG OVERLATING AV BRUK/UTLEIE	6
5.	ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT	7
6.	BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT	8
7.	ADGANG TIL BOLIGEN	9
8.	PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE	9
9.	FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN	10
10.	STYRET OG DETS VEDTAK	10
11.	KONTROLLNEMNDA	12
12.	GENERALFORSAMLINGEN	13
13.	INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN	15
14.	VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE	16
15.	SÆRLIGE BESTEMMELSER	16

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1.1 Formål

Borettslaget Oslo Havebyselskap (i det etterfølgende kalt "borettslaget") er et samvirkeforetak og har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler

Borettslaget består av 654 andeler, herunder 2 andeler knyttet til forretningslokaler. Hver andel lyder på ett hundre kroner. Andelseierne er ikke personlig ansvarlig for selskapets forpliktelser, jfr. borettslagslovens § 1-2.

Vedtektene gjelder også for andeler knyttet til forretningslokaler så langt de passer, selv om vedtektene bl.a. refererer til borett og bolig, og så fremt vedtektene ikke innholder særskilte unntak.

2.2 Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Dog kan andeler knyttet til forretningslokaler eies av juridiske personer. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn en andel i borettslaget.

2.3 Unntak for visse juridiske personer

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2.4 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i en andel i borettslaget. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf pkt 4.3.

3. OVERFØRING AV ANDEL, GODKJENNING AV NY ANDELSEIER, FORKJØPSRETT

3.1 Rett til overdragelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

3.2 Godkjenning

Borettslaget kan nekte godkjenning hvis det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må skriftlig melding om dette komme fram til erververen senest tjue – 20 - dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall regnes erververen som godkjent.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3.3 Forkjøpsrett

3.3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne med borett og dernest andre andelseiere i borettslaget forkjøpsrett. Andelseiere har ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andel med

tilhørende bruksrett til næringslokale. Andelseiere med tilhørende bruksrett til næringslokale har ikke forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3.3.2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3.3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3.3.3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den foran med lengst samlet ansiennitet i borettslaget.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Når borettslaget har fått melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å kunne bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Oppfordringen skal kunngjøres på borettslagets hjemmeside og ved rundskriv. Fristen for å melde seg skal være minst fem hverdager fra kunngjøringen. Den som ikke melder seg innen fristen, kan ikke bruke forkjøpsretten ved dette eierskiftet.

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK/UTLEIE

4.1 Borett

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

4.2 Bruk

Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke benytte boligen til annet enn boligformål. Forretningslokalene kan kun benyttes til forretninger.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet uteareal på en forsvarlig måte. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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.

4.3 Ordensregler

Styret kan fastsette ordensregler for eiendommen.

4.4 Bruksoverlating/utleie av hele boligen

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen eller forretningslokalene til andre.

Som utleie regnes alle tilfeller der andelseieren overlater bruken av boligen til andre, med eller uten vederlag.

Nedenstående pkt 4.4 a og b gjelder kun for andeler knyttet til bolig.

(a) Utleie i inntil tre – 3 - år

Med styrets godkjenning kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil tre – 3- år. Vilkåret er at andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, først har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Skal andelseieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punktum være oppfylt.

(b) Utleie i andre tilfeller

Med styrets samtykke kan andelseieren også leie ut boligen til andre hvor:

- I. andelseieren er en juridisk person
- II. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- III. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- IV. det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Andelseier som bor i boligen, kan leie ut deler av boligen uten samtykke.

4.5 Samtykke

Samtykke kan bare nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det.

Samtykke kan nektes dersom leieren ikke kunne blitt andelseier.

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av leieren innen en -1- måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal leieren regnes som godkjent.

Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

5.1 Forsvarlig stand

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, vannrør innenfor leiligheten, sikringsskap fra og med leilighetens hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker samt avløpsrør innenfor leiligheten, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av eventuelle skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utomhusarealer inkludert boder m.v. som andelseieren disponerer eksklusivt. Arealene skal vedlikeholdes på en forsvarlig måte, og på en måte som ivaretar eiendommens omdømme. Gjerder skal holdes fristilt.

5.2 Våtrom

Våtrom inkludert vannrør og avløp må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

5.3 Reparasjoner og utskifting

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør innenfor leiligheten, sikringsskap fra og med leilighetens hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, og utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker samt avløpsrør innenfor leiligheten, apparater, røykvarslere, brannslukkere tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

Andelseiers vedlikehold, reparasjoner og utskifting skal gjennomføres håndverksmessig forsvarlig og i tråd med gjeldende regler og retningslinjer i borettslaget.

5.4 Ombygging/påbygging

Inngrep i bygningskonstruksjonen i boligene, utbygging i fellesarealer eller andre byggarbeider utenom vanlig innvendig oppussing, kan ikke iverksettes uten forutgående godkjenning av borettslaget, eventuelt også offentlige myndigheter. Søknad stiles til styret og sendes til selskapet. Borettslaget har egne regler og vilkår for ombygging/påbygging.

