GARVER YTTEBORGS VEI 117

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Informasjon fra forretningsfører
Årsmøte 2024
Protokoll fra årsmøte 2024
Ekstraordinært årsmøte 2024
Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024
Vedtekter
Husordensregler
Ferdigattester
Reguleringsbestemmelser
41370.pdf
Reguleringskart
Arealbekreftelse
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

GARVER YTTEBORGS VEI 117

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 14.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Amit Sharma.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Garver Ytteborgs vei 117, 0977 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1969

GNR 102 BNR 654 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS STIG

Verdivurdert til

3 950 000

314 000	4 264 000	52 642
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	81 m²	3 m²	0 m²	8 m²	81 m²	0 m²
Byggeår						1969

Fellesutgifter	7 492
Formue	22 686
Soverom	3
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Garver Ytteborgs vei 117 87 m²	1969	2. etg	3 sov	20.09.2024	3 790 000	**3 565 000**	310 000	3 875 000	**44 540**
2	Garver Ytteborgs vei 131 87 m²	1969	5. etg	3 sov	31.01.2025	3 750 000	**3 850 000**	317 000	4 167 000	**47 897**
3	Garver Ytteborgs vei 113 88 m²	1969	6. etg	3 sov	10.03.2025	3 650 000	**3 820 000**	314 000	4 134 000	**46 977**

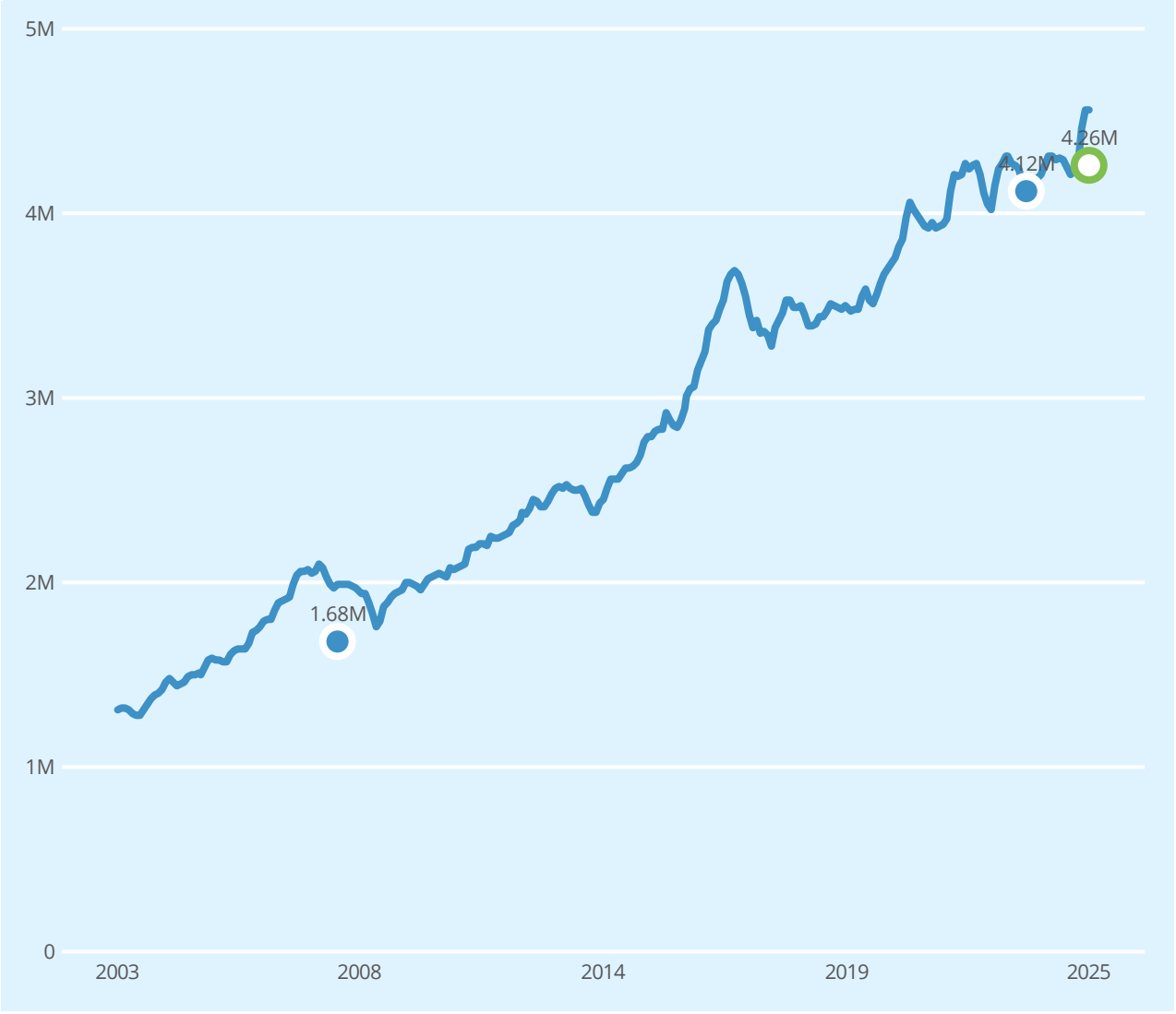
Dette er en flott og gjennomgående familieleilighet en god gjennomgående planløsning, her får du tydelig fordeling mellom sosiale og privat soner. Romslige stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, og herfra har du direkte utgang til en solrik balkong på ca. 8 kvm.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2021 og har godt med skap- og benkeplass. Boligen inneholder tre gode soverom, som gir muligheter for både familier og hjemmekontor. Badet er pent flislagt, og i tillegg har boligen et separat toalettrom.

Her bor du i et etablert og trivelig område med kort vei til daglige nødvendigheter som matbutikk, treningssenter, kollektivtransport, skole og barnehage. Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2
3 Blokk
4
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
26.09.2023	17.10.2023	22.01.2024	3 900 000	3 800 000	318 805	4 118 805
11.01.2008	23.01.2008	10.03.2008	1 590 000	1 660 000	21 000	1 681 000

Leiligheter til salgs i STIG grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

3.3M
3.2M
3 113 000 Prisantydning i snitt
3.0M
2.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i

29
dager

Leiligheter solgt i STIG grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

4.2M
4.0M
3 837 000 Salgspris i snitt
3 587 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.2M
3.0M

Solgt i snitt i løpet av

40
dager

for 8.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

62 097 STIG grunnkrets i snitt siste 3 mnd
60 271 Stovner bydel i snitt siste 3 mnd
52 642 Garver Ytteborgs vei 117
Totalpris 4 264 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Garver Ytteborgs vei 117, 0977 OSLO

OSLO kommune

gnr. 102, bnr. 654

Andelsnummer 586

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 04.03.2025 **Rapportdato:** 11.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1350 **Referansenummer:** ZQ3465

Autorisert foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS **Vår ref:**

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 5 etasje med heis. Leiligheten holder god normal standard med bl.a. flislagt bad med varmekabler. Takhøyden i stue er 2,4 m. Diverse laminat på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til vestvendt balkong på 8m2. Kjøkkenløsning fra IKEA med glatte fronter og noen glass fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående/integrerte hvitevarer. Leiligheten har små oppgraderings behov, mindre avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Malte vinduer av tre med 2 lags isolerglass.
Vinduene er produsert i 1991.
Finer inngangsdør fra Dørfabrikken solør AS av tre, med lyd og brannklasse. Døren er malt på innsiden. Produksjonsår er ukjent.
Malt skyve balkong dør med 2 lags isolerglass. Døren er produsert i 1991.

Vestvendt balkong på 8m2 av betong med trefliser oppå. Rekkverk av murvegg og stål

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av diverse laminat, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad og toalettrom.
Himlinger har overflater av malt betong, tapet og malte plater, malte plater på bad og toalettrom. Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal bruksslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt høydeforskjeller i stue og kjøkken. Det er ikke oppdaget noen uvanlige høydeforskjeller i henhold til dagens krav.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radon målinger er ikke relevant.
Profilerte dører med fire speil. Glatt dør inn til baderom. Dørene går bra og har normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad innredet med stort dusj kabinett og innredning med nedsunket servant med speil. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk. Fall er 1:100. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er ukjent, da det ikke er tilgang til sluket pga. stort kabinett. Takstmannen ikke får målt høydeforskjell gulv ved tør og topp sluk rist eller sjekket om det er membran i sluket. Det er målt etter fukt i eksisterende hull, ingen fukt ble påvist. Det er ventilasjon via felles anlegg og ingen til luft under døren. Sluk er ukjent.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, glass fronter på noen overskap og laminat benkeplate, frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Induksjonstopp, micro og stekeovn er integrert. Det er ikke montert automatisk vann stopper eller komfyrvakt.
Kjøkken ventilator montert i overskap med kullfilter i følge eier.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flis på gulv og vegger, malte plater i taket. Rommet er innredet med vegg hengt toalett og servant med speil. Det er montert elektrisk panelovn på vegg nede ved gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast (rør i rør). Det er besiktiget i vannskapet.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via luker i vegg.
Leiligheten varmes opp av elektriske panelovner og elektriske varmekabler i gulv i baderom.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvanns tanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstands vurdert.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn og lyskilder, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Leiligheten har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

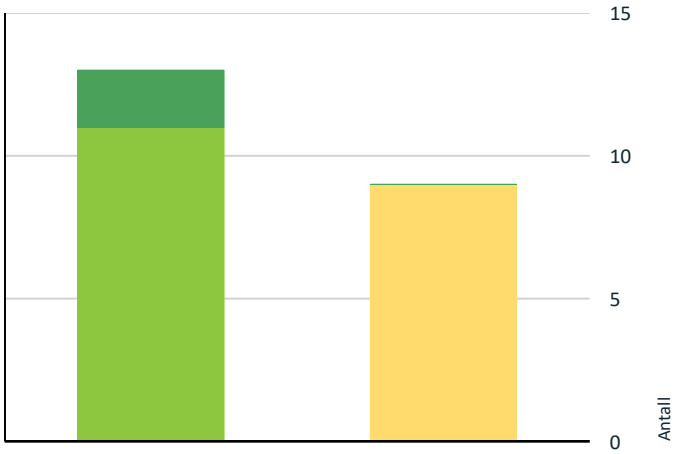
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

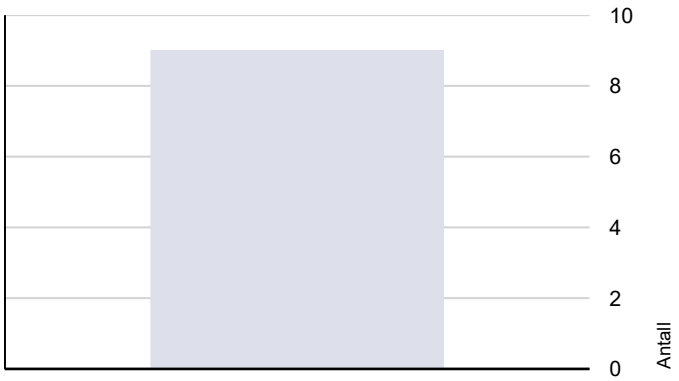
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 5 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 5 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 5 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på tidligere rapporter.

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

Vedlikehold
Leiligheten er i generelt god stand.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2 lags isolerglass.
Vinduene er produsert i 1991.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

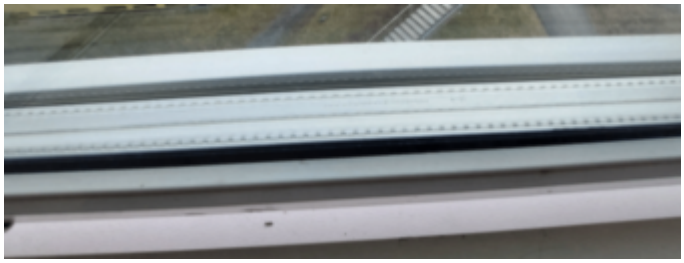
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom vinduene dine har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er grunn til å overvåke tilstanden og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Dører

Finer inngangsdør fra Dørfabrikken solør AS av tre, med lyd og brannklasse. Døren er malt på innsiden. Produksjonsår er ukjent. Malt skyve balkong dør med 2 lags isolerglass. Døren er produsert i 1991.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for balkong dør med 2 lags isolerglass er 20 til 40 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom dørene dine har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning. Forventet levetid på ytterdører er 20-40år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er grunn til å overvåke tilstanden og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på 8m2 av betong med trefliser oppå. Rekkverk av murvegg og stål

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har overflater av diverse laminat, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad og toalettrom.
Himlinger har overflater av malt betong, tapet og malte plater, malte plater på bad og toalettrom. Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal bruksslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

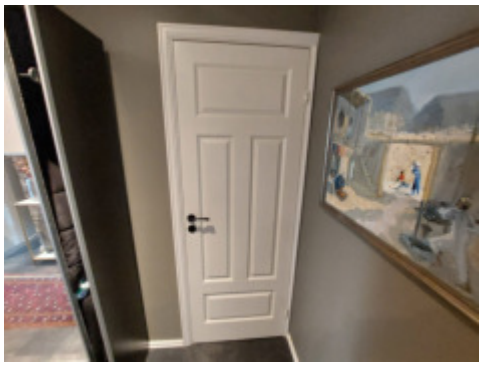
Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt høydeforskjeller i stue og kjøkken. Det er ikke oppdaget noen uvanlige høydeforskjeller i henhold til dagens krav.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radon målinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte dører med fire speil. Glatt dør inn til baderom. Dørene går bra og har normal bruksslitasje.





VÅTROM

5 ETASJE > BAD

Generell

Bad innredet med stort dusj kabinett og innredning med nedsunket servant med speil. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk. Fall er 1:100. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er ukjent, da det ikke er tilgang til sluket pga. stort kabinett. Takstmannen ikke får målt høydeforskjell gulv ved tør og topp sluk rist eller sjekket om det er membran i sluket. Det er målt etter fukt i eksisterende hull, ingen fukt ble påvist. Det er ventilasjon via felles anlegg og ingen til luft under døren. Sluk er ukjent.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



5 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak, overflater er i god stand.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

5 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall til sluk er i følge forskrift. Fall er 1:100. Det er ukjent mm. fra topp flis ved dør til topp sluk, da det ikke er tilgang til sluk og takstmannen ikke får sjekket. Varmekabler er ikke funksjons testet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utilfreds tilgang til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kabinett bør flyttes eller ta av sidevegg for å måle høydeforskjell gulv ved terskel og topp sluk rist. Kravet skal være 25 mm.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



5 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ikke tilgang til sluk, så takstmannen kan ikke konstatere hvordan sluk, høydeforskjeller eller om det er membran i sluket.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilgang til sluk pga. stort kabinett hvor eier ikke fikk av sideveggen på kabinettet befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør gjøres tilgang slik at man kan konstatere membran og rett høydeforskjeller. Bør sjekkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med innredning og speil og stort dusj kabinett.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

5 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er ventilasjon via felles anlegg, men ingen til luft under døren.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





5 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er målt etter fukt i eksisterende hull, ingen fukt ble påvist. Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.





KJØKKEN

5 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, glass fronter på noen overskap og laminat benkeplate, frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Induksjonstopp, micro og stekeovn er integrert. Det er ikke montert automatisk vann stopper eller komfyrvakt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



5 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkken ventilator montert i overskap med kullfilter i følge eier.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



SPESIALROM

5 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis på gulv og vegger, malte plater i taket. Rommet er innredet med vegg hengt toalett og servant med speil. Det er montert elektrisk panelovn på vegg nede ved gulv.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plast (rør i rør). Det er besiktiget i vannskapet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via luker i vegg.

TG 1 Varmesentral

Leiligheten varmes opp av elektriske panelovner og elektriske varmekabler i gulv i baderom.





TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvanns tanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstands vurdert.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn og lyskilder, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019 AMS måler ble montert i sikringsskapet.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget da det har mangelfull dokumentasjon og ingen kjent kontroll de siste fem år.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand, men er utenfor takstmannens fagfelt. På generelt grunnlag anbefaler vi alltid en el kontroll av alle elektriske anlegg som er eldre en 5 år uten el kontroll de siste 5 årene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad









TG 0 **Brannteknisk forhold**

Tilstandsrapport

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

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

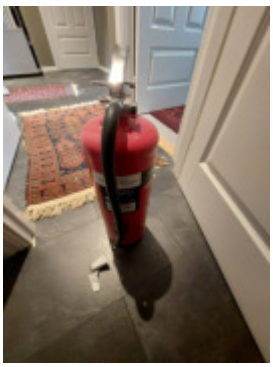
Leiligheten har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

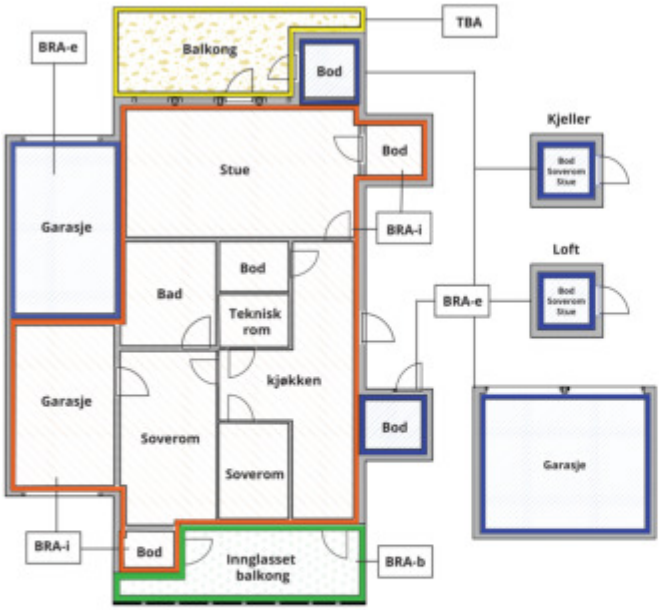
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5 etasje	84			84	8
Kjeller		3		3	
SUM	**84**	**3**			**8**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5 etasje	Gang, Bad, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Bod, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller på 3m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny areal standard NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bod arealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er montert kjøkken i 2021.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	81	6

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Bod i kjeller på 3m2 og bod inne i leiligheten på 3m2 er ikke medtatt i areal målingen som P-rom, men er tatt med som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	102	654		0	53031 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Garver Ytteborgs vei 117

Hjemmelshaver
Haugenstua Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAUGENSTUA BORETTSLAG	948515571			Faryabi Khalid, Faryabi Zuhal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
586

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på attraktive Haugenstua med gode offentlige kommunikasjonsmuligheter, kun 12 min. med tog til Oslo sentrum. Nærbutikk og Haugenstua senter med diverse forretninger. Nærmeste større kjøpesenter er Stovner med alle sine tilbud/forretninger. Kort vei til skole (bilfri gangvei), barnehager og parker.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot sør på Lybekkergata mot Stenersgata. Ta Fv4 til Jens Bjelkes gate i Gamle Oslo. Ta Økernveien til Østre Aker vei/Rv163. Følg Østre Aker vei/Rv163 til Garver Ytteborgs vei i Stovner. Ta avkjøringen mot Smedstua/Haugenstua/H.Martinsens vei Industriområde fra Østre Aker vei/Rv163. Sving til venstre og inn på Garver Ytteborgs vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.03.2025	Det er ikke tilgang til sluk.

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302250049

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Khalid Faryabi	Zuhal Faryabi

Gateadresse
Garver Ytteborgs vei 117

Poststed	Postnr
Oslo	0977

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 14

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250049

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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: Nei

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

Beskrivelse: Det pågår utredning av fasaderehabilitering prosjekt. Usikker på når det igangsettes. OBOS har heller ikke oppdatert noe på det i år.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250049

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

Beskrivelse

Kommer til å være en økning i felleskostnader, men prisen er ikke bestemt på det og er ennå under diskusjon. Økningen skyldes fasadeprosjektet.

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

Dokumenter

Samsvarserklæring.pdf | Sluttkontroll for EL arbeid.pdf | Samsvarserklæring, EL arbeid for Bad og WC.pdf

Document reference: 302250049

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at jeg har eid boligen i ett år og ikke utført noe faglært arbeid på eiendommen i min eiertid. Vedlagt følger relevante dokumenter fra tidligere eiere/arbeid utført før min eiertid. (samværserklæring)

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302250049

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
khalid faryabi	73567d1c4d0277d31080760ab1e268545ee5c21c	16.03.2025 10:34:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Zuhal Faryabi	6988905eb161ff7c6c880417cb5a1c8ed39ee8a0	16.03.2025 10:44:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 302250049

- 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

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Frontline Rodeløkka AS
PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS v/Maksymilian Kita
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: WM120_3005872@usermail.webmegler.no

8338119 388/5085 28.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 27.02.2025.

Boligselskap:	388 Haugenstua Borettslag
Organisasjonsnr:	948.515.571
Andelseier:	Zuhal Faryabi Khalid Faryabi
Leieobjektnr:	5085
Adresse:	Garver Ytteborgs Vei 117, 0977 OSLO
Andelsnummer:	586
Borettsinnskudd:	kr 27.400,–
Hjemmeside:	http://www.haugenstua.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector Forsikring - polisenummer 2133158-5.3.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Felleskostnader: Styret har vedtatt at felleskostnadene skal økes med 5% fra 01.01.2025. Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlings samtykke.
- Styret har vedtatt opptak av lån på kr 6 millioner i 2023. Lånet ble utbetalt 02.06.23 og blir fordelt på andelene etter felleskostnadsbrøken.
- For informasjon om gjennomført/ planlagt vedlikehold/ rehabiliteringer se siste årsberettning/ kontakt styret.
- Det er kun tillatt med opp til 2 hunder/katter pr. leilighet i borettslaget.
- Styret har kontor i Garvar Ytterborgs vei 105 (inngang fra baksiden, dvs. mot barnehagen). Kontortid er normalt mellom kl. 09:00 og kl. 15:00 mandag til fredag. Styrerommet har telefon 992 78 452, og e-post haugenstua@styrerommet.no. Se Haugenstua Borettslags hjemmeside på www.haugenstua.no for ytterligere informasjon.
- Nøkler bestilles hos vaktmester via www.vibbo.no Vibbo
- Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester via www.vibbo.no
- Det medfølger ikke parkeringsplass med boforholdet.
- Borettslaget har 321 plasser i garasjeanlegget og 355 uteparkeringsplasser hvorav 118 med strøm.
- Eierskifte av parkeringsplasser og garasjer administreres av parkeringsutvalget i borettslaget som har åpningstid tirsdag kl 1800-1900. Vi oppdaterer vårt system etter melding fra parkeringsutvalget.Henvendelser fra andelseiere i forbindelse med parkeringsplasser/garasjer henvises til parkeringsutvalget i borettslaget. Mail: parkering@haugenstua.no. Det tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende prisliste, ved tildeling av disse plasser.

- Parkeringsplasser må sies opp særskilt når andelseier flytter, dette går ikke automatisk. Oppsigelse sendes parkeringsutvalget på parkering@haugenstua.no
- Priser for parkering og garasjeplasser er ulike for inneparkering, uteparkering, HC plasser, MC plasser, Elbil plasser etc. Parkeringsutvalget har oversikt over priser.
- På ekstraordinær generalforsamling 24.04.24 ble det vedtatt fasaderehabilitering. Det henvises til innkalling og protokoll fra møte som må innhentes av megler. Dette kan fås ved henvendelse til forretningsfører OBOS. Prosjektet skal i hovedsak finansieres med låneopptak. Felleskostnader og fellesgjeld vil øke som følge av låneopptak. Kontakt styret for mer informasjon rundt dette. Megler må via selger gjøre seg kjent med informasjon gitt av styret på VIBBO i etterkant av den ekstraordinære generalforsamlingen, se spesielt innlegg fra 05.mai 2024.
- Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207546526	A	160.000.000,-	31 år 7 md.	12	01.09.2026	Flyt	5,40%
* OBOS01-98208126016	A	32.516.547,-	19 år 3 md.	12		Flyt	5,40%
* OBOS02-98208125990	A	5.847.077,-	28 år 4 md.	12		Flyt	5,40%
* OBOS03-98208126008	A	10.196.766,-	5 år 5 md.	12		Flyt	5,40%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.492,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	7.372,-
Trappevask	120,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	432,-	17.036,-	22.686,-	313.914,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBBK01-98207546526	240.309,-	1.067,-	01.09.2026	247,-
* OBOS01-98208126016	48.834,-	342,-		
* OBOS02-98208125990	8.780,-	51,-		
* OBOS03-98208126008	15.317,-	276,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 314.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Hassan El Messaoudi Lensmann Klevs Vei 164, 2019 SKEDSMOKORSET, e-post: haugenstua@styrerommet.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 388

Haugenstua Borettslag

Velkommen til årsmøte i Haugenstua Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

23. mai 2024 kl. 18:00, Engel Paradis, Haavard Martinsens vei 19, 0978 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

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

Husk å på forhånd fylle ut og ta med skjema for deltagelse eller deltakelse med fullmakt. Dette for å effektivisere registrering og for å unngå lang kø og unødvendig lang ventetid. Du finner skjemaet i dette heftet.

Har du ikke anledning til å delta, kan du gi fullmakt til en fullmektig. Da fyller du ut skjemaet og leverer det til den som skal være fullmektig for deg på generalforsamlingen. Din fullmektig leverer så skjemaet ved registreringen på generalforsamlingen.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og avgi din stemme i flere viktige saker.

Styret håper du leser heftet og deltar ved å bruke din stemmeseddel til å velge det styret du mener best egner seg til å drifte og vedlikeholde borettslaget i det kommende året på vegne av alle 882 andelseier.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

- Det er kun én stemme pr. andel.

- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.

- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier/andel.En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringensblanketten leveres ferdigutfylt ved inngangen til generalforsamlingen.

Husk å ta med legitimasjon/identitetsbevis.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024
7. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2023/ 2024
8. Overdragelse av deler av tomt til Oslo Kommune
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Haugenstua Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Thorud velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapitalen

Vedlegg

1. 388 Årsrapport med regnskap 2023 til innkallingen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000.

Sak 7

Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2023/ 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er budsjettert med kr 490 000 for perioden 2023/ 2024.

Andre honorarer består av kr 400 000 i prosjekthonorar til styret, kr 60 000 til parkeringsutvalget og kr 30 000 til valgkomiteen.

Forslag til vedtak

Andre honorarer settes til kr 490 000.

Sak 8

Overdragelse av deler av tomt til Oslo Kommune

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Grunnerverv for Haukåsen skole

Styret har blitt kontaktet av Oslo kommune om at kommunen må erverve grunn fra borettslagets eiendom i forbindelse med byggingen av nye Haukåsen skole.

I brevet står det:

Bystyret i Oslo kommune vedtok 01.03.2023 reguleringsplanen S-5166 for by omfattende spesialskole og barnehage. Det planlegges erverv av borrettslagets eiendom til spesialskole og barnehage. Reguleringsplanen gir kommunen rett til å sikre seg nødvendig grunn for å gjennomføre tiltaket, jf. plan-og bygningsloven § 16-2. Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har fått oppdraget med å foreta dette grunnervervet, før Oslobygg KF kan starte arbeidet med tiltaket.

Oslo kommune må erverve, det vil si overta, 192 m² grunn fra deres eiendom, gnr./bnr. 102/654, vist med gul farge i grunnervervskartet vi har vedlagt.

Dersom vi ikke kommer til noen form for avtale, vil kommunen måtte vurdere ekspropriasjon for å få gjennomført tiltaket. Det vil da bli opp til domstolen å avgjøre både om kommunen har rett til å ta i bruk arealet og erstatningen.

Ved avståelse av deler av eiendom skal grunneier få dekket sitt økonomiske tap, og erstatningen skal basere seg på ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Med dette menes at erstatningen skal beregnes på grunnlag av enten salgsverdi eller bruksverdi, og det høyeste skal legges til grunn. Ved delavståelse av areal regulert til boligformål beregnes erstatningen normalt etter salgsverdien.

I erstatningsvurderingen skal det legges til grunn tidligere reguleringsplaner, herunder reguleringsplan S-1352 vedtatt 09.12.1970 og reguleringsplan S-2165 vedtatt 30.09.1976. Arealene var regulert til fortau og tomt for offentlig bygning (skole).

Vi anser at borettslaget ikke taper noe utnyttelsesgrad, da det ikke skal erverves grunn som tidligere er regulert til bolig.

På bakgrunn av det overnevnte, tilbys det skjønnsmessig et vederlag á kr 30 000. Tilbudet kan ikke påberopes ved et eventuelt senere skjønn. Tilbudet avgis med forbehold om kompetent myndighets samtykke, som i dette tilfellet er avdelingsdirektør. Signaturpersoner på dette brevet innehar ikke fullmakt til å binde kommunen.

Aksepterer dere ikke avståelsen, og således ikke signerer avtalen, vil grunnen erverves ved ekspropriasjon og erstatningen fastsettes ved rettslig skjønn.

I henhold til borettslagsloven må alle former for avståelse av eiendom vedtas i borettslagets generalforsamling med 2/3 flertall. En representant fra Oslo kommune vil komme på generalforsamlingen for å redegjøre for saken.

Styrets innstilling

Styret foreslår å vedta saken da borettslaget uansett står i fare for å miste denne delen av eiendommen dersom Oslo Kommune gjennomfører ekspropriasjon. Ved vedtak får borettslaget et skjønnsmessig vederlag for denne delen av eiendommen, men ved ekspropriasjon vil borettslaget ikke få noe vederlag.

Til info har borettslaget benyttet seg av deler av kommunal eiendom i flere år da tidligere styre har etablert avfallsbrønner på kommunal eiendom ved blokk 10. Nåværende styre finner ikke noe dokumentasjon på dette arbeidet.

Forslag til vedtak

Området markert med gult, se vedlagte kart, overdras til Oslo Kommune mot et vederlag på kr 30 000.

Vedlegg

2. Grunnervervskart.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Caroline Haugen Roås
- Mohammad Hasim Nabi
- Olga Dilen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mohammad Shakoor

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Ferhat Erman
- Hassan Messaoudi

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Caroline Haugen Roås
- Mohammad Hasim Nabi

Sak 11

Valg av valgkomite

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende personer:

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Faisal Javed
- Fredrik Hov

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hassan Messaoudi	Lensmann Klevs Vei 164
Nestleder	Caroline Haugen Roås	Garver Ytteborgs Vei 125
Styremedlem	Ferhat Erman	Garver Ytteborgs Vei 111 A
Styremedlem	Gina Melby Haugane	Ole Brumms Vei 36
Styremedlem	Meksut Ljumani	Ole Brumms Vei 10
Styremedlem	Mohammad Hasim Nabi	Ole Brumms Vei 16
Styremedlem	Maria Selbekk	Ole Brumms Vei 16
Varamedlem	Lise Vevle	Garver Ytteborgs Vei 103

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Ferhat Erman	Garver Ytteborgs Vei 111 A
Hassan Messaoudi	Lensmann Klevs Vei 164
Varadelegert	
Mohammad Hasim Nabi	Ole Brumms Vei 16
Caroline Haugen Roås	Garver Ytteborgs Vei 125

Valgkomiteen

Mari Helene Ødegaard	Ole Brumms Vei 34
Faisal Javed	Ole Brumms Vei 20
Yasemin Topcu	Ole Brumms Vei 30

Parkeringsutvalg

Fredrik Hov	Ole Brums Vei 14
Faisal Javed	Ole Brumms Vei 20

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

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Viktig at alle oppdaterer kontaktinformasjonen sin her.

Generelle opplysninger om Haugenstua Borettslag
Borettslaget består av 882 andelsleiligheter.
Haugenstua Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948515571, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresser:

Garver Ytteborgs V 101-139
Ole Brumms Vei 2-44

Gårds- og bruksnummer:
102 - 651, 654

Første innflytting skjedde i 1969. Tomten ble kjøpt i 1986 og er på 132 037 m2.