Andelseiere som ønsker å iverksette ombyggings-/påbyggingstiltak plikter å sette seg inn og følge gjeldende regler og retningslinjer for ombygging og påbygging, samt gjeldende offentlige regler og pålegg.

Andelseiers ansvar i forbindelse med ombygging/påbygging er knyttet til andelen/boligen og følger denne ved overføring til ny andelseier(eierskifte).etter denne bestemmelsen er knyttet til andelen/boligen og følger denne ved overføring til ny andelseier (eierskifte).

6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Borettslaget skal vedlikeholde felles utearealer, samt gjerder mot offentlig vei, mot kvartalsvei og mellom hageparseller der borettslaget har satt opp gjerde.

6.2 Felles installasjoner

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

6.3 Reparasjoner og utskifting

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

6.4 Erstatningsansvar

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

7. ADGANG TIL BOLIGEN

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 unødvendig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

Andelseiers brudd på 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.

8.2 Pålegg om salg

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 laget rett til å kreve andelen solgt.

8.3 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf borettslagslovens § 5-23.

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Som skriftlig varsel regnes oppslag på Borettslagets hjemmeside, rundskriv, mail, og/eller oppslag på sentralt plasserte oppslagstavler.

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

9.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

10. STYRET OG DETS VEDTAK

10.1 Styrets sammensetning

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Kvinner og menn bør være mest mulig likt representert.

10.2 Funksjonstiden

Funksjonstiden for medlemmene er to år, dog slik at 2 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styreleder kan velges for ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

10.3 Valg av styremedlemmer

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

10.4 Styrets oppgaver

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

Styret ansetter, sier opp eller avskjediger selskapets funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret skal både i årsmeldingen og på annen måte sørge for god informasjon om viktige beslutninger og begivenheter for borettslaget og for den enkelte andelseier.

10.5 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet ledes av styreleder eller i dennes fravær nestleder. Er disse ikke til stede velger styret en nestleder.

10.6 Protokoll

Styret skal føre protokoll over styrets saker. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

10.7 Styrets vedtak

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.

10.8 Krav om samtykke fra generalforsamlingen

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

- (a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- (b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

- (c) salg eller kjøp av fast eiendom,
- (d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- (e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- (f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10.9 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

Styret kan gi prokura.

11. KONTROLLNEMNDA

11.1 Kontrollnemndas sammensetning

Borettslaget skal ha en kontrollnemnd som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Kontrollnemndas medlemmer må være andelseiere. Kvinner og menn bør være mest mulig likt representert.

11.2 Funksjonstiden

Funksjonstiden er to år, likevel slik at to av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår.

Kontrollnemndas medlemmer er valgbare som styreleder, medlemmer og varamedlemmer til styret, men trer i så fall ut av kontrollnemnda.

11.3 Valg av kontrollnemndas medlemmer

Kontrollnemnda velges av generalforsamlingen. Kontrollnemndas leder velges ved særskilt valg. Kontrollnemnda velger selv sin nestleder og sekretær blant sine medlemmer. Kontrollnemndas medlemmer kan gjenvelges.

11.4 Kontrollnemndas oppgaver

Kontrollnemnda skal føre tilsyn med at selskapets formål fremmes i samsvar med lovgivningen, vedtektene, og generalforsamlingens beslutninger. Kontrollnemnda skal alltid kreve seg forelagt selskapets dokumenter. Revisor kan innkalles til nemndas møter.

Kontrollnemnda innstiller overfor generalforsamlingen på valg av valgkomité med tre medlemmer og ett varamedlem.

Kontrollnemnda innstiller overfor generalforsamlingen på valg av revisor – som skal være statsautorisert – samt på godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor.

11.5 Kontrollnemndas møter

Kontrollnemndsmøtene holdes når kontrollnemndas leder, ett styremedlem eller daglig leder finner det nødvendig eller når minst to av kontrollnemndas medlemmer fremsetter skriftlig anmodning om dette. Møtet holdes minst tre ganger om året. Møtet sammenkalles av lederen.

11.6 Protokoll og årsrapport

Det føres protokoll fra kontrollnemndas møter. Protokollen skal underskrives av alle som deltok på møtet.

Kontrollnemnda utarbeider egen rapport til generalforsamlingen som oppsummerer årets arbeid. Rapporten presenteres på generalforsamlingen.

11.7 Kontrollnemndas vedtak

Kontrollnemnda er vedtaksfør når minst tre medlemmer er til stede på møtet. Alle vedtak gjøres med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han/hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

12. GENERALFORSAMLINGEN

12.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(a) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen.

(b) 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.