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

Haugenstua Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS BERETNING JUNI 2023 – MAI 2024

Nye andelseiere
I 2023 ble det omsatt 51 andeler i Haugenstua Borettslag.

Styremøter 2023/24
Styret har i perioden avholdt 12 styremøter. Møtene ble avholdt fysisk på styrerommet i Garver Ytteborgs vei 105. Styret vedtar i tillegg en del prekære saker på e-post mellom styremøtene.

Driftsleder
Styret har vinteren 2023 til våren 2024 arbeidet med å finne en kandidat til en fast 100% stilling som driftsleder for borettslaget. Det har vært viktig for styret å finne rett kandidat og prosessen har derfor tatt noe tid. Styret intervjuet totalt 5 kandidater. Kandidaten valget falt på har jobbet med drift og vedlikehold av små og store eiendommer og oppleves etter styrets mening som en solid kandidat for borettslaget og for stillingen. Tilbud om ansettelse gis i mai 2024 med antatt tiltredelse september 2024 grunnet oppsigelsestid.

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

Valg av oppgangstillitsvalgte og vara
Det ble i løpet av høsten 2023 avholdt oppgangsmøter i samtlige oppganger for valg av oppgangstillitsvalgte og vara. I disse møtene ble det i tillegg gitt informasjon om viktige saker fra styret. Møtene ble gjennomført av blokkansvarlige som består av representanter fra styret.
Det er én tillitsvalgt i hver oppgang, og én varatillitsvalgt i de fleste oppganger.
Kontaktinformasjon til oppgangstillitsvalgte samt vara i din oppgang finner du lett tilgjengelig på oppslagstavlen i heisen.

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

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

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

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

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

Dugnad
14. og 15. mai gjennomførte vi dugnad i borettslaget for å gjøre fellesområdene våre klare for
sommeren og for å rydde opp etter høsten og vinteren. Etter endt dugnad ble det delt ut brus og
sjokolade til alle deltakere.

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

Styret har i perioden 2023-2024 hatt ekstra fokus på følgende områder:

Avtale med Telenor på TV og Bredbånd
Styret har hatt flere forhandlingsrunder med Telenor om TV- og bredbåndsavtalen i borettslaget. Resultater etter forhandlingen er som følger:

1. Den varslede prisøkningen fra 01.01.2024 på kr 39 pr boenhet pr måned ble avverget. Det ble ingen prisøkning for borettslaget i 2024. Dette utgjør en årlig besparelse på kr 412 776,-
2. Styret har sikret prisfrys for TV og bredbånd frem til mars 2025. Dette gir borettslaget en besparelse på kr 515 970,-
3. Vi har fått dagens avtale på TV og komplett 50, 5 kroner billigere pr boenhet enn det vi betalte i 2023. Dette gir en besparelse på kr 52 920,- pr år.

Det er fremdeles mulighet til å bestille ny Wifi-rutere til de som ikke har oppgradert til ny versjon fra 2021. Dette er kostnadsfritt.
Beboere som ønsker å bestille ny Wifi-ruter må sende e-post til: 81555520@telenor.com med følgende informasjon:

Eksempel emnefelt: Haugenstua Borettslag: Ønsker ny Wifi-ruter
Navn: ……..
Adresse: …....
Bolignummer: ….(H-nummer)
Mobilnummer …….

WIFI-ruteren blir tilsendt i posten.
For mer informasjon logg inn på mine sider på www.telenor.no eller ta kontakt på telefonnummer 815 55 520.

Gjesteparkering
Styret har jobbet med en løsning for å forhindre togpendlere og andre uvedkommende fra å misbruke våre gjesteparkeringsplasser.
Gjesteparkeringsbestemmelsene for Haugenstua Borettslag ble derfor endret 6. mars 2023. Borettslaget har hatt utfordringer med at togpendlere bruker gjesteparkeringene på dagtid og opptar plasser som er tiltenkt besøkende. Styret forhandlet frem et kostnadsfritt system for borettslaget, og det er gratis for beboerne å registrere parkering for sine gjester.
Alle beboere skal registrere sine gjester elektronisk via smarttelefon, nettbrett eller pc. Med dette systemet vil misbruk fra togpendlere og andre uvedkommende bli avdekket og bøtelagt av parkeringsselskapet.
Styret fikk tilbakemelding fra beboere som ble ilagt kontrollsanksjoner, spesielt for deres gjester etter kl 17. Styret besluttet derfor at det kun er nødvendig å registrere besøkende mellom kl 07-17 mandag-fredag. Beboere kan fremdeles benytte seg av gjesteparkeringsplasser mellom kl 07-17 mandag-fredag.
Ved behov for mer enn 3 døgn på gjesteparkeringen, må det bestilles midlertidig gjesteparkeringsbevis på epost til parkering@haugenstua.no

Serviceavtale for rørleggertjenester
Borettslaget inngikk i 2021 en serviceavtale for rørleggertjenester med Rørlegger Teknikk AS etter en evaluering av innkomne tilbud i forbindelse med en anbudsrunde.
Beboerne kan også bruke Rørlegger Teknikk AS til borettslagets framforhandlede priser.
Styret har hatt to oppfølgingsmøter med leverandøren i 2023.

Serviceavtale for elektrikertjenester
Borettslaget har serviceavtale på elektrikertjenester med SMS Electro AS.
Beboerne kan også bruke SMS Electro AS til borettslagets framforhandlede priser.
Styret har hatt flere oppfølgingsmøter med leverandøren i 2023 og 2024 i forbindelse med utbedring av feil og mangler knyttet til Elvias EL-kontroller inne i boligene.
Styret får ofte spørsmål om hvem som har bestilt EL-kontroll. Dette er kontroller som Hafslund/Elvia gjennomfører ca. hvert 20. år i alle boliger i Oslo for å sjekke at det elektriske anlegget i boligene er i henhold til lovverket og ikke utgjør en fare for beboere og naboer.
Styret har hverken bedt om eller kan påvirke slike kontroller.

Vaktmestertjenester
Styret følger opp vaktmesteravtalen kontinuerlig ved driftsmøter og direkte kommunikasjon med vaktmesterne og ledelsen. Det har vært avholdt 2 offisielle oppfølgingsmøter med Bygårdsservice AS i 2023 og planlagt ytterligere to møter i 2024. I disse oppfølgingsmøtene diskuteres og drøftes kvaliteten på vaktmestertjenester generelt, og det foretas en oppsummering av sesongene. Styret benytter også disse møtene til å ta opp klager og problemstillinger som oppstår, og prøver alltid å finne den beste måten å drifte og vedlikeholde borettslaget på uten at det blir en belastning for beboerne, styret eller leverandøren.

Renholdsavtale
Styret følger kontinuerlig opp kvaliteten på renholdstjenestene fra Ren Service AS og har jevnlige oppfølgingsmøter med ledelsen i selskapet. Leverandøren hadde noen utfordringer i oppstartsfasen, men etter oppfølging og møter med leverandør opplever styret nå at de fleste beboere er fornøyde med kvaliteten på renholdsarbeidet.

OBOS-banken
Styret følger nøye med på rentemarkedet og har vært i jevnlig kontakt med OBOS-banken i forbindelse med rentesats på lån. Renten på borettslagets lån var på 1,9 % i juni 2022. Renten var stabilt lav i flere år, men Norges Bank (sentralbanken) har de siste årene hevet renten kraftig. Renten på borettslagets lån per mars 2024 er på 5,4%.

Styringsrenten for lån har fra mars 2023 økt med 1,5%, og ligger nå på 4,5%.

Prosjekter og større vedlikeholdsarbeid

Branntetting/muring av hull bak postkassene
Branntetting av hullene bak de nye postkassene ble utført i 2023. Arbeidet var et nødvendig brannsikkerhetstiltak i oppgangene ettersom bodområdene og trapperommene er to separate branneller. For å hindre brann- og røykspredning mellom disse to branncellene ved branntilfelle, måtte hullene bak postkassene brann- og røyk tettes. Prosjektgruppen i styret utarbeidet prosjektbeskrivelse, konkurransegrunnlag, og gikk befaringer med tre leverandører. Pristilbudene ble evaluert på gjennomføringsevne,

kapasitet og kostnad, oppdraget ble tildelt den leverandøren som var rimeligst og kunne utføre jobben snarest.

Istandsetting av tilfluktsrom
I 2023 ble det foretatt istandsetting av borettslagets tilfluktsrom som følge av krigen mellom Russland og Ukraina så styret behov for å kartlegge disse. Sanitærutstyret stod ubrukt i en årrekke og vanntilførsel var koblet ut. Det ble på bakgrunn av dette besluttet å gjøre det som var nødvendig for å istandsette og tilgjengeliggjøre disse rommene. Prosjektet innebar utskifting av eksisterende sanitærutstyr. Det vil si toaletter, pissoarer, håndvasker, utslagsvasker, dusjhoder og slanger. I tillegg ble låssylindere til dørene skiftet til ILOQ-sylindere som er tilsvarende lås som sitter på gitterportene i 1.etg. Dette ble gjort for at den samme nøkkelen som åpner gitterporten kan åpne tilfluktsrommene, slik at tilgangen er enkel om det skulle være behov for å benytte seg av disse rommene. Det er også satt opp ny skilting til tilfluktsrommene både utvendig og innvendig.

Brannslukningsapparater.
Samtlige brannslukningsapparater har blitt skiftet unntatt noen få beboere som ikke bor hjemmet eller av forskjellige årsaker ikke kunne stille opp for å låse opp for kontrollørene. Disse har styret kommunisert med i etterkant og bedt dem møte opp på kontoret for å få et nytt slukningsapparat til deres bolig, i tillegg ble det etablert et brannslukningsapparat pr lekerom, ettersom rommet er et fellesareal og må minst ha et brannslukningsapparat pr rom.

Utekino arrangert av OBOS
1. september arrangerte OBOS og Arthaus gratis utekino på Storstua på Haugenstua, hvor styret bidro til å fasilitere dette. I tillegg til filmvisning var det aktiviteter for barna, salg av mat og snacks, DJ, trikseshow og danseopptreden av Quick Step.

Utendørs treningspark
Høst/vinter 2023 ble det etablert en utendørs treningspark ved juletreet nærmest fotballbanene.
Leverandøren vil snart komme tilbake for å ferdigstille underlaget med plen over gressarmering.
Apparatene er tilpasset alle slags mennesker uansett alder og treffer de fleste aldersgrupper. Prosjektet ble fullfinansiert gjennom miljøtilskudd fra OBOS.

Utvidelse av strømkapasitet i P-huset
Som informert om tidligere har borettslaget brukt all strømkapasiteten inn i parkeringshuset, og ventelisten på parkeringsplasser med ladestasjon i garasjen har vokst kraftig. For å kunne utvide ladeanlegget inne i P-huset må strømkapasiteten oppgraderes fra trafo som er eid av Hafslund/Elvia. Styret har sendt søknad og er i dialog med Elvia som er den rette instansen for slike oppgraderinger.

Ladestasjoner
Styret etablerte 16 nye ladestasjoner i garasjen sommer/høst 2022, og det ble benyttet eksisterende infrastruktur uten å oppgradere strøminntaket. Ved ytterligere utvidelse av ladeanlegget må strøminntaket økes i parkeringshuset. Styrets prosjektgruppe utarbeidet en kravspesifikasjon for prosjektet og innhentet pris fra tre forskjellige leverandører. Etter evaluering av tilbudene ble oppdraget tildelt EDA Elektro AS i samarbeid med eksisterende ladeleverandør Smartly.

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

Gjenstående eldre belysning ellers i borettslaget
EU har vedtatt at fra februar 2023 ble det forbudt å produsere og importere mange ulike typer lyskilder. I den forbindelse har styret satt en prosjektgruppa som skal kartlegge gjenstående lysarmaturer som har gamle lyskilder i hele borettslaget. Områder som fortsatt har gamle lyskilder er: bodområder, tilfluktsrom, tekniske rom, sport/sykkelbod, søppelrom, pullerter foran inngangsparti, heissjakt, heismaskinrom, vifterom og de fleste lekerom/fellesrom. For å sikre tilgang til lyskilder inntil utskiftning er fullført, ble det kjøpt inn en liten buffer av gamle lyskilder til lager før lagrene hos grossistene gikk tomme.

Prosjektgruppa i styret er i gang med kartlegging av all gjenstående gammel belysning, videre vil det utarbeides en kravspesifikasjon for type belysningsarmatur og ønsket styring pr. sone/rom før prosjektet legges ut på anbud, målet er at prosjektet gjennomføres i år.

Kollapset avløpsrør i Ole Brumms vei 20
I juli kollapset et avløpsrør som følge av uværet HANS. Rørsystemet ble sjekket av rørlegger, kamerainspeksjon ble utført, det viste seg at en del av hovedavløpsrøret fra blokk 3 mot sykkelveien hadde kollapset. Dette medførte tilbakeslag i kjelleren som førte til overfylt kjeller med kloakk. Arbeidet med tømming og sanering av kjelleren ble satt i gang umiddelbart. Utbedring av skaden/avløpsrøret krever graving fra blokk 3 mellom trærne og videre til nærmeste offentlig kum ved sykkelveien, avløpsrøret må skiftes og arbeid settes i gang vår/sommer 2024.

Fasaderehabiliteringsprosjektet
Vedtaket fra ekstraordinær generalforsamling 24.04.2024 er inntil videre satt på vent. Styret er i kommunikasjon med flere instanser innen offentlige etater, media, politikere og ledelsen i OBOS for å sjekke muligheter for endring i kravene som Byantikvaren har satt for Haugenstua Borettslag.
Styret takker engasjerte ildsjeler/beboere i borettslaget for sitt bidrag til styret, ettersom deres bidrag har vært med på å skape et stort engasjement i media og blant politikere.

Veien videre
Det jobbes tverrpolitisk med å finne en løsning for å begrense eller eventuelt fjerne samtlige krav som er satt av Byantikvaren. Dette er ingen enkel sak ettersom Haugenstua mest sannsynlig er det første borettslaget som kjemper mot Byantikvaren og deres urimelige krav på dette nivået. Styret kommer ikke til å gi seg før det forhandles frem en løsning som beboerne kan godta og leve med uten like store konsekvenser for privatøkonomien.
Når styret har kommet frem til en overkommelig løsning vil det bli kalt inn til nye informasjonsmøter hvor beboerne får informasjon om status og fremdrift i saken og kostnadene knyttet til det nye løsningsforslaget. Løsningsforslaget vil da nøye gjennomgås slik at alle er tilstrekkelig informert. På informasjonsmøtet vil også avstemmingsprosessen nøye forklares slik at alle er forberedt for en fremtidig ekstraordinær generalforsamling.
Styret har fått mange gode tilbakemeldinger med forbedringspunkter for fremtidige generalforsamlinger. Disse tas til etterretning, og styret vil etterstrebe å imøtekomme forbedringsforslagene i fremtiden.

Den ordinære generalforsamlingen i mai vil IKKE inneholde noe sak om fasadeprosjektet.

Den ordinære generalforsamlingen vil gjennomføres på vanlig måte med vedtak rundt regnskap og budsjett, valg av styremedlemmer og eventuelt andre forslag til saker som ble meldt før 1. mars med mer.
Styret kommer til å informere beboerne fortløpende om fremdrift og eventuell ny informasjon rundt fasadeprosjektet.

Oppsummering
Nåværende styre har selv stått for prosjektledelse og prosjektbeskrivelse inkludert kravspesifikasjon på alle prosjekter som ble utført i 2023-2024, samt bidratt effektivt og faglig tungt i fasadeprosjektet.

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

	Hittil i år			Hele året	Fjoråret	Neste år
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Budsjett	Virkelig	Budsjett
DRIFTSINNTEKTER:						
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	48 544 205	49 220 000	-675 795	49 220 000	46 084 308	57 372 000
INNTEKTER GARASJER	1 893 205	1 505 000	388 205	1 505 000	1 507 090	1 550 000
INNTEKTER PARK.PLASSER	1 346 625	987 000	359 625	987 000	955 275	1 050 000
LADEINNTEKTER EL-BIL	1 034 612	700 000	334 612	700 000	619 360	800 000
ANDRE INNTEKTER	191 120	140 000	51 120	140 000	184 018	140 000
SUM INNTEKTER	**53 009 767**	**52 552 000**	**457 767**	**52 552 000**	**49 350 051**	**60 912 000**

Hovedinntektene til borettslaget kommer fra innkrevde felleskostnader.
Felleskostnader fordeles etter eierbrøk og skal bidra til å dekke drift og vedlikehold av borettslaget.

Innkrevde felleskostnader

Totale innkrevde felleskostnader var på kr 48 544 205 mot budsjett på kr 49 220 000. Dette gir et avvik på kr -675 795. Avvik i garasje -og parkeringsleie må sees i sammenheng med negativt avvik i innkrevde felleskostnader. Dette innbyrdes avviket kommer av at «reduksjon grunnet tomme leieforhold», se note 2, har redusert innkrevde felleskostnader, og ikke parkeringsleie/ garasjeleie hvor denne reduksjonen var budsjettert.

Inntekter garasjer

Inntekter garasjer var på kr 1 893 205 kroner mot budsjett på kr 1 505 000.
Avviket på kr 388 205 skyldes etablering av flere ladestasjoner i garasjen. Disse har en høyere pris enn ordinære garasjeplasser.

Inntekter parkeringsplasser

Inntekter for parkeringsplasser var på kr 1 346 625 mot budsjett på kr 987 000.
Avviket på kr 359 625 skyldes en høyere andel utleide parkeringsplasser.
I forbindelse med nye gjesteparkeringsbestemmelser ble det også inngått leieforhold for eksterne. De eksterne er hovedsakelig pendlere som tidligere benyttet seg gratis av gjesteparkeringen. Så lenge kapasiteten på ledige parkeringsplasser er god for beboere er dette en løsning styret er positive til.

Inntekter fra ladeplasser

Ladeinntekter fra el-biler utgjør kr 1 034 612 mot budsjett på kr 700 000.
Avviket på kr 334 612 skyldes etablering av flere ladere i garasjeanlegg samt prisendring på lading per kWh som ble foretatt i 2022. Prisøkningen den gang gikk fra kr 1,5 per kWh

til kr 3 per kWh. I oktober 2023 ble prisen justert ned til kr 2 per kWh grunnet lavere og mer stabile strømpriser. Prisene er eks mva.

Andre inntekter
Andre inntekter var på kr 191 120 mot budsjett på kr 140 000.
Avviket på kr 51 120 skyldes hovedsakelig tilskudd på kr 21 489 fra OBOS for ny jordfreser til parsellhagen.
Andre inntekter består av antenneleie fra Telenor, leie av parsellhage, salg av nøkler og gebyr for forsøpling.

Sum inntekter
Borettslaget har inntekter på totalt kr 53 009 767 mot et budsjett på kr 52 552 000. Avviket er på kr 457 767 og skyldes hovedsakelig inntekter fra parkeringsplasser og inntekt fra elbilladere.

Driftskostnader

	Hittil i år		
	Virkelig	Budsjett	Avvik
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-606 081	-966 000	359 919
STYREHONORAR	-600 000	-600 000	0
AVSKRIVNINGER	-968 701	-300 000	-668 701
REVISJONSHONORAR	-41 500	-21 000	-20 500
ANDRE HONORARER	-490 000	-540 000	50 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-564 390	-570 000	5 610
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-90 127	-350 000	259 873
KONTINGENTER	-176 400	-176 400	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 959 450	-6 000 000	-3 959 450
FORSIKRINGER	-935 165	-1 425 000	489 836
KOMMUNALE AVGIFTER	-8 916 959	-8 915 200	-1 759
KOSTNADER GARASJER	-480 474	-300 000	-180 474
KOSTNADER PARK.PLASSER	-5 896	0	-5 896
ENERGI / FYRING	-13 405 222	-15 500 000	2 094 778
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-2 627 527	-2 500 000	-127 527
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 570 833	-5 736 000	165 167
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-45 438 725**	**-43 899 600**	**-1 539 125**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	**7 571 042**	**8 652 400**	**-1 081 358**
DRIFTSRESULTAT:	**7 571 042**	**8 652 400**	**-1 081 358**

Borettslaget hadde i 2023 driftskostnader på kr 45 438 725 mot budsjett på kr 43 899 600. Det gir et avvik på kr -1 539 125 kroner. Grunnlaget for at avviket er såpass stort er sammensatt, men som tabellen over viser så er det en del avskrivninger som ble foretatt i 2023 samt et større avvik i drift og vedlikehold. Besparelser i bruk av konsulent- og forvaltningstjenester samt kostnader for energi/fyring balanserer avviket noe.
Styret redegjør for de ulike postene under.

Personalkostnader
Personalkostnader har et positivt resultat på kr 359 919 i forhold til budsjett. Dette skyldes i hovedsak langtidssykemelding blant ansatte, samt pensjonsavgang i november 2023.

Styrehonorar
Ingen avvik.

Avskrivninger
Avskrivninger for 2023 er på kr 968 701 mot budsjett på kr 300 000. Avviket på kr -668 701 skyldes avskrivninger av investeringer i nye anleggsmaskiner til vaskeriene. Tørketromler, vaskemaskiner og tørkeskap har de siste årene hatt en markant prisøkning.

Revisjonshonorar
Revisjonshonorar for 2023 er på kr 41 500 mot budsjett på kr 21 000. Avviket på kr -20 500 skyldes økt pris for honorar til revisor samt noe merarbeid i forbindelse med avskrivninger og innhenting av tilleggsdokumentasjon for enkelte poster.
Honoraret til revisor økte fra 18 420 kroner i 2021 til kr 34 125 i 2022 og videre økning til kr 36 000 i 2023.

Andre honorarer
Posten for andre honorarer inkluderer honorarer til parkeringsutvalget og valgkomiteen, samt ekstraordinær godtgjørelse til styret i forbindelse med prosjektarbeid for styreperioden 2022-2023. Avviket på kr -50 000 skyldes noe for høy budsjettering.

Forretningsførerhonorar
Honorar til forretningsfører har et avvik på kr -5 610. Dette skyldes generell indeksregulering.

Konsulent- og forvaltningstjenester
Honorarene er knyttet til juridisk bistand, samt tilleggstjenester som fakturering og likviditetsstyring fra OBOS Eiendomsforvaltning. Det ble i denne posten budsjettert med tjenester fra Enerhaugen Arkitektkontor samt Millab Consult AS i forbindelse med utarbeidelse av anbudskonkurranse og tegninger knyttet til fasadeprosjektet. Konsulenthonorar for fasadeprosjektet er kontert under Drift og vedlikehold i post 6600 Større vedlikeholdsarbeid, og disse postene må derfor sees i sammenheng for 2023.

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

Drift og vedlikehold
Kostnader til drift og vedlikehold er tidvis vanskelig å budsjettere for, ettersom det kan dukke opp uforutsette behov for vedlikehold. Avviket på kr 3 959 450 skyldes hovedsakelig utskiftning av postkasser som har en kostnad på 4 737 771,25. Postkassene var opprinnelig budsjettert i 2022, men ble fakturert først i 2023. Det ble også foretatt utskiftning av brannslukkingsapparater i både leiligheter og fellesområder. Avviket skyldes også riving og etablering av ny balkongbrystning i Garver Ytteborgs vei 115 på grunn av kraftige korrosjonsskader og fare for fall. Det er gjort andre besparelser i forbindelse med vaskerianlegg og ventilasjonsanlegg som balanserer avviket noe.

6600 Større vedlikeholdsarbeid
Posten er opprettet for å skille konsulentarbeid for fasadeprosjektet fra generelle konsulenthonorar for ordinært drifts- og vedlikeholdsarbeid. Den ble opprettet høsten 2023

og var dermed ikke spesifisert ved budsjettmøte for regnskapsåret 2023 som ble avholdt i oktober 2022. Dette må derfor sees i sammenheng med budsjettering for posten for Konsulent- og forvaltningstjenester.

6601 Drift/vedl.hold bygninger
Det er brukt kr 6 432 951 mot budsjett på kr 1 000 000. Avviket på kr -5 431 951 skyldes hovedsakelig utskiftning av postkasser som har en kostnad på 4 737 771,25. Her er det også kostnader for vedlikehold av vinduer og utskiftning av innvendig vindusrammer på grunn av råte og vannskader.

6602 Drift/vedl.hold VVS
Det er brukt kr 379 746 mot budsjett på kr 400 000. Avviket på kr 20 254 ansees som minimalt og skyldes noe mindre bruk av VVS-tjenester.

6603 Drift/vedl.hold elektro
Det er brukt kr 109 030 mot budsjett på 400 000. Avviket på kr 290 970 skyldes utsettelse av utskiftning av eksisterende belysning over til LED-belysning i fellesområder, tekniske rom og diverse andre installasjoner.

6604 Drift/vedl.hold utvendig anl.
Det er brukt kr 30 676 mot budsjett på kr 500 000. Avviket på kr 469 324 skyldes budsjettering for asfaltering som ble forskjøvet til 2024.

6605 Drift/vedl.hold fellesanl.
Avviket på kr 470 000 skyldes manglende posteringer mot kontoen, og kontoen er i senere tid avviklet.

6606 Drift/vedl.hold heiser
Det er brukt kr 904 920 mot budsjett på kr 1 100 000. Avviket på kr 195 080 skyldes besparelse i utgifter grunnet opplæring av vaktmestere i feilsøking ved heisstans, samt kontraktfestet rengjøring av heisslisser fra borettslagets renholdsleverandør. Sesonger med mye grus krever jevnlig rengjøring for å forhindre problemer med lukking av heisdører og påfølgende heisstans.

6608 Drift/vedl.hold fyranlegg
Det er brukt kr 7 460 mot budsjett på kr 0. Avviket på kr -7 460 ansees som minimalt og skyldes reparasjon av en lekkasje fra en radiatorkobling.

6609 Drift/vedl.hold brannsikring
Det er brukt pr 1 021 643 mot budsjett på kr 800 000. Avviket på kr -221 643 skyldes utgifter til utskiftning av gamle og etablering av nye brannslukningsapparater i fellesområder.

6610 Drift/vedl.hold vaskerianl.
Det er brukt kr 333 654 mot budsjett på kr 1 000 000. Avviket på kr 666 346 skyldes reduksjon av kostnader grunnet bestilling av lavere antall maskiner enn budsjettert. Dette skyldes opplæring av vaktmestere i resetting og småreparasjoner som ikke krever faghjelp.

6612 Drift/vedl.hold ventilasj.anl.
Det er brukt kr 22 169 mot budsjett på kr 250 000. Avviket på kr 227 831 skyldes godt vedlikehold av eksisterende avtrekksvifter og hyppig rensing av disse.

6614 Drift/vedl.hold garasjeanlegg
Det er brukt kr 0 mot budsjett på kr 30 000. Avviket på kr 30 000 skyldes posteringer på annen konto.

6615 Drift/vedl.hold søppelanlegg
Det er brukt kr 92 879 mot budsjett på kr 0. Avviket på kr -92 879 skyldes manglende budsjettering på kontoen for rengjøring av søppelbrønner for restavtall.

663 Egenandeler forsikring
Det er brukt kr 171 000 mot budsjett på kr 50 000. Avviket på kr -121 000 skyldes hovedsakelig lekkasjer og vannskader fra tak grunnet gammel taktekking, samt mye snø og is.

Forsikringer
Borettslagets avtale er med Protector Forsikring AS. Det er brukt kr 935 165 mot budsjett på kr 1 425 000. Avviket på kr 489 836 skyldes for sen fakturering fra forsikringsselskapet.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er vanskelig å budsjettere, da de vedtas først i desember for påfølgende år. Det er brukt kr 8 916 959 mot budsjett på kr 8 915 200. Avviket på kr -1 759 ansees som minimalt. Fra 2022 til 2023 økte Oslo kommune Vann- og Avløpsavgiften med 23,4% og Renovasjonsavgiften med 13%

Kostnader garasje
Det er brukt kr 480 474 mot budsjett på kr 300 000. Avviket på kr -180 474 skyldes høyere strømforbruk etter etablering av flere ladestasjoner i garasjen. De positive inntektene for lading ligger under punkt Inntekter Garasjer og balanseres mot underskuddet på kostnadene. Avviket inkluderer også kostnader for reparasjoner og service av garasjeportene.

Kostnader parkeringsplasser
Det er brukt kr 5 896 mot budsjett på kr 0. Avviket på kr -5 896 skyldes hovedsakelig utskiftning av lysarmatur.

Energi/fyring
Det er brukt totalt kr 13 405 222 på energi og fyring i 2023 mot budsjett på kr 15 500 000. Kostnadene fordeler seg på kr 1 674 671 til elektrisk energi og kr 11 730 550 til varmesentralen. Det totale avviket på kr 2 094 778 skyldes noe lavere energipris enn antatt da budsjett ble satt tilsvarende reelle utgifter i 2022. Borettslaget har spotprisavtale for elektrisk energi gjennom Entelios AS. Styret anser det ikke fordelaktig å inngå fastprisavtale for elektrisk energi på nåværende tidspunkt, men dette vurderes fortløpende og styret følger utviklingen i markedet tett.

TV-anlegg/bredbånd
Det er brukt kr 2 627 527 på tv og bredbånd gjennom borettslagets avtale med Telenor. Dette er mot budsjett på kr 2 500 000. Avviket på kr -127 527 skyldes en noe høyere indeksregulering enn antatt.

Andre driftskostnader
For andre driftskostnader er det brukt kr 5 570 833 mot budsjett på kr 5 736 000. Avviket er på kr 165 167. Mesteparten av kostnaden er knyttet til generelle vaktmestertjenester, renhold, vakthold og tømming av storsøppelrommene.
I tillegg kommer kostnader knyttet til skadedyrbekjempelse, driftsmaterialer, trykksaker og kopieringsmateriell, kontorrekvisita, porto og andre velferdskostnader.
Besparelsen skyldes at styret har lagt klare føringer og rutiner for innkjøp og bestilling av eksterne tjenester, i tillegg til riktig bruk av ressurser. Små reparasjoner er inkludert i vaktmesteravtalen og utføres lokalt av vaktmesterne og delvis også av styret.

Resultat
Årets resultat på kr -1 607 549 fremkommer i resultatregnskapet og dekkes ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2023 på kr 7 459 886 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.
For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 355 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med kr 15 300 000 for 2024.

Forsikring
Budsjettert forsikringspremie for 2024 er kr 1 572 000.
Styret fikk nylig varsel om prisøkning på hele 38% som følge av økt antall innmeldte skader. Skadene skyldes hovedsakelig gammel taktekking og påfølgende vannlekkasjer.

Lån
Haugenstua Borettslag har fire lån i OBOS-banken.
Den nominelle renten på alle lånene er per 05.05.2023 på 5,4%.
Styret følger utviklingen i rentemarkedet nøye, og forsøker å få markedets beste betingelser for borettslaget. For opplysninger om opprinnelige lånebeløp og restsaldo henvises til note 21 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 06.05.2024)
Driftskonto	0,55 % p.a.
Sparekonto	3,60 % p.a.

Honorarer
Styregodtgjørelse for perioden 2023-2024
kr 600 000

Valgkomiteen for periode 2023-2024
kr 30 000

Parkeringsutvalget for periode 2023-2024
kr 60 000

Forretningsførerhonorar
Budsjettert forretningsførerhonorar for 2024 er kr 599 000.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024, totalt kr 176 400.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Driften i 2024 forutsetter en økning av felleskostnadene på 17% fra 01.01.2024.