12.4 Krav til innkallingens innhold

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

12.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- (a) Årsberetning fra styret
- (b) Godkjenning av årsregnskap og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- (c) Kontrollnemnsdas årsrapport
- (d) Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer til styret
- (e) Valg av leder av kontrollnemnda og medlemmer til kontrollnemnda
- (f) Valg av valgkomité med tre medlemmer og ett varamedlem
- (g) Eventuelt valg av revisor etter forslag fra kontrollnemnda
- (h) Fastsetting av godtgjørelse til styret og andre tillitsvalgte
- (i) Andre saker som er nevnt i innkallingen

12.6 Møteledelse og protokoll

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

12.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller noen av de fremmøtte andelseiere krever det.

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i punkt 12.5 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene 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.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

13.1 Inhabilitet

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

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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

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

13.3 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 andre andelseiere eller laget.

14. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

14.1 Vedtektsendringer

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

14.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

15. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Bestemmelsene i lov om borettslag og vedtektenes pkt 4 om at det bare må være så mange andeler som det er boliger i borettsborettslaget, får ikke anvendelse for andelseiere uten bolig i borettslaget som har tegnet seg som andelseiere før 1963. Disse andelseierne har i likhet med andelseiere som har bolig i borettslaget forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i henhold til vedtektenes pkt. 3.3.

Andelseiere som ikke er tildelt bolig i borettslaget betaler en årlig kontingent til selskapet. Kontingentens størrelse fastsettes av generalforsamlingen.

Etter hvert som andelseierne uten bolig i borettslaget blir tildelt bolig i lagets eiendommer, skal styret sørge for å innløse de overtallige andeler.

Bestemmelsene i lov om borettslag og vedtektenes pkt 2 om at bare enkeltpersoner kan være andelseiere, får ikke anvendelse for andeler med tilknyttet bruksrett til forretningslokaler, eller til boliger som disponeres av Nasjonalforeningen for folkehelsen, Oslo fylkesheslag.

www.havebyselskapet.no

Bryn Trykkservice apr. 24
Tlf. 22 65 22 00
www.bryntrykkservice.no



PROTOKOLL GENERALFORSAMLING

Oslo Havebyselskap 25. april 2024

Ordinær generalforsamling

Det ble avholdt generalforsamling i Borettslaget Oslo Havebyselskap torsdag 25. april kl.18.30 på Ullevål stadion konferansesenter.

Styrets leder Sven Arne Buggeland åpnet generalforsamlingen.

1. Konstituering

a) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått styrets leder Sven Arne Buggeland.

Vedtak:

Sven Arne Buggeland ble valgt som møteleder

b) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

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

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

c) Opptak av navnefortegnelse.

Ved møtets begynnelse var det tilstede:	
Stemmeberettiget andelseiere m / borett:	73
Stemmeberettiget andelseiere u / borett:	0
I løpet av møtet ankom:	2
Stemmeberettiget andelseiere m/fullmakt	26
Samlet antall stemmeberettigete	101

Tellekorps: Vibeke Longva og Mette S. Berntzen

Vedtak:

Det ble vedtatt at de innleverte navnesedlene er å anse som bevis for at andelseierne er til stede.

d) Godkjenning av fullmakter

Fullmaktene ble talt opp av tellekorps.

Vedtak:

Opptalte fullmakter ble registrert og godkjent.

e) Valg av to personer til å underskrive protokollen

Til å underskrive protokollen ble Tom Remlov og Frode Rise foreslått.

Vedtak:

Tom Remlov og Frode Rise ble valgt til å underskrive protokollen.

2. Styrets årsberetning.

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak:

Styrets årsberetning ble godkjent ved akklamasjon.

3. Årsregnskap for 2023 og budsjett for 2024

Årsregnskap for 2023 ble gjennomgått av daglig leder Tor Langø og ble foreslått godkjent.

Budsjett for 2024 ble gjennomgått og ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble godkjent og resultatet blir overført til neste års balanse. Budsjett for 2024 ble tatt til orientering.

4. Kontrollnemndas årsrapport

Rapporten ble gjennomgått.

Vedtak:

Rapporten ble tatt til orientering.

5. Spørsmål om ansvarsfrihet for styret.

Vedtak:

Det ble vedtatt ansvarsfrihet for styret.

6. **Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor.**

Kontrollnemnda innstilte til Generalforsamlingen at godtgjørelse til de tillitsvalgte. Godtgjørelse til tillitsvalgte reguleres opp med 5,53% (KPI)

Styret	Kr. 297.736,-
Kontrollnemndas leder	Kr. 7.537,-
Kontrollnemndas medlemmer	Kr. 6.515,-
Valgkomiteens medlemmer	Kr. 4.147,-
Godtgjøring til revisor	Etter regning

Vedtak:

Kontrollnemndas innstilling ble godkjent.

7. **Fastsettelse av kontingent for 2024 for andelseiere uten boret.**

I samsvar med vedtektenes § 15, 2.ledd, skal generalforsamlingen fastsette årskontingenten for andelseiere som ikke er tildelt bolig i Oslo Havebyselskap. Styret foreslår for generalforsamlingen at kontingenten holdes uforandret.

Forslag:

Kontingent for 2024 for andelseiere uten boret, holdes uforandret på kr. 500,-.