I henhold til budsjett er det forventet at de disponible midlene vil økes i løpet av 2024.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Haugenstua Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haugenstua Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 830 688**	**7 108 358**	**5 830 688**	**7 459 886**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 607 549	2 803 311	-175 600	2 933 100
Tilbakeføring av avskrivning	17	968 701	360 471	300 000	300 000
Tillegg salgssum anl. midler	17	11	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-1 065 325	-1 507 052	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	21	53 147 585	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-49 785 836	-2 929 663	-2 803 000	-2 638 000
Innsk. øremerk. bankkto		-28 389	-4 737	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 629 198**	**-1 277 670**	**-2 678 600**	**595 100**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 459 886**	**5 830 688**	**3 152 088**	**8 054 986**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	9 967 153	10 303 775
Kortsiktig gjeld	-2 507 267	-4 473 087
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**7 459 886**	**5 830 688**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	48 544 205	46 084 308	49 220 000	57 372 000
Garasjer	10	1 893 205	1 507 090	1 505 000	1 550 000
Parkeringsplasser	11	1 346 625	955 275	987 000	1 050 000
Ladeinntekter EL-bil		1 034 612	619 360	700 000	800 000
Andre inntekter	3	191 120	184 018	140 000	140 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**53 009 767**	**49 350 051**	**52 552 000**	**60 912 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-606 081	-668 551	-966 000	-965 000
Styrehonorar	5	-600 000	-600 000	-600 000	-600 000
Avskrivninger	17	-968 701	-360 471	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-41 500	-34 125	-21 000	-35 000
Andre honorarer		-490 000	-540 000	-540 000	-490 000
Forretningsførerhonorar		-564 390	-541 640	-570 000	-599 000
Konsulenthonorar	7	-90 127	-303 333	-350 000	-350 000
Kontingenter		-176 400	-176 400	-176 400	-176 400
Drift og vedlikehold	8	-9 959 450	-5 724 425	-6 000 000	-5 355 000
Forsikringer		-935 165	-1 294 126	-1 425 000	-1 572 000
Kommunale avgifter	9	-8 916 959	-7 499 045	-8 915 200	-10 294 000
Garasjer	10	-480 474	-475 270	-300 000	-1 700 000
Parkeringsplasser	11	-5 896	-390	0	0
Energi/fyring	12	-13 405 222	-15 629 026	-15 500 000	-15 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 627 527	-2 390 263	-2 500 000	-2 760 000
Andre driftskostnader	13	-5 570 833	-5 683 469	-5 736 000	-5 902 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-45 438 725**	**-41 920 534**	**-43 899 600**	**-46 398 900**
DRIFTSRESULTAT		**7 571 042**	**7 429 517**	**8 652 400**	**14 513 100**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	163 116	68 740	0	0
Finanskostnader	15	-9 341 707	-4 694 946	-8 615 000	-11 580 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-9 178 591**	**-4 626 206**	**-8 615 000**	**-11 580 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 607 549**	**2 803 311**	**37 400**	**2 933 100**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 607 549	0		
Reduksjon udekket tap		0	2 803 311		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	70 757 000	70 757 000
Tomt		3 821 804	3 821 804
Andre varige driftsmidler	17	1 783 838	1 687 226
Aksjer og andeler	18	39 800	39 800
Miljøbankkonto, øremerket		1 335 461	950 317
Langsiktige fordringer		43 579	43 579
SUM ANLEGGSMIDLER		**77 781 483**	**77 299 726**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		71 459	8 624
Forskuddsbetalte kostnader		519 292	39 536
Andre kortsiktige fordringer	19	1 540 975	0
Driftskonto OBOS-banken		2 086 164	2 793 270
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	23 842
Sparekonto OBOS-banken		5 749 263	7 438 503
SUM OMLØPSMIDLER		**9 967 153**	**10 303 775**
SUM EIENDELER		**87 748 636**	**87 603 501**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 882 * 100		88 200	88 200
Udekket tap	20	-145 502 778	-143 895 228
SUM EGENKAPITAL		**-145 414 578**	**-143 807 028**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	211 623 291	208 261 542
Borettsinnskudd	22	17 679 300	17 679 300
Annen langsiktig gjeld	23	51 020	51 020
Avsetning bomiljøtiltak		1 302 335	945 580
SUM LANGSIKTIG GJELD		**230 655 946**	**226 937 442**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		973 921	2 233 689
Skyldige offentlige avgifter	24	10 694	27 944
Påløpte renter		974 983	30 685
Påløpte avdrag		216 715	0
Påløpte kostnader		269 027	0
Annen kortsiktig gjeld	25	61 926	2 180 769
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 507 267**	**4 473 087**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**87 748 636**	**87 603 501**
Pantstillelse	26	251 679 300	272 449 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2024
Styret i Haugenstua Borettslag

Hassan Messaoudi /s/
Ferhat Erman /s/
Gina Melby Haugane /s/
Meksut Ljumani /s/
Mohammad Hasim Nabi /s/
Maria Selbekk /s/
Caroline Haugen Roås /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	47 950 560
Trappevask	1 270 080
Eiendomsskatt	3 140
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**49 223 780**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-348 949
Garasje	-330 626
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**48 544 205**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Miljøfond	21 489
Nettinnbetalinger	21 780
Nøkler	30 300
Telia - Antenneleie	71 459
Telenor- Antenneleie	45 352
Diverse	740
SUM ANDRE INNTEKTER	**191 120**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-433 048
Påløpte feriepenger	-61 926
Arbeidsgiveravgift	-209 526
Pensjonskostnader innskudd	-33 690
AFP-pensjon	-172
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-521
Refusjon sykepenger	132 803
SUM PERSONALKOSTNADER	**-606 081**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 600 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 475, jf. noten om andre driftskostnader.

Det er i tillegg utbetalt kr. 400 000 i prosjekthonorar, kr. 60 000 til parkeringsutvalget og kr. 30 000 til valgkomiteen.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 41 500.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-51 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 577
Fornebu Forvaltning AS	-10 113
SUM KONSULENTHONORAR	**-90 127**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Arkitekthonorar - Enerhaugen Arkitektkontor AS	174 745
Prosjektledelse - Millab Consult AS	279 578
Totalt prosjekt	454 323
Kostnadsføring i prosjekt i år	-454 323
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-454 323**
Drift/vedlikehold bygninger	-6 431 951
Drift/vedlikehold VVS	-379 746
Drift/vedlikehold elektro	-109 030
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 676
Drift/vedlikehold heisanlegg	-904 920
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 460
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 021 643
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-333 654
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 169
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-92 879
Egenandel forsikring	-171 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-9 959 450**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 140
Vann- og avløpsavgift	-5 252 630
Renovasjonsavgift	-3 661 190
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-8 916 959**

NOTE: 10

GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	1 893 205
SUM INNTEKTER GARASJER	**1 893 205**

KOSTNADER GARASJER

Tomme leieforhold	-1 290
Forsikring	-18 015
Drift/vedl.hold	-101 510
Elektrisk energi	-359 659
SUM KOSTNADER GARASJER	**-480 474**
SUM GARASJER	**1 412 731**

NOTE: 11
PARKERINGSPLASSER

INNTEKTER PARKERINGSPLASSER	
Leieinntekter	1 346 625
SUM INNTEKTER PARKERINGSPLASSER	**1 346 625**
KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	
Tomme leieforhold	-3 165
Drift/vedl.hold	-2 731
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	**-5 896**
SUM PARKERINGSPLASSER	**1 340 729**

NOTE: 12
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 674 671
Varmesentralen	-11 730 550
SUM ENERGI / FYRING	**-13 405 222**

NOTE: 13
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-579 525
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-57 861
Diverse leiekostnader/leasing	-39 377
Driftsmateriell	-131 545
Vaktmestertjenester	-3 320 040
Vakthold	-276 761
Renhold ved firmaer	-936 425
Andre fremmede tjenester	-16 845
Kontor- og datarekvisita	-6 743
Kopieringsmateriell	-22 335
Trykksaker	-66 990
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 188
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 970
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 475
Andre kontorkostnader	-7 476
Telefon, annet	-3 366
Porto	-2 380
Drivstoff biler, maskiner osv.	-17 172
Bank- og kortgebyr	-3 074
Velferdskostnader	-64 661
Konstaterte tap	-8 624
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-5 570 833**

NOTE: 14

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	18 270
Renter av sparekonto i OBOS-banken	144 846
SUM FINANSINNTEKTER	**163 116**

NOTE: 15

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-212 549
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-547 177
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-7 075 619
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-968 661
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-176 906
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-358 828
Renter på leverandørgjeld	-1 967
SUM FINANSKOSTNADER	**-9 341 707**

NOTE: 16

BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.102/bnr.651 M. flere

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

NOTE: 17

VARIGE DRIFTSMIDLER

Andre anleggsmidler		
Tilgang 2014	1	
Avgang 2023	-1	
		0
Anleggsmidler		
Tilgang 2014	1	
Avgang 2023	-1	
		0
Feiemaskin		
Tilgang 2014	1	
Avgang 2023	-1	
		0
Graveringsutstyr		
Tilgang 2022	72 678	
Avskrevet tidligere	-3 634	

Avskrevet i år	-14 536	
		54 508
Jordfreser nr. 1		
Tilgang 2023	21 489	
Avskrevet i år	-7 163	
		14 326
Kubota F1900		
Tilgang 2014	1	
Avgang 2023	-1	
		0
Kubota F3560		
Tilgang 2014	1	
Avgang 2023	-1	
		0
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2016	366 534	
Avskrevet tidligere	-366 533	
Avgang 2023	-1	
		0
Sandstrøer		
Tilgang 2014	1	
Avgang 2023	-1	
		0
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2014	1	
Avgang 2023	-1	
		0
Snøskjær nr. 2		
Tilgang 2014	1	
Avgang 2023	-1	
		0
Tørketrommel 2		
Tilgang 2022	40 555	
Avskrevet tidligere	-3 380	
Avskrevet i år	-13 518	
		23 657
Tørketrommel 3		
Tilgang 2022	40 550	
Avskrevet tidligere	-3 379	
Avskrevet i år	-13 517	
		23 654
Tørketrommel 4		
Tilgang 2022	31 520	
Avskrevet tidligere	-8 756	
Avskrevet i år	-10 507	
		12 258
Tørkeskap		
Tilgang 2022	28 000	

Avskrevet tidligere	-7 000	
Avskrevet i år	-9 333	
		11 667
Tørkeskap		
Tilgang 2022	28 000	
Avskrevet tidligere	-5 444	
Avskrevet i år	-9 333	
		13 222
Tørkeskap		
Tilgang 2022	28 800	
Avskrevet tidligere	-4 000	
Avskrevet i år	-9 600	
		15 200
Tørketrommel 8		
Tilgang 2022	40 550	
Avskrevet tidligere	-1 126	
Avskrevet i år	-13 517	
		25 907
Tørkeskap		
Tilgang 2022	28 800	
Avskrevet tidligere	-2 400	
Avskrevet i år	-9 600	
		16 800
Tørketrommel		
Tilgang 2022	40 555	
Avskrevet tidligere	-3 380	
Avskrevet i år	-13 518	
		23 657
Vaskemaskin nr. 10		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-6 556	
Avskrevet i år	-15 733	
		24 911
Vaskemaskin nr. 11		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-6 556	
Avskrevet i år	-15 733	
		24 911
Vaskerianlegg		
Tilgang 2023	599 248	
Avskrevet i år	-199 749	
		399 499
Vaskemaskin		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-3 933	
Avskrevet i år	-15 733	
		27 533
Vaskemaskin nr. 2		

Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-3 933	
Avskrevet i år	-15 733	
		27 533
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-3 933	
Avskrevet i år	-15 733	
		27 533
Vaskemaskin nr. 4		
Tilgang 2022	58 481	
Avskrevet tidligere	-4 873	
Avskrevet i år	-19 494	
		34 114
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2022	43 300	
Avskrevet tidligere	-13 231	
Avskrevet i år	-14 433	
		15 636
Vaskemaskin nr. 6		
Tilgang 2022	45 850	
Avskrevet tidligere	-12 736	
Avskrevet i år	-15 283	
		17 831
Vaskemaskin nr. 7		
Tilgang 2022	45 850	
Avskrevet tidligere	-11 463	
Avskrevet i år	-15 283	
		19 104
Vaskemaskin nr. 8		
Tilgang 2022	45 850	
Avskrevet tidligere	-11 463	
Avskrevet i år	-15 283	
		19 104
Vaskemaskin nr. 9		
Tilgang 2022	57 313	
Avskrevet tidligere	-9 552	
Avskrevet i år	-19 104	
		28 657
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2014	1	
Avgang 2023	-1	
		0
Fellesareal		
Tilgang 2023	444 588	
Avskrevet i år	-88 918	
		355 670
Ladebokser elbil		

Tilgang 2020	901 058	
Avskrevet tidligere	-540 635	
Avskrevet i år	-180 212	
		180 212
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2023	467 928	
Avskrevet tidligere	-467 927	
Avgang 2023	-1	
		0
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2022	594 400	
Avskrevet tidligere	-49 533	
Avskrevet i år	-198 133	
		346 734
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 783 838**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**968 701**

NOTE: 18
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Tokerud Varmesentral. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 398 Pålydende: kr 100,- Balanseført verdi: kr 39 800,-.
Den samlede aksjekapital i Tokerud Varmesentral AS er på kr 100 000,-.

NOTE: 19
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Tokerud Varmesentral AS - Kreditnota desember 2023	1 287 113
Tokerud Varmesentral AS - Avregning 2023	253 862
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 540 975**

NOTE: 20
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 21

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,25 %. Løpetiden er 20 år.		
Nedbetalt tidligere	18 128 558	
Nedbetalt i år	13 641 442	
		0
Eika Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,25 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2014	-8 002 000	
Økning 2015	-16 000 000	
Økning 2016	-18 998 000	
Nedbetalt tidligere	8 379 900	
Nedbetalt i år	34 620 100	
		0
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,25 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2016	-160 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-160 000 000
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,25 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2023	-34 175 015	
Nedbetalt i år	561 999	
		-33 613 016
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,25 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2023	-6 000 000	
Nedbetalt i år	53 325	
		-5 946 675
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,25 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2023	-12 972 570	
Nedbetalt i år	908 970	
		-12 063 600
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-211 623 291**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags-

og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	**OBOS Boligkreditt AS** **Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2026**	**Første avdrag er 30/09-2026**
1002, 1005, 1008, 1011, 1014, 1017		150
1020, 1023, 1026, 1029, 1032, 1035		150
1038, 1041, 1044, 1047, 1050, 1053		150
1056, 1059, 1062, 1065, 1068, 1071		150
1074, 1077, 1080, 1083, 1086, 1089		150
1092, 1095, 1098, 1101, 1104, 1107		150
1110, 1113, 1116, 1119, 1122, 1125		150
2002, 2005, 2008, 2011, 2014, 2017		150
2020, 2023, 2026, 2029, 2032, 2035		150
2038, 2041, 2044, 2047, 2050, 2053		150
2056, 2059, 2062, 2065, 2068, 2071		150
2074, 2077, 2080, 2083, 2086, 2089		150
2092, 2095, 2098, 2101, 2104, 2107		150
2110, 2113, 2116, 2119, 2122, 2125		150
3002, 3005, 3008, 3011, 3014, 3017		150
3020, 3023, 3026, 3029, 3032, 3035		150
3038, 3041, 3044, 3047, 3050, 3053		150
3056, 3059, 3062, 3065, 3068, 3071		150
3074, 3077, 3080, 3083, 3086, 3089		150
3092, 3095, 3098, 3101, 3104, 3107		150
3110, 3113, 3116, 3119, 3122, 3125		150
4002, 4005, 4008, 4011, 4014, 4017		150
4020, 4023, 4026, 4029, 4032, 4035		150
4038, 4041, 4044, 4047, 4050, 4053		150
4056, 4059, 4062, 4065, 4068, 4071		150
4074, 4077, 4080, 4083, 4086, 4089		150
4092, 4095, 4098, 4101, 4104, 4107		150
4110, 4113, 4116, 4119, 4122, 4125		150
5002, 5005, 5008, 5011, 5014, 5017		150
5020, 5023, 5026, 5029, 5032, 5035		150
5038, 5041, 5044, 5047, 5050, 5053		150
5056, 5059, 5062, 5065, 5068, 5071		150
5074, 5077, 5080, 5083, 5086, 5089		150
5092, 5095, 5098, 5101, 5104, 5107		150