Vedtak: Forslaget ble godkjent.

8. **Styrets redegjørelse om tildeling av hage til John Colletts allé 50, leilighet 157:**

Det foreslås at Damplassen 8,9,16,17 og 18 skal kategoriseres som type 3 hus og følge Veilederen for slik bebyggelse.

Forslag:

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til styrets redegjørelse.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

9.1 Endring i parkeringsbestemmelser §4 og §6

Forslagsstillere: Filippo Gazzola, Eline Dahl, Øyvind Ø Hornstuen, Astri Ø Hornstuen, Aleksander Fonn Næss, Marte Fonn Næss, Gunvor Mejdell, Jens A Jacobsen (Sognsveien 30), Cathinka Devor, Marit Ballestad, Håvar Karlsen, Karianne Birkenes, Ida Bergan (Sognsveien 32), Christine Lundevall, Lars Lundevall, Linda Evang, Magnus Buraas, Jofrid Høybakk, Fredrik Røren og Ragnhild Eikenes (Sognsveien 34)

1. Endre §4 i parkeringsbestemmelsene:

Fra eksisterende ordlyd:

§4. Parkering på fellesarealer i kvartalene. Borettslagets styre kan vedta å tillate parkering på nærmere angitte plasser på fellesarealer på selskapets grunn.

Plassene tildeles kun til andelseiere som bor i det aktuelle kvartal og som står på venteliste.

Borettslagets administrasjon fører venteliste. Plasser på gårdsplass for ett hus, tildeles andelseiere som bor i dette huset.

Til revidert ordlyd:

§4. Parkering på fellesarealer i kvartalene

Borettslagets styre kan vedta å tillate parkering på nærmere angitte plasser på fellesarealer på selskapets grunn.

Plassene tildeles kun til andelseiere som bor i det aktuelle kvartal og som står på venteliste.

Borettslagets administrasjon fører venteliste. Plasser på gårdsplass for ett hus, tildeles andelseiere som bor i dette huset. Plasser på felles gårdsplass for flere hus, tildeles andelseiere som bor i disse husene.

2. Endre §6 i parkeringsbestemmelsene:

Fra eksisterende ordlyd:

§6. Parkering i egen hage/gårdsplass

Parkeringsplasser og garasjer som er tillatt i andelshager og på gårdsplasser som ikke er fellesareal, tilligger den husstand som til enhver tid disponerer hagen eller gårdsplassen.

Til revidert ordlyd:

§6. Parkering i egen hage/gårdsplass

Parkeringsplasser og garasjer som er tillatt i andelshager og på gårdsplasser som ikke er fellesareal, tilligger den husstand som til enhver tid disponerer hagen eller gårdsplassen. Parkeringsplasser som er tillatt på avgrensede gårdsplasser med flere hus, eller der andelseiere har denne gårdsplassen som eneste naturlige tilkomstvei til sine hageparseller, tilfaller andelseiere i disse husene.

Vedtak:

Antall stemmer for forslaget 46

Antall stemmer mot forslaget 45

Forslaget ble godkjent med 46 mot 45 stemmer.

9.2 Mangelen på parkering for Hagebyens beboere

Forslagsstillere: Eva Simonsen, May Brynildsen, Veslemøy Lothe Salvesen, Tom Remlov, Aurora Brynildsen, Lars Brynildsen, Simen Kongshaug, Joakim Botten, Albert Bolstad, Halvor Hanneborg, Carina Steven, John Luring Pedersen, Ole Geir Johansen, Krister Mostrøm, Anita Kjølrsrud, Tonya Madsen, Marius Leisner, Henrik Gordon Stiff, Herborg Fiskaa Alvsåker, Marianne Lien, Eivind Jacobsen, Herborg Bryn, Randi Forfang

Bakgrunn:

De siste få årene er muligheten for gateparkering i hele Hagebyen (og omkringliggende områder) blitt redusert med et stort antall plasser. Ved bystyrets vedtak den 28.2. om omregulering av Eventyrveien ble det fjernet nye 40 (med ytterligere 20 «på vent»). Denne utviklingen er nå i ferd med å få dramatiske konsekvenser.

En ting er den økte trafikkfaren som beboere i Jutulveien opplever og som all erfaring tilsier også vil bli resultatet i Eventyrveien. Dette alene burde tilsi et initiativ overfor kommunen fra Havebyselskapet.

Bortfallet av parkeringsplasser har imidlertid konsekvenser for befolkningssammensetningen i borettslaget som helhet og er derfor noe angår samtlige andelshavere. Når parkeringsmulighetene innskrenkes slik vi nå opplever, vil det bli vanskelig for mange å bli boende her, og det vil i tillegg redusere verdien av den enkelte andel (bortsett fra for de som har egen, godkjent parkering). Dette kan ikke Havebyselskapets generalforsamling godta.