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

3025, 3027, 3028, 3030, 3031, 3033	250
3034, 3036, 3037, 3039, 3040, 3042	250
3043, 3045, 3046, 3048, 3049, 3051	250
3052, 3054, 3055, 3057, 3058, 3060	250
3061, 3063, 3064, 3066, 3069, 3072	250
3075, 3078, 3081, 3084, 3087, 3090	250
3093, 3096, 3099, 3102, 3105, 3108	250
3111, 3114, 3117, 3120, 3123, 3126	250
4003, 4006, 4009, 4012, 4015, 4018	250
4021, 4024, 4027, 4030, 4033, 4036	250
4039, 4042, 4045, 4048, 4051, 4054	250
4057, 4060, 4063, 4066, 4069, 4072	250
4075, 4078, 4081, 4084, 4087, 4090	250
4093, 4096, 4099, 4102, 4105, 4108	250
4111, 4114, 4117, 4120, 4123, 4126	250
5003, 5006, 5009, 5012, 5015, 5018	250
5021, 5024, 5027, 5030, 5033, 5036	250
5039, 5042, 5045, 5048, 5051, 5054	250
5057, 5060, 5063, 5066, 5069, 5072	250
5075, 5078, 5081, 5084, 5087, 5090	250
5093, 5096, 5099, 5102, 5105, 5108	250
5111, 5114, 5117, 5120, 5123, 5126	250
6003, 6006, 6009, 6012, 6015, 6018	250
6021, 6024, 6027, 6030, 6033, 6036	250
	250
6057, 6060, 6063, 6066, 6069, 6072	250
6075, 6078, 6081, 6084, 6087, 6090	250

6093, 6096, 6099, 6102, 6105, 6108	250
6111, 6114, 6117, 6120, 6123, 6126	250

NOTE: 22
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 23
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 24
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 694
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-10 694**

NOTE: 25
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-61 926
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-61 926**

NOTE: 26
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 679 300
Pantelån	211 623 291
Påløpte avdrag	216 715
TOTALT	**229 519 306**

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

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

Annen informasjon om borettslaget

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

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

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

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

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

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

Daglig leder/driftsleder
Daglig leder i borettslaget fratrådte sin stilling 1. november 2023.
Styret har intervjuet flere kandidater til en stilling som driftsleder for borettslaget og gir tilbud til den egnede kandidaten i løpet av mai 2024. Estimert tiltredelse er september 2024.

Renhold
Borettslaget har avtale med Ren-Service AS om renhold av fellesarealene.

Parkering
Borettslaget har parkeringsplasser/garasjeplasser og plasser med lademuligheter som leies ut. Det er ventelister på parkeringsplasser for El-biler. De som ønsker parkeringsplass, eller stå på venteliste, kan ta kontakt med parkeringsutvalget på e-post parkering@haugenstua.no
Borettslaget har gratis gjesteparkering mot registrering av kjøretøy. Se bestemmelser og bruksanvisning på www.vibbo.no

Nøkler/skilt
Nøkler kan kjøpes hos vaktmester via www.vibbo.no Vibbo, vennligst ikke piratkopier nøkler ettersom disse knekkes i sylinderen og koster borettslaget ca kr 3 000,- å reparere.

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

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1412419. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseierens ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.
Andelseiere er ansvarlig for å holde rømningsveiene på verandaene og fellesarealene frie til enhver tid.

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

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

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

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

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

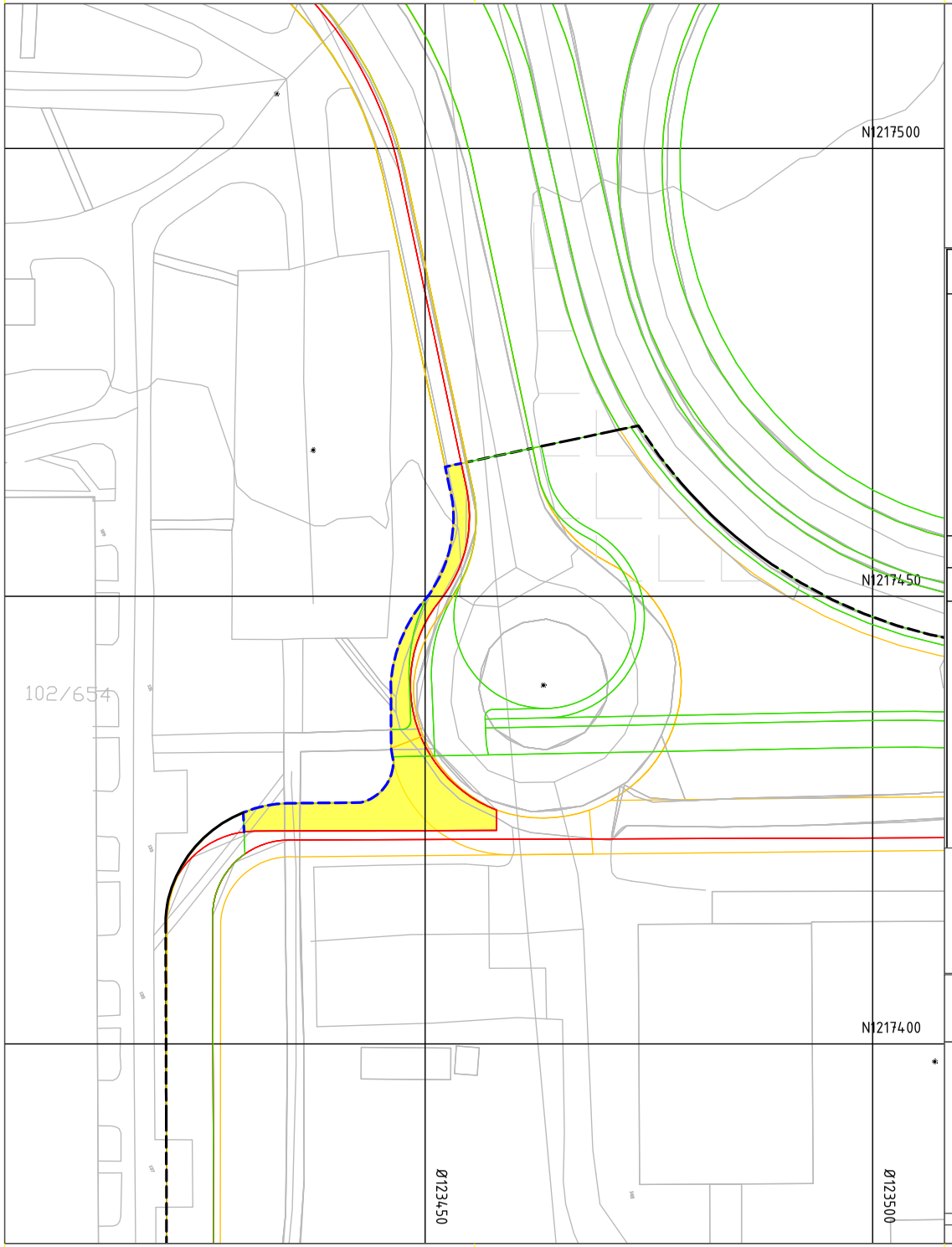
Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Haugenstua Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023	Utskiftning postkasser	Oppstart høsten 2022, ferdigstillelse i 2023
2016 - 2019	VVS-prosjekt	Oppstart var i 2016, ferdigstillelse i februar 2019.
2014 - 2015	Forprosjekt vann/ avløp og balkonger	Styret fikk på generalforsamlingen i 2013 aksept for å etablere forprosjekt på vann og avløp samt balkonger. Dette arbeidet er påbegynt i samarbeid med OBOS Prosjekt.
2013 - 2016	Utskiftning av heiser	Oppstart oktober 2013, ferdigstillelse i 2016.
2009 - 2010	Forprosjekt "rehabilitering av fasade"	Forprosjekt rehabilitering av fasade - nye balkonger. Prosjektet ble nedstemt av generalforsamlingen.
2008 - 2010	Rehabilitering av inngangspartiene	Oppstart 2008, ferdigstillelse i 2010



Takstnr

Gnr/Bnr 102/654

Hjemmelhaver Haugenstua borettslag

Adresse Garver Ytteborgs vei 101-139

Grunnervervskart.pdf

Tegnforklaring

- Erverv
- Eksisterende eiendomsgrense
- Ny eiendomsgrense (= plangrense)
- Formålsgrenser i ny plan vedtatt 01.03.2023
- Formålsgrenser i gamle reguleringsplaner
- Planavgrensning

N

0 12.5 25m

Gnr/Bnr	Hjemmelshaver	Adresse	Permanent erverv
102/654	Haugenstua borettslag	Garver Ytterborgs vei 101-139	192 m^2

Av de 192 m^2 som erverves var 123 m^2 tidligere regulert til fortau og 69 m^2 var tidligere regulert til tomt for offentlig bygning (skole).

Kartopplysninger

Koordinatsystem EUREF89/NTM Sone 10

Høydegrunnlag: NN2000

Målestokk: 1:500 m

Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato:
HH			

Garver Ytterborgs vei 145 - ny Haukåsen skole

Gnr/bnr: 102/654

Grunnerverv/W-tegning

Tegningsdato	21.06.2023
Bestiller	Oslo kommune
Produsert for	
Produsert av	
	ENERHAUGEN
PROF-nummer	
Arkivnummer	
Byggverksnummer	
Målestokk	1:500
Tegningsnummer/ revisjonsbokstav	

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
HH	xxx	xxx	xxxx_xxx

Vedlegg 2

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24
Selskapsnummer: 388 **Selskapsnavn:** Haugenstua Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE 2024

Protokoll fra ordinær generalforsamling 2024 for Haugenstua borettslag

Organisasjonsnummer: 948515571
Møtet ble avholdt: 23. mai kl. 18:00, Engel Paradis, Haavard Martinsens vei 19, 0978 Oslo
Fremmøte: 135 andelseiere og 18 fullmakter, tilsammen 153 stemmeberettigede.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering - Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Konstituering - Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner de innleverte registreringsblankettene og fullmaktene som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Konstituering Valg av protokollfører og minst en andelseier som protokollvitne

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som protokollfører, og Mari Helene Ødegård som protokollvitne.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

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

Innkallingen er sendt ut innen fristen på minimum 8 dager og maksimum 20 dager.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap for 2023

Viser til vedlagte årsrapport og årsregnskap for 2023, samt revisors beretning.

Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner Årsrapport og Årsregnskap for 2023, og Årsresultatet dekkes ved overføring fra egenkapitalen
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til kr 600 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2023/ 2024

Det er budsjettert med kr 490 000 for perioden 2023/ 2024.

Andre honorarer består av kr 400 000 i prosjekthonorar til styret, kr 60 000 til parkeringsutvalget og kr 30 000 til valgkomiteen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at Andre honorarer settes til kr 490 000.
>
> ✓ **Vedtatt. 77 stemmer FOR forslag og 70 stemmer MOT.**

8. Overdragelse av deler av tomt til Oslo Kommune

Grunnerverv for Haukåsen skole

Styret har blitt kontaktet av Oslo kommune om at kommunen må erverve grunn fra borettslagets eiendom i forbindelse med byggingen av nye Haukåsen skole.

I brevet står det:

Bystyret i Oslo kommune vedtok 01.03.2023 reguleringsplanen S-5166 for by omfattende spesialskole og barnehage. Det planlegges erverv av borrettslagets eiendom til spesialskole og barnehage. Reguleringsplanen gir kommunen rett til å sikre seg nødvendig grunn for å gjennomføre tiltaket, jf. plan-og bygningsloven § 16-2. Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har fått oppdraget med å foreta dette grunnervervet, før Oslobygg KF kan starte arbeidet med tiltaket.

Oslo kommune må erverve, det vil si overta, 192 m² grunn fra deres eiendom, gnr./bnr. 102/654, vist med gul farge i grunnervervskartet vi har vedlagt.

Dersom vi ikke kommer til noen form for avtale, vil kommunen måtte vurdere ekspropriasjon for å få gjennomført tiltaket. Det vil da bli opp til domstolen å avgjøre både om kommunen har rett til å ta i bruk arealet og erstatningen.

Ved avståelse av deler av eiendom skal grunneier få dekket sitt økonomiske tap, og erstatningen skal basere seg på ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Med dette menes at erstatningen skal beregnes på grunnlag av enten salgsverdi eller bruksverdi, og det høyeste skal legges til grunn. Ved delavståelse av areal regulert til boligformål beregnes erstatningen normalt etter salgsverdien.

I erstatningsvurderingen skal det legges til grunn tidligere reguleringsplaner, herunder reguleringsplan S-1352 vedtatt 09.12.1970 og reguleringsplan S-2165 vedtatt 30.09.1976. Arealene var regulert til fortau og tomt for offentlig bygning (skole).

Vi anser at borettslaget ikke taper noe utnyttelsesgrad, da det ikke skal erverves grunn som tidligere er regulert til bolig.

På bakgrunn av det overnevnte, tilbys det skjønnsmessig et vederlag á kr 30 000. Tilbudet kan ikke påberopes ved et eventuelt senere skjønn. Tilbudet avgis med forbehold om kompetent myndighets samtykke, som i dette tilfellet er avdelingsdirektør. Signaturpersoner på dette brevet innehar ikke fullmakt til å binde kommunen.

Aksepterer dere ikke avståelsen, og således ikke signerer avtalen, vil grunnen erverves ved ekspropriasjon og erstatningen fastsettes ved rettslig skjønn.

I henhold til borettslagsloven må alle former for avståelse av eiendom vedtas i borettslagets generalforsamling med 2/3 flertall. En representant fra Oslo kommune vil komme på generalforsamlingen for å redegjøre for saken.

Styrets innstilling
Styret foreslår å vedta saken da borettslaget uansett står i fare for å miste denne delen av eiendommen dersom Oslo Kommune gjennomfører ekspropriasjon. Ved vedtak får borettslaget et skjønnsmessig vederlag for denne delen av eiendommen, men ved ekspropriasjon vil borettslaget ikke få noe vederlag.

Til info har borettslaget benyttet seg av deler av kommunal eiendom i flere år da tidligere styre har etablert avfallsbrønner på kommunal eiendom ved blokk 10. Nåværende styre finner ikke noe dokumentasjon på dette arbeidet.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at området markert med gult, se vedlagte kart, overdras til Oslo Kommune mot et vederlag på kr 30 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling
Mohammad Nabi trakk sitt kandidatur på generalforsamlingen.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:

Olga Dilen.
Fredrik Hov
Caroline Haugen Roås

Caroline Roås ble valgt med 95 stemmer, Fredrik Hov med 90 stemmer og Olga Dilen med 71 stemmer.

Syed Nadeem Abbas fikk 70 stemmer og Albert Skar fikk 44 stemmer.

Følgende stilte til valg:
Syed Nadeem Abbas
Olga Dilen.
Fredrik Hov
Caroline Haugen Roås
Albert Skar.

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mohammad Shakoor

Generalforsamlingen støttet forslag om å behandle endring av vedtektene mht. antall varamedlemmer på neste ekstraordinære generalforsamling, hvor man også kunne åpne for valg av flere varamedlemmer.

Følgende stilte til valg:
Mohammad Shakoor

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ferhat Erman
Caroline Haugen Roås.

Styreleder er ikke lenger andelseier, og kunne derfor ikke velges som delegat (fordi man må være såkalt boende medlem). Caroline Roås stilte som kandidat.

Følgende stilte til valg:
Ferhat Erman
Caroline Haugen Roås.

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Meksut Ljumani

styremedlem som har flyttet fra borettslaget trakk seg, og derfor stilte Meksut Ljumani som varadelegat.