På dette grunnlag fremmes følgende forslag til vedtak:

- 1 Styret skal kreve at Oslo kommune umiddelbart gjennomfører en full konsekvensanalyse av de seneste årenes kraftige reduksjon i tilgangen på gateparkering i borettslagets kvartaler og tilstøtende nærområde. Analysen skal inkludere konsekvenser for både trafiksikkerhet og for bosettingsmønster.
- 2 Styret skal gjøre en kartlegging av antall tapte parkeringsplasser de siste ti årene, og utrede nåværende behov for parkeringsplasser for ulike typer kjøretøy (biler, el-sykler, lastesykler). Det må så utarbeides en plan for en økning av parkeringskapasiteten på borettslagets grunn, og eventuelt også kommunal grunn, som svarer til behovet.
- 3 Styret skal utarbeide alternative scenarier for fremtidig parkeringsbehov, slik at dagens behov kan vurderes løst gjennom etablering av temporære plasser.

Vedtak:

Antall stemmer for forslaget 62

Antall stemmer mot forslaget 16

Forslaget ble godkjent med 62 mot 16 stemmer.

Revidert arealfordeling for Damplasshusene

Forslagsstiller: Thomas Misje Mathiisen

Type 1 – Damplasshusene

Fellesareal i kjeller og på loft skal være på minimum 6 m². Fellesareal på loft kan fravikes (f.eks. der det kun er en andel i 3. etasje).

Hver andel skal ha en bod på minimum 4 m² i kjeller eller på loft.

Øvrig areal i kjeller og på loft skal fordeles henholdsvis til 1. etasje og 3. etasje foruten at leilighet i 2. etasje skal ha en større disponibel bod i kjeller på minimum 15 m². Dette arealet kan 2. etasje selge til 1. etasje. Prisen skal reflektere en reel markedspris.

Der tidligere utbygginger i kjeller eller loft, eller andre særskilte hensyn har medført at det ikke er blitt avsatt tilstrekkelig areal til bodplass og/eller fellesareal, må arealfordeling vurderes individuelt for hver oppgang.

Forslagsstillerens forslag til vedtak:

Forslagstiller trekker sitt forslag og støtter styrets forslag.

Styrets forslag til vedtak:

Arealfordelingsprinsippene for type 1 Damplasshusene endres til

Type 1 – Damplasshusene

Fellesareal på loft skal være 6 m² og i kjeller 6 m².

Hver leilighet i 1. og 3. etasje skal ha areal som utbygger selv setter av til egne boder ved utbygging av kjeller/loft. I tillegg skal leiligheter i 1. etasje og 2. etasje ha 4 m² bod på loft og leiligheter i 2. og 3. etasje ha 6 m² bod i kjeller.

Dersom leilighet i 2. etasje disponerer areal i kjeller ut over egen bod på 6 m², kan dette arealet selges til andelseier i 1. etasje over til markedspris.

Der tidligere utbygginger i kjeller eller loft eller andre særskilte hensyn har medført at det ikke er blitt avsatt tilstrekkelig areal til bodplass og/eller fellesareal, må arealfordeling vurderes individuelt for hver oppgang.

Vedtak:

Antall stemmer for styrets forslag 58

Antall stemmer mot styrets forslag 14

Styrets forslag ble godkjent med mer enn to-tredjedels flertall med 58 stemmer for og 14 mot.

9.4 Justering av beboerstøtten til Hagebybladet

Forslagsstiller: Olav Rokseth

På generalforsamlingen i 2016 gikk et stort flertall inn for at Hagebybladet skulle få 10 kroner pr. boenhet i støtte i måneden fom. 2017. Dette var avgjørende for å kunne lage bladet slik det er nå. Inflasjonen gjør at 10 kroner i januar 2017 vil tilsvare rundt 13 kroner i januar 2025. Spesielt trykkekostnadene er blitt langt dyrere de siste par årene pga. økte papirpriser og strømkostnader for trykkeriene.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at beboerstøtten til Hagebybladet øker til 13 kroner pr. måned i 2025. Etter det prisjusteres støtten hvert andre eller tredje år.

Olav Rokseth tilslutter seg styrets forslag til vedtak.

Styrets innstilling:

Styret støtter i utgangspunktet andelseiers forslag, men vil også foreslå at generalforsamlingen stiller krav om at Hagebybladet skal utgis minimum 4 ganger årlig og at regnskap skal sendes borettslagets administrasjon innen 1. mars hvert år for at støtten skal innvilges.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at beboerstøtten til Hagebybladet øker til 13 kroner per måned i 2025. Deretter prisjusteres støtten hvert andre eller tredje år. Hagebybladet skal utgis minimum 4 ganger årlig og regnskap sendes borettslagets administrasjon innen 1. mars hvert år for at støtten skal innvilges.

Vedtak:

Styrets forslag ble godkjent med overveldende flertall.

9.5 Beredskapslager for ferskvann

Forslagsstiller: Frode Riise

Forslagsstillers begrunnelse:

Begrunnelse: Dagens råd for beredskapslager er 9 liter vann pr. person for 3 dager.

<https://www.aftenposten.no/norge/i/APaJwE/dsb-vil-skjerpe-beredskapsraad-menernordmenn-boer-kunne-klare-seg-selv-i-en-uke>

Direktoratet for Sivilt Beredskap ønsker å øke rådet for beredskapslager til 7 dager. (Se Aftenpostenlenken over).

«– Dersom rådet blir sju dager, slik vi ønsker, må vi nok bistå borettslag og leilighetskomplekser litt mer. Fordi det å ha vann til sju dager begynner å bli ganske mye, sier Aarsæther.

Da blir løsningen økt samarbeid, og at man hjelper hverandre, tror hun. Det kan for eksempel innebære at borettslaget tar ansvar for vann til alle beboerne, mens beboerne selv tar ansvar for mat og varme.»

I Oslo Havebyselskap er det i overkant 600 leiligheter. Det antas at det maksimalt bor 2400 individer i Havebyen. Ved behov av 3 liter vann pr. person pr. døgn trengs det et lager på minst 50400 liter vann (5,4 m³) (2400 x 3 x 7) for en ukes minimumsforbruk.

Forslagsstillers tre vedtakforslag:

A: «Oslo Havebyselskap går til innkjøp av en egnet frostsikker vannbeholder på minimum 50400 liter (5,4 kubikkmeter) før 30. juni 2024.»

B: «Styret bes om å vurdere om beredskapslageret bør være mobilt.»

C: «Styret bes om å vurdere om beredskapslageret for vann bør være større enn 5,4 m³, eksempelvis dobbelt så stort eller fire ganger så stort.»

Styrets innstilling:

Styret påpeker at det er en regnefeil i forslaget og at 50 400 liter ikke er 5,4m³ men 50,4m³.

Styret er av den oppfatning at oppbevaring av vann frostfritt i en 50- eller 100 000 liters tank vil være både uhensiktsmessig og kostbart for andelseierne i borettslaget. Det kan være et alternativ at andelseiere i felles oppganger går sammen om å plassere en 1000 liters beholder i fellesareal i kjelleren dersom de ønsker en felles løsning. Styret mener at andelseierne selv kan finne gode løsninger som de er komfortable med.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget avvises.

Vedtak:

Forslaget fra Frode Rise avvises med mot 2 stemmer

9.6 Bevaring av plantejord i forbindelse med drenering

Forslagsstiller: Ullevål hagebys hagegruppe ved Marianne Lien, Anita Koren, Kristin Zeiner-Henriksen og Marit Skjeggestad

Forslagsstillers begrunnelse:

Arbeidet med drenering er et kraftig inngrep i hagebyens etablerte hager. Dette gjelder ikke bare beplantning, men også kvaliteten på jorda. Ullevål Hageby er anlagt på mange hundre år gammel jordbruksjord, og mange av våre hager har svært god jord, rik på mikroliv som er viktig for at planter og trær skal trives. Ullevål Hagebys Hagegruppe ønsker med dette å ta initiativ til et sterkere krav om vern av plantejord i forbindelse med dreneringsprosjekter. Vi har erfart at god jord er blitt erstattet av jord av svært dårlig kvalitet i forbindelse med dette arbeidet.

Administrasjonen har de siste par årene stilt tydeligere krav om at jorden som evt. må tilbakeføres skal være av en viss kvalitet (Oslo-kompost). Dette er bra, men vi mener at et sterkere krav til entreprenøren som utfører arbeidet vil bidra til å sikre at god og opprinnelig jord ivaretas.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

I forbindelse med dreneringsarbeid skal hagebyens plantejord tas vare på, og fortrinnsvis tilbakeføres til samme hage som den er fjernet fra. Entreprenør skal tilrettelegge for dette.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

10. Valg av styreleder, medlemmer og varamedlemmer til styret.

Styreleder (for to år)

Harald Assev, Per Gynts vei 1

2024 – 2026 (Ny)

Vedtak:

Harald Assev ble valgt ved akklamasjon.

Styremedlemmer (for to år)

Ingunn Marton, Moltke Moes vei 11

2024 – 2026 (G)

Raymond Svendsen, Sognsveien 50

2024 – 2026 (Fra vara)

Vedtak:

Ingunn Marton og Raymond Svendsen ble valgt ved akklamasjon.

Varamedlemmer (for ett år)

Monica Krag Pettersen, Askeladdveien 9

2024 – 2025 (Ny)

Carl Fredrik Tidemann, Vålveien 5

2024 – 2025 (G)

Vedtak:

Monica Krag Pettersen og Carl Fredrik Tidemann ble valgt ved akklamasjon.

11. Valg av revisor.

Kontrollnemnda innstiller til generalforsamling 2024 at selskapets revisor Høilund Revisjon AS blir gjenvalgt.

Vedtak:

Høilund Revisjon AS ble gjenvalgt ved akklamasjon.

12. Valg av medlemmer til kontrollnemnda.

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2024 er som følger:

Per Torgersen

2024 - 2026 (Ny)

Christian Erga

2024 - 2026 (Ny)

Vedtak:

Per Torgersen og Christian Erga ble valgt ved akklamasjon.