Følgende stilte til valg:
Meksut Ljumani

11. Valg av valgkomite og parkeringsutvalg

Det skal velges medlemmer til Valgkomiteen for 1 år, og følgende foreslås:

Faisal Javed

Det skal også velges medlemmer til Parkeringsutvalget for 1 år, og følgende foreslås:

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Faisal Javed
Hamayoon Karamat
Yasemin Topcu
Tuncel Ugur
Mari Helene Ødegård

Følgende stilte til valg:
Faisal Javed
Hamayoon Karamat
Yasemin Topcu
Tuncel Ugur
Mari Helene Ødegård

Parkeringsutvalg (1 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Hov
Faisal Javed.

Følgende stilte til valg:
Fredrik Hov
Faisal Javed.

PROTOKOLLEN SIGNERT AV:

Anders Thorud /s/
Møteleder og protokollfører

Mari Helene Ødegård /s/
Protokollvitne

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 388

Haugenstua Borettslag

Velkommen til årsmøte i Haugenstua Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

24. april 2024 kl. 18:00, Haavard Martinsens vei 19, 0978 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Fasaderehabilitering

Med vennlig hilsen,
Styret i Haugenstua Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Fasaderehabilitering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget er klassifisert som et kulturminne grunnet dets alder og arkitektoniske uttrykk, og står på Oslo Byantikvar sin gule liste. Dette betyr at det er veldig strenge krav til rehabilitering og bygningenes arkitektoniske uttrykk etter ferdigstilte arbeider.

Det har vært en lang og omfattende prosess med mange avklaringer mot Byantikvaren, og dette er hovedskylden for at prosjekteringen har tatt så lang tid.

På bestilling fra styret ble det i 2018 foretatt en tilstandsanalyse av Millab Consult AS for borettslagets bygningsmasse. Denne avdekket et stort behov for rehabilitering grunnet skader og slitasje på fasaden. Det har ikke vært foretatt noen form for vedlikeholdsarbeid innen fasadearbeider i borettslagets levetid. Dette har ført til et vesentlig etterslep av vedlikehold, og gjør nå at det må igangsettes et stort rehabiliteringsarbeid.

Uten rehabiliteringsarbeider medfører det store avvik innen helse, miljø og sikkerhet (HMS) for beboerne, og styret ser det ikke forsvarlig å utsette arbeidet. I tillegg risikerer borettslaget pålegg om rehabilitering fra Plan- og Bygningsetaten dersom det ikke foretas utbedring snarest. Dersom det blir tilfellet er det de som vil sette krav rundt rehabiliteringen og alt som har blitt forhandlet og godkjent av Byantikvaren hittil blir tilbakevist. Totalkostnadene for borettslaget vil bli deretter.

Millab Consult AS har i tillegg til tilstandsanalysen stått for utarbeidelse av prosjektbeskrivelse og kravspesifikasjon. Enerhaugen Arkitektkontor AS har stått for tegningsgrunnlag og ulike søknader til myndighetene. Dette grundige og omfattende arbeidet har vært nødvendig for å få Byantikvaren til å lempe på flere av kravene de opprinnelig hadde satt til rehabilitering av borettslaget.

Styret fikk gjennomslag hos Byantikvaren på følgende:

1. Dagens fiberbetongplater erstattes med Steni fasadeplater.

2. Godkjent innglassing

3. Dagens markiser skiftes til motorisert screens for solskjerming.

4. Utvidelse av veranda med 50 cm i dybden

Når prosjektbeskrivelsen til slutt ble godkjent av Byantikvaren kunne styret starte en anbudsprosess av prosjektet høsten 2023.

Anbudstilbudene ble mottatt vinteren 2023, og deretter ble det foretatt avklarende tilbudsmøter med alle anbudsgivere. Det ble så foretatt referansesjekk av de som leverte anbud, og ut ifra en totalvurdering i samarbeid med Millab Consult AS ble de ulike tilbudene vektet mot hverandre og krav. Basert på dette vedtok styret i januar 2024 å gå for anbudstilbudet fra DVS Entreprenør.

DVS Entreprenør viser en høy grad av oppgaveforståelse, og en solid gjennomføringsevne. De har gode referanser og fornuftig prising, og kunne vise til mange tilsvarende prosjekter i Oslo og omegn.

Millab Consult vil under den ekstraordinære generalforsamlingen presentere informasjon rundt prosjektet, og Enerhaugen Arkitektkontor vil vise frem bilder og 3D-modeller.

Styrets innstilling

Styret anser alternativ 2 som et minimumskrav grunnet borettslagets bygningsmessige tilstand som kraftig påvirker helse, miljø og sikkerhet for beboerne. Vedlikeholdsetterslepet har nå nådd et kritisk punkt, og det er ikke forsvarlig å drifte borettslaget videre uten nødvendig rehabilitering.

Forslag til vedtak 1

Alt 1: rehabilitering av fasader og balkonger, utskifting av vinduer. Krav om alminnelig flertall 50%

Forslag til vedtak 2

Alt 2: forslag 1 + inngangsdører med callingsystem, taktekking, etterisolering himlinger i inngangpartier. Krav om alminnelig flertall 50%

Forslag til vedtak 3

Alt 3: forslag 2 + utvidelse og innglassing av balkonger, solskjerming. Krav om to tredjedels flertall 67%

Forslag til vedtak 4

Alt 4: forslag 3 + nye yttervegger i balkongfelt. Krav om to tredjedels flertall 67%

Vedlegg

1. alternativ 1.pdf
2. alternativ 2.pdf
3. alternativ 3.pdf
4. alternativ 4.pdf
5. Haugenstua borettslag 12.04.2024- brev SMM.pdf
6. Haugenstua Borettslag Fasadeprosjekt likviditetsanalyse 12.04.2024.JPG

Haugenstua Borettslag															ALT. 1		
		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030			
		april-juni	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	Kommentarer:		
Økning i felleskostnader	-	-	**25**	-	**10**	-	**10**	-	**10**	-	**10**	-	**5**			Økning i %		
Felleskostnader		14 025 198	35 062 995	35 062 995	38 569 295	38 569 295	42 426 224	42 426 224	46 668 846	46 668 846	51 335 731	51 335 731	53 902 518	53 902 518	53 902 518			
Andre inntekter		1 129 800	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600			
Driftsutbetalinger		(10 185 975)	(20 371 950)	(20 677 529)	(20 987 692)	(21 302 508)	(21 622 045)	(21 946 376)	(22 275 572)	(22 609 705)	(22 948 851)	(23 293 083)	(23 642 480)	(23 997 117)	(24 357 074)	+ 1,5 % pr. halvår.		
Ordinært vedlikehold		(1 338 750)	(2 677 500)	(2 717 663)	(2 758 427)	(2 799 804)	(2 841 801)	(2 884 428)	(2 927 694)	(2 971 610)	(3 016 184)	(3 061 427)	(3 107 348)	(3 153 958)	(3 201 268)	+ 1,5 % pr. halvår.		
Ekstraordinært vedlikehold																		
NETTO DRIFT	-	**3 630 273**	**14 273 145**	**13 927 403**	**17 082 775**	**16 726 583**	**20 221 978**	**19 855 020**	**23 725 181**	**23 347 132**	**27 630 296**	**27 240 821**	**29 412 290**	**29 011 042**	**28 603 776**			
																Saldo		
Lånnr. 9820 81 25990		(100 965)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	Pr. 01.04.2024	kr	5 925 196
Lånnr. 9820 81 26008		(551 123)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	-	Pr. 01.04.2025	kr	11 671 861
Lånnr. 9820 81 26016		(681 628)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	Pr. 01.04.2026	kr	33 379 883
Lånnr. 9820 75 46526		(2 160 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(5 033 797)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	Pr. 01.04.2028	kr	160 000 000
																Budsjett rente		5,40 %
FINANSIELL UTBETALING	-	**(3 493 715)**	**(6 987 431)**	**(6 987 431)**	**(6 987 431)**	**(6 987 431)**	**(7 701 228)**	**(8 058 127)**	**(8 058 127)**	**(8 058 127)**	**(8 058 127)**	**(8 058 127)**	**(8 058 127)**	**(8 058 127)**	**(6 955 881)**			
NETTO ETTER FIN. UTBET.	-	**136 558**	**7 285 714**	**6 939 972**	**10 095 344**	**9 739 152**	**12 520 750**	**11 796 894**	**15 667 054**	**15 289 005**	**19 572 170**	**19 182 694**	**21 354 163**	**20 952 916**	**21 647 895**			
Leverandørgjeld		(809 868)																
Kostnad rehabilitering			(67 500 000)	(67 500 000)	(67 500 000)	(67 500 000)	(67 500 000)	(67 500 000)	(67 500 000)	(67 500 000)	(67 500 000)	(67 500 000)				Rehab. kost	kr	675 000 000
Finanskostnader		-	(1 674 000)	(3 402 000)	(5 103 000)	(6 858 000)	(8 586 000)	(10 381 500)	(12 123 000)	(13 910 400)	(15 638 400)	(17 420 400)				Finanskostnader	kr	95 096 700
																Totaltprosjektkostnad	kr	770 096 700
Utbet. nytt lån			62 000 000	64 000 000	63 000 000	65 000 000	64 000 000	66 500 000	64 500 000	66 200 000	64 000 000	66 000 000				Nytt lån rehabilitering	kr	645 200 000
Løpetid 40 år, hvorav 5 års avdragsfrihet			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20 535 991)	(20 535 991)	(20 535 991)			
																Budsjettert rente		5,40 %
LIKVIDITET GENERERT	-	**(673 310)**	**111 714**	**37 972**	**492 344**	**381 152**	**434 750**	**415 394**	**544 054**	**78 605**	**433 770**	**262 294**	**818 173**	**416 925**	**1 111 904**			
INNGÅENDE LIKVIDITET		7 365 133	6 691 822	6 803 536	6 841 509	7 333 853	7 715 005	8 149 755	8 565 148	9 109 202	9 187 807	9 621 577	9 883 872	10 702 044	11 118 969			
UTGÅENDE LIKVIDITET		6 691 822	6 803 536	6 841 509	7 333 853	7 715 005	8 149 755	8 565 148	9 109 202	9 187 807	9 621 577	9 883 872	10 702 044	11 118 969	12 230 874			

BESKYTTET

Haugenstua Borettslag															ALT. 2		
		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030			
		april-juni	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	Kommentarer:		
Økning i felleskostnader	-	-	**25**	-	**10**	-	**10**	-	**10**	-	**8**	-	**8**			Økning i %		
Felleskostnader		14 025 198	35 062 995	35 062 995	38 569 295	38 569 295	42 426 224	42 426 224	46 668 846	46 668 846	50 402 354	50 402 354	54 434 542	54 434 542	54 434 542			
Andre inntekter		1 129 800	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600			
Driftsutbetalinger		(10 185 975)	(20 371 950)	(20 677 529)	(20 987 692)	(21 302 508)	(21 622 045)	(21 946 376)	(22 275 572)	(22 609 705)	(22 948 851)	(23 293 083)	(23 642 480)	(23 997 117)	(24 357 074)	+ 1,5 % pr. halvår.		
Ordinært vedlikehold		(1 338 750)	(2 677 500)	(2 717 663)	(2 758 427)	(2 799 804)	(2 841 801)	(2 884 428)	(2 927 694)	(2 971 610)	(3 016 184)	(3 061 427)	(3 107 348)	(3 153 958)	(3 201 268)	+ 1,5 % pr. halvår.		
Ekstraordinært vedlikehold																		
NETTO DRIFT	-	**3 630 273**	**14 273 145**	**13 927 403**	**17 082 775**	**16 726 583**	**20 221 978**	**19 855 020**	**23 725 181**	**23 347 132**	**26 696 920**	**26 307 444**	**29 944 315**	**29 543 067**	**29 135 801**			
																Saldo		
Lånnr. 9820 81 25990		(100 965)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	Pr. 01.04.2024	kr	5 925 196
Lånnr. 9820 81 26008		(551 123)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	-	Pr. 01.04.2025	kr	11 671 861
Lånnr. 9820 81 26016		(681 628)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	Pr. 01.04.2026	kr	33 379 883
Lånnr. 9820 75 46526		(2 160 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(5 033 797)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	Pr. 01.04.2028	kr	160 000 000
																Budsjett rente		5,40 %
FINANSIELL UTBETALING	-	**(3 493 715)**	**(6 987 431)**	**(6 987 431)**	**(6 987 431)**	**(6 987 431)**	**(7 701 228)**	**(8 058 127)**	**(8 058 127)**	**(8 058 127)**	**(8 058 127)**	**(8 058 127)**	**(8 058 127)**	**(8 058 127)**	**(6 955 881)**			
NETTO ETTER FIN. UTBET.	-	**136 558**	**7 285 714**	**6 939 972**	**10 095 344**	**9 739 152**	**12 520 750**	**11 796 894**	**15 667 054**	**15 289 005**	**18 638 793**	**18 249 317**	**21 886 188**	**21 484 941**	**22 179 920**			
Leverandørgjeld		(809 868)																
Kostnad rehabilitering			(69 095 872)	(69 095 872)	(69 095 872)	(69 095 872)	(69 095 872)	(69 095 872)	(69 095 872)	(69 095 872)	(69 095 872)	(69 095 872)				Rehab. kost	kr	690 958 722
Finanskostnader		-	(1 741 500)	(3 523 500)	(5 278 500)	(7 087 500)	(8 869 500)	(10 719 000)	(12 514 500)	(14 364 000)	(16 173 000)	(18 049 500)				Finanskostnader	kr	98 320 500
																Totaltprosjektkostnad	kr	789 279 222
Utbet. nytt lån			64 500 000	66 000 000	65 000 000	67 000 000	66 000 000	68 500 000	66 500 000	68 500 000	67 000 000	69 500 000				Nytt lån rehabilitering	kr	668 500 000
Løpetid 40 år, hvorav 5 års avdragsfrihet			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21 277 604)	(21 277 604)	(21 277 604)			
																Budsjettert rente		5,40 %
LIKVIDITET GENERERT	-	**(673 310)**	**948 342**	**320 600**	**720 972**	**555 780**	**555 378**	**482 021**	**556 682**	**329 133**	**369 921**	**603 945**	**608 585**	**207 337**	**902 316**			
INNGÅENDE LIKVIDITET		7 365 133	6 691 822	7 640 164	7 960 764	8 681 736	9 237 516	9 792 894	10 274 915	10 831 597	11 160 730	11 530 651	12 134 596	12 743 180	12 950 518			
UTGÅENDE LIKVIDITET		6 691 822	7 640 164	7 960 764	8 681 736	9 237 516	9 792 894	10 274 915	10 831 597	11 160 730	11 530 651	12 134 596	12 743 180	12 950 518	13 852 834			

BESKYTTET

Haugenstua Borettslag															ALT. 3		
		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030			
		april-juni	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	Kommentarer:		
Økning i felleskostnader	-	-	**25**	-	**15**	-	**14**	-	**10**	-	**10**	-	**6**			Økning i %		
Felleskostnader		14 025 198	35 062 995	35 062 995	40 322 444	40 322 444	45 967 586	45 967 586	50 564 345	50 564 345	55 620 780	55 620 780	58 958 026	58 958 026	58 958 026			
Andre inntekter		1 129 800	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600			
Driftsutbetalinger		(10 185 975)	(20 371 950)	(20 677 529)	(20 987 692)	(21 302 508)	(21 622 045)	(21 946 376)	(22 275 572)	(22 609 705)	(22 948 851)	(23 293 083)	(23 642 480)	(23 997 117)	(24 357 074)	+ 1,5 % pr. halvår.		
Ordinært vedlikehold		(1 338 750)	(2 677 500)	(2 717 663)	(2 758 427)	(2 799 804)	(2 841 801)	(2 884 428)	(2 927 694)	(2 971 610)	(3 016 184)	(3 061 427)	(3 107 348)	(3 153 958)	(3 201 268)	+ 1,5 % pr. halvår.		
Ekstraordinært vedlikehold																		
NETTO DRIFT	-	**3 630 273**	**14 273 145**	**13 927 403**	**18 835 925**	**18 479 733**	**23 763 340**	**23 396 383**	**27 620 679**	**27 242 630**	**31 915 345**	**31 525 870**	**34 467 799**	**34 066 551**	**33 659 285**			
																	Saldo	
Lånnr. 9820 81 25990		(100 965)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	Pr. 01.04.2024	kr	5 925 196
Lånnr. 9820 81 26008		(551 123)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	-	Pr. 01.04.2025	kr	11 671 861
Lånnr. 9820 81 26016		(681 628)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	Pr. 01.04.2026	kr	33 379 883
Lånnr. 9820 75 46526		(2 160 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(5 033 797)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	Pr. 01.04.2028	kr	160 000 000
																Budsjett rente		5,40 %
FINANSIELL UTBETALING	-	**(3 493 715)**	**(6 987 431)**	**(6 987 431)**	**(6 987 431)**	**(6 987 431)**	**(7 701 228)**	**(8 058 127)**	**(8 058 127)**	**(8 058 127)**	**(8 058 127)**	**(8 058 127)**	**(8 058 127)**	**(8 058 127)**	**(6 955 881)**			
NETTO ETTER FIN. UTBET.	-	**136 558**	**7 285 714**	**6 939 972**	**11 848 494**	**11 492 302**	**16 062 112**	**15 338 256**	**19 562 553**	**19 184 504**	**23 857 219**	**23 467 743**	**26 409 672**	**26 008 425**	**26 703 404**			
Leverandørgjeld		(809 868)																
Kostnad rehabilitering			(84 151 712)	(84 151 712)	(84 151 712)	(84 151 712)	(84 151 712)	(84 151 712)	(84 151 712)	(84 151 712)	(84 151 712)	(84 151 712)				Rehab. kost	kr	841 517 115
Finanskostnader		-	(2 160 000)	(4 374 000)	(6 534 000)	(8 748 000)	(10 881 000)	(13 108 500)	(15 282 000)	(17 523 000)	(19 683 000)	(21 924 000)				Finanskostnader	kr	120 217 500
																Totaltprosjektkostnad	kr	961 734 615
Utbet. nytt lån			80 000 000	82 000 000	80 000 000	82 000 000	79 000 000	82 500 000	80 500 000	83 000 000	80 000 000	83 000 000				Nytt lån rehabilitering	kr	812 000 000
Løpetid 40 år, hvorav 5 års avdragsfrihet			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25 845 047)	(25 845 047)	(25 845 047)			
																Budsjettert rente		5,40 %
LIKVIDITET GENERERT	-	**(673 310)**	**974 003**	**414 261**	**1 162 782**	**592 590**	**29 401**	**578 045**	**628 841**	**509 792**	**22 507**	**392 032**	**564 625**	**163 377**	**858 356**			
INNGÅENDE LIKVIDITET		7 365 133	6 691 822	7 665 825	8 080 086	9 242 868	9 835 458	9 864 859	10 442 904	11 071 745	11 581 537	11 604 044	11 996 076	12 560 701	12 724 078			
UTGÅENDE LIKVIDITET		6 691 822	7 665 825	8 080 086	9 242 868	9 835 458	9 864 859	10 442 904	11 071 745	11 581 537	11 604 044	11 996 076	12 560 701	12 724 078	13 582 435			

BESKYTTET

Haugenstua Borettslag															ALT. 4		
		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030			
		april-juni	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	Kommentarer:		
Økning i felleskostnader	-	-	**25**	-	**15**	-	**15**	-	**12**	-	**12**	-	**8**			Økning i %		
Felleskostnader		14 025 198	35 062 995	35 062 995	40 322 444	40 322 444	46 370 811	46 370 811	51 935 308	51 935 308	58 167 545	58 167 545	62 820 949	62 820 949	62 820 949			
Andre inntekter		1 129 800	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600			
Driftsutbetalinger		(10 185 975)	(20 371 950)	(20 677 529)	(20 987 692)	(21 302 508)	(21 622 045)	(21 946 376)	(22 275 572)	(22 609 705)	(22 948 851)	(23 293 083)	(23 642 480)	(23 997 117)	(24 357 074)	+ 1,5 % pr. halvår.		
Ordinært vedlikehold		(1 338 750)	(2 677 500)	(2 717 663)	(2 758 427)	(2 799 804)	(2 841 801)	(2 884 428)	(2 927 694)	(2 971 610)	(3 016 184)	(3 061 427)	(3 107 348)	(3 153 958)	(3 201 268)	+ 1,5 % pr. halvår.		
Ekstraordinært vedlikehold																		
NETTO DRIFT	-	**3 630 273**	**14 273 145**	**13 927 403**	**18 835 925**	**18 479 733**	**24 166 565**	**23 799 607**	**28 991 642**	**28 613 593**	**34 462 111**	**34 072 635**	**38 330 721**	**37 929 474**	**37 522 208**			
																Saldo		
Lånnr. 9820 81 25990		(100 965)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	Pr. 01.04.2024	kr	5 925 196
Lånnr. 9820 81 26008		(551 123)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	-	Pr. 01.04.2025	kr	11 671 861
Lånnr. 9820 81 26016		(681 628)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	Pr. 01.04.2026	kr	33 379 883
Lånnr. 9820 75 46526		(2 160 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(5 033 797)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	Pr. 01.04.2028	kr	160 000 000
																Budsjett rente		5,40 %
FINANSIELL UTBETALING	-	**(3 493 715)**	**(6 987 431)**	**(6 987 431)**	**(6 987 431)**	**(6 987 431)**	**(7 701 228)**	**(8 058 127)**	**(8 058 127)**	**(8 058 127)**	**(8 058 127)**	**(8 058 127)**	**(8 058 127)**	**(8 058 127)**	**(6 955 881)**			
NETTO ETTER FIN. UTBET.	-	**136 558**	**7 285 714**	**6 939 972**	**11 848 494**	**11 492 302**	**16 465 337**	**15 741 481**	**20 933 516**	**20 555 467**	**26 403 984**	**26 014 509**	**30 272 595**	**29 871 347**	**30 566 326**			
Leverandørgjeld		(809 868)																
Kostnad rehabilitering			(96 055 056)	(96 055 056)	(96 055 056)	(96 055 056)	(96 055 056)	(96 055 056)	(96 055 056)	(96 055 056)	(96 055 056)	(96 055 056)				Rehab. kost	kr	960 550 556
Finanskostnader		-	(2 484 000)	(5 049 000)	(7 546 500)	(10 111 500)	(12 622 500)	(15 214 500)	(17 725 500)	(20 317 500)	(22 828 500)	(25 420 500)				Finanskostnader	kr	139 320 000
																Totaltprosjektkostnad	kr	1 099 870 556
Utbet. nytt lån			92 000 000	95 000 000	92 500 000	95 000 000	93 000 000	96 000 000	93 000 000	96 000 000	93 000 000	96 000 000				Nytt lån rehabilitering	kr	941 500 000
Løpetid 40 år, hvorav 5 års avdragsfrihet			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(29 966 887)	(29 966 887)	(29 966 887)			
																Budsjettert rente		5,40 %
LIKVIDITET GENERERT	-	**(673 310)**	**746 658**	**835 917**	**746 938**	**325 746**	**787 781**	**471 925**	**152 960**	**182 911**	**520 429**	**538 953**	**305 708**	**(95 540)**	**599 439**			
INNGÅENDE LIKVIDITET		7 365 133	6 691 822	7 438 481	8 274 398	9 021 336	9 347 082	10 134 863	10 606 788	10 759 748	10 942 660	11 463 088	12 002 041	12 307 749	12 212 209			
UTGÅENDE LIKVIDITET		6 691 822	7 438 481	8 274 398	9 021 336	9 347 082	10 134 863	10 606 788	10 759 748	10 942 660	11 463 088	12 002 041	12 307 749	12 212 209	12 811 649			

BESKYTTET

Likviditetsanalyse Haugenstua Borettslag

v/Styret
Oslo,12.04.2024

BESKYTTET

Likviditetsanalyse

Vi viser til bestilling av likviditetsanalyse i forbindelse med planlagt rehabilitering i Haugenstua Borettslag. Kostnader til prosjektet er lagt inn iht. e-post oversendt fra Styret v/ Caroline Haugen Roås.

- **Alt 1. – Rehabilitering av fasade**
  - Prosjektstart er lagt til andre halvår 2024 og med varighet ut første halvår 2029.
  - Kostnader til prosjektet forutsettes jevnt fordelt i prosjektperioden
  - Nytt låneopptak er lagt inn med 40 års løpetid.
    Forutsettes delutbetalt 01.07.2024 og halvårlig deretter. Lån er lagt inn med avdragsfrihet i prosjektperioden, tilsvarende 5 år.

- **Alt 2. – Rehabilitering av fasade med økt støydemping vinduer, etterisolering himlinger og ny taktekking**
  - Prosjektstart er lagt til andre halvår 2024
  - Nytt låneopptak er lagt inn med 40 års løpetid.
    Forutsettes delutbetalt 01.07.2024 og halvårlig deretter. Lån er lagt inn med avdragsfrihet i prosjektperioden, tilsvarende 5 år.

- **Alt 3. – Rehabilitering av fasade, balkongutvidelse, innglassing og solskjerming**
  - Prosjektstart er lagt til andre halvår 2024
  - Nytt låneopptak er lagt inn med 40 års løpetid.
    Forutsettes delutbetalt 01.07.2024 og halvårlig deretter. Lån er lagt inn med avdragsfrihet i prosjektperioden, tilsvarende 5 år.

- **Alt 4. – Rehabilitering av fasade, nye balkongvegger, støydemning nye vegger, balkongutvidelse, innglassing og solskjerming**
  - Prosjektstart er lagt til andre halvår 2024
  - Nytt låneopptak er lagt inn med 40 års løpetid.
    Forutsettes delutbetalt 01.07.2024 og halvårlig deretter. Lån er lagt inn med avdragsfrihet i prosjektperioden, tilsvarende 5 år.

BESKYTTET

Oppsummering Haugenstua borettslag				
	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3	Alternativ 4
Løpetid nytt lån	40 år	40 år	40 år	40 år
Avdragsfrihet lån rehabilitering	5 år	5 år	5 år	5 år
Prosjektkostnad rehabilitering	kr 675 000 000	kr 690 958 722	kr 841 517 115	kr 960 550 556
Finanskostnader	kr 95 096 700	kr 98 320 500	kr 120 217 500	kr 139 320 000
Total prosjektkostnad rehabilitering	kr 770 096 700	kr 789 279 222	kr 961 734 615	kr 1 099 870 556
Nytt lån rehabilitering	kr 645 200 000	kr 668 500 000	kr 812 000 000	kr 941 500 000
Anbef. økning i felleskost 01.07.24	25 %	25 %	25 %	25 %
Anbef. økning i felleskost 01.07.25	10 %	10 %	15 %	15 %
Anbef. økning i felleskost 01.07.26	10 %	10 %	14 %	15 %
Anbef. økning i felleskost 01.07.27	10 %	10 %	10 %	12 %
Anbef. økning i felleskost 01.07.28	10 %	8 %	10 %	12 %
Anbef. økning i felleskost 01.07.29	5 %	8 %	6 %	8 %
Totalt anbefalt økning i felleskostnader	92 %	94 %	110 %	124 %

Selskapet bør, etter vår vurdering, budsjettere med en kassebeholdning på minimum ca. 10 % av selskapets totale inntekter i løpet av et år, for å ta høyde for svingninger i likviditeten. Overskuddslikviditet utover dette kan selskapet benytte til ekstraordinær nedbetaling av lån, vedlikeholdsarbeider eller sparing til prosjekter i fremtiden.

Det vil være usikkerhet knyttet til fremtidig renteutvikling. Jo tyngre selskapet er belånt, desto mer rentefølsomt vil selskapets fremtidige likviditetsutvikling være. Vi har forutsatt en rentesats 5,40% p.a. for lån. En økning i rentenivået på 1 % må kompenseres med en økning av felleskostnadene på ca. 7 %, for å opprettholde kontantstrømmen som fremkommer i analysen.

Resultatene i analysen avhenger av de forutsetninger som er lagt til grunn. Felleskostnadene vil til enhver tid måtte vurderes ut fra nivået på driftsutbetalinger, vedlikeholdsplaner og rentenivå.

BESKYTTET

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

- Analysen er beregnet fra og med 01.04.2024
- Budsjettert rente på nytt og løpende lån er 5,40 % p.a., som er i tråd med markedets forventninger til utvikling i rentenivå.
- Felleskostnader og andre inntekter er lagt inn iht. gjeldende nivå.
- Andre inntekter består av parkering, garasje og trappevask. Inntekter til eiendomsskatt er ikke medregnet.
- Driftsutbetalinger for 2024 er lagt inn iht. budsjett for 2024. Fra 2025 er det lagt inn en økning på 1,50 % pr. halvår for å ta høyde for generell prisstigning.
- Ordinære vedlikeholdskostnader for 2024 er lagt inn med kr 5 355 000,- årlig iht. budsjett for 2024. Fra 2025 er det lagt inn en økning på 1,50 % pr. halvår for å ta høyde for generell prisstigning.
- Det er ikke lagt inn ekstraordinært vedlikehold 2024.
- Innestående på konto pr. 01.04.24 er lagt inn med kr 7 365 133,-, iht. kontoutskrifter fra OBOS-banken.
- Leverandørgjeld er lagt inn med kr 809 868,- iht. økonomisk rapport pr. 30.03.2024.

Ta gjerne kontakt hvis det er spørsmål til analysen eller endringer i analysens forutsetninger.
Vi sender gjerne et lånetilbud når finansieringsbehovet er avklart. Vi ser frem til et fortsatt positivt samarbeid.

Med vennlig hilsen

Sikke Marie Myhre

Seniorrådgiver i OBOS-banken
Tlf. 22 86 82 98/ 97 11 45 67

BESKYTTET

OBOS-banken AS
Org.nr. 911 986 884
Hammersborg torg 1
Postboks 6666 St. Olavs Plass
0129 OSLO
Telefon 22 86 58 00

BESKYTTET

Vedlegg 6 til sak 5. Fasaderehabilitering

Oppsummering Haugenstua borettslag				
	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3	Alternativ 4
Løpetid nytt lån	40 år	40 år	40 år	40 år
Avdragsfrihet lån rehabilitering	5 år	5 år	5 år	5 år
Prosjektkostnad rehabilitering	kr 675 000 000	kr 690 958 722	kr 841 517 115	kr 960 550 556
Finanskostnader	kr 95 096 700	kr 98 320 500	kr 120 217 500	kr 139 320 000
Total prosjektkostnad rehabilitering	kr 770 096 700	kr 789 279 222	kr 961 734 615	kr 1 099 870 556
Nytt lån rehabilitering	kr 645 200 000	kr 668 500 000	kr 812 000 000	kr 941 500 000
Anbef. økning i felleskost 01.07.24	25 %	25 %	25 %	25 %
Anbef. økning i felleskost 01.07.25	10 %	10 %	15 %	15 %
Anbef. økning i felleskost 01.07.26	10 %	10 %	14 %	15 %
Anbef. økning i felleskost 01.07.27	10 %	10 %	10 %	12 %
Anbef. økning i felleskost 01.07.28	10 %	8 %	10 %	12 %
Anbef. økning i felleskost 01.07.29	5 %	8 %	6 %	8 %
Totalt anbefalt økning i felleskostnader	92 %	94 %	110 %	124 %

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24
Selskapsnummer: 388 **Selskapsnavn:** Haugenstua Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Haugenstua Borettslag

Organisasjonsnummer: 948515571
Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:00, Haavard Martinsens vei 19, 0978 Oslo.
Til stede: 269 andelseiere, 61 representert ved fullmakt, totalt 330 stemmeberettigede.
Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Carl Fredrik Arntzen velges.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen velges Helga Solheim. Fredrik Hov og Bahary Dukuray velges som protokollvitne.
>
> ✓ **Vedtatt.**
> Protokollvitne Fredrik Hov har avstått fra å signere protokollen

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Fasaderehabilitering

Borettslaget er klassifisert som et kulturminne grunnet dets alder og arkitektoniske uttrykk, og står på Oslo Byantikvar sin gule liste. Dette betyr at det er veldig strenge krav til rehabilitering og bygningenes arkitektoniske uttrykk etter