13. Valg av medlemmer og varamedlem til valgkomiteen:

Kontrollnemndas innstilling til generalforsamlingen 2024:

Cathrine Conradi, Per Gynts vei 1	2024-2025 (Ny)
Pia Fjellner, Nils Lauritssøns vei 1	2024-2025 (G)
Trude Heber, Damplassen 14	2024-2025 (Ny)
Jo Waaler, Sognsveien 48	2024-2025 (G)

Vedtak:

De foreslåtte kandidatene ble valgt ved akklamasjon.

Generalforsamling ble avsluttet kl. 21³⁵

Sekretær Tor Langø



Protokollvitne



Protokollvitne



VEDTEKTER

FOR

BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAP

vedtatt på generalforsamling den 30.3.06, sist endret den 30.3.06

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1.1 Formål

Borettslaget Oslo Havebyselskap (i det etterfølgende kalt "borettslaget") er et samvirkeforetak og har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler

Borettslaget består av 653 andeler, herunder 2 andeler knyttet til forretningslokaler. Hver andel lyder på ett hundre kroner. Andelseierne er ikke personlig ansvarlig for selskapets forpliktelser, jfr. borettslagslovens § 1-2.

Vedtektene gjelder også for andeler knyttet til forretningslokaler så langt de passer, selv om vedtektene bl.a. refererer til boret og bolig, og så fremt vedtektene ikke inneholder særskilte unntak.

2.2 Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Dog kan andeler knyttet til forretningslokaler eies av juridiske personer. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn en andel i borettslaget.

2.3 Unntak for visse juridiske personer

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2.4 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i en andel i borettslaget.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf pkt 4.4.

3. OVERFØRING AV ANDEL, GODKJENNING AV NY ANDELSEIER, FORKJØPSRETT

3.1 Rett til overdragelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

3.2 Godkjenning

Borettslaget kan nekte godkjenning hvis det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må skriftlig melding om dette komme fram til erververen senest tjue – 20 - dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall regnes erververen som godkjent.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. 3. Forkjøpsrett

3.3.1. Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne med borettslag og dernest andre andelseiere i borettslaget forkjøpsrett. Andelseiere har ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andel med tilhørende bruksrett til næringslokale. Andelseiere med tilhørende bruksrett til næringslokale har ikke forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3.3.2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3.3.2. Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3.3.3. Nærmere om forkjøpsretten

(1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den foran med lengst samlet ansiennitet i borettslaget.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK/UTLEIE

4.1 Borett

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

4.2 Bruk

Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke benytte boligen til annet enn boligformål. Forretningslokalene kan kun benyttes til forretninger.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet uteareal på en forsvarlig måte. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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.

4.3 Ordensregler

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.4 Bruksoverlating/utleie av hele boligen

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen eller forretningslokalene til andre.

Som utleie regnes alle tilfeller der andelseieren overlater bruken av boligen til andre, med eller uten vederlag.

Nedenstående pkt 4.4 a og b gjelder kun for andeler knyttet til bolig.

(a) Utleie i inntil tre – 3 - år

Med styrets godkjenning kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil tre – 3- år. Vilkåret er at andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, først har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Skal andelseieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punktum være oppfylt.

(b) Utleie i andre tilfeller

Med styrets samtykke kan andelseieren også leie ut boligen til andre hvor:

- (i) andelseieren er en juridisk person
- (ii) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- (iii) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- (iv) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut boligen til andre uten samtykke.

4.5 Samtykke

Samtykke kan bare nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det.

Samtykke kan nektes dersom leieren ikke kunne blitt andelseier.

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av leieren innen en -1-måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal leieren regnes som godkjent.

Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

5.1 Forsvarlig stand

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utomhusarealer som andelseieren disponerer eksklusivt. Arealene skal vedlikeholdes på en forsvarlig måte, og på en måte som ivaretar eiendommens omdømme.

5.2 Våtrom

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

5.3 Reparasjoner og utskifting

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

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

5.4 Insekter og skadedyr

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5.5 Tilfeldig skade

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

5.6 Varslingsplikt

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

5.7 Erstatningsansvar

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

6.2 Felles installasjoner

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.

6.3 Reparasjoner og utskifting

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

6.4 Erstatningsansvar

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

7. ADGANG TIL BOLIGEN

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 unødvendig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

Andelseiers brudd på 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.

8.2 Pålegg om salg

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 laget rett til å kreve andelen solgt.

8.3 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf borettslagslovens § 5-23.

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

9.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

10. STYRET OG DETS VEDTAK

10.1 Styrets sammensetning

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Kvinner og menn bør være mest mulig likt representert.

10.2 Funksjonstiden

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, dog slik at 2 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

10.3 Valg av styremedlemmer

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

10.4 Styrets oppgaver

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

Saker om byggevirksomhet, samt spørsmål av prinsipiell art i forbindelse med selskapets drift og forvaltning, kreves det dog vedtak for både av styret og av representantskapet hver for seg.

Styret ansetter, sier opp eller avskjediger selskapets funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

10.5 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet ledes av styreleder eller i dennes fravær nestleder. Er disse ikke til stede velger styret en nestleder.

10.6 Protokoll

Styret skal føre protokoll over styrets saker. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

10.7 Styrets vedtak

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.

10.8 Krav om samtykke fra generalforsamlingen

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

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

10.9 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

Styret kan gi prokura.

11. REPRESENTANTSKAPET

11.1 Representantskapets sammensetning

Representantskapet skal bestå av 18 medlemmer som velges av generalforsamlingen.

Kvinner og menn bør være mest mulig likt representert.

Representantskapets medlemmer – som må være andelseiere velges for et tidsrom av 2 år med turvis utskiftning slik at 9 medlemmer er på valg hvert år.

Representantskapets medlemmer kan gjenvelges.

Representantskapets ordfører velges av generalforsamlingen ved særskilt valg.

Representantskapet velger selv sin varaordfører.

Funksjonstiden for disse er 1 år.

11.2 Representantskapets oppgaver, myndighet, kontrollnemnd.

Representantskapsmøte holdes når ordføreren eller styret finner det nødvendig, eller når minst en fjerdedel av representantskapets medlemmer fremsetter skriftlig anmodning herom.

Møtet holdes dog minst en gang om året. Møtet sammenkalles av ordføreren.

Daglig leder, styret og dets varamedlemmer har rett til å delta i representantskapets møter med tale- og forslagsrett, men uten stemmerett.

Representantskapet er vedtaksført når minst 10 medlemmer er til stede på møtet.

Alle vedtak gjøres med alminnelig flertall.

De som stemmer for beslutningen, må likevel utgjøre minst 7. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han /hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det føres protokoll over representantskapets forhandlinger. Den skal underskrives av møtelederen og 2 av representantskapets medlemmer som velges til det.

Representantskapet skal føre tilsyn med at selskapets formål fremmes i samsvar med lovgivningen, vedtektene, generalforsamlingens og representantskapets egne beslutninger og har videre medbestemmelsesrett i de saker som er særskilt nevnt i punkt 10.4, 2. ledd.

Representantskapet velger innen sin midte en kontrollnemnd og andre faste utvalg og vedtar instruks for disse utvalg.

Representantskapet kan alltid kreve seg forelagt selskapets bøker og papirer.

Representantskapets medlemmer er valgbare som styreleder, medlemmer og varamedlemmer til styret, men trer i så fall ut av representantskapet.

Representantskapet innstiller overfor generalforsamlingen på valg av revisor- som skal være statsautorisert – samt på godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor.

12. GENERALFORSAMLINGEN

12.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

- (a) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (b) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (a) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen så fremt det ikke varsles annen frist.

- (b) 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.

12.4 Krav til innkallingens innhold

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

12.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- (a) Årsberetning fra styret
- (b) Godkjenning av årsregnskap og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- (c) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, samt medlemmer til representantskapet. Valg av valgkomité med 3 medlemmer og ett varamedlem etter innstilling fra representantskapet.
- (d) Eventuelt valg av revisor etter forslag fra representantskapet
- (e) Fastsetting av godtgjørelse til styret
- (f) Andre saker som er nevnt i innkallingen

12.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen ledes av representantskapets ordfører eller i dennes fravær og varaordføreren om denne er tilstede. Ellers ledes generalforsamlingen av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

12.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller noen av de fremmøtte andelseiere krever det.

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i punkt 12.5 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene 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.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

13.1 Inhabilitet

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

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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

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

13.3 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 andre andelseiere eller laget.

14. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

14.1 Vedtektsendringer

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

14.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

15. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Bestemmelsene i lov om borettslag og vedtektenes pkt 4 om at det bare må være så mange andeler som det er boliger i borettsborettslaget, får ikke anvendelse for andelseiere uten bolig i borettslaget som har tegnet seg som andelseiere før 1963. Disse andelseierne har i likhet med andelseiere som har bolig i borettslaget forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i henhold til vedtektenes pkt. 3.3.

Andelseiere som ikke er tildelt bolig i borettslaget betaler en årlig kontingent til selskapet. Kontingentens størrelse fastsettes av generalforsamlingen.

Etter hvert som andelseierne uten bolig i borettslaget blir tildelt bolig i lagets eiendommer, skal styret sørge for å innløse de overtallige andeler.

Bestemmelsene i lov om borettslag og vedtektenes pkt 2 om at bare enkeltpersoner kan være andelseiere, får ikke anvendelse for andeler med tilknyttet bruksrett til forretningslokaler, eller til boliger som disponeres av Nasjonalforeningen for folkehelsen, Oslo fylkesheslag.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Pastor Fangens vei 6
0854 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martin Ommundsen

Telefon: 906 42 614
E-post: martin.ommundsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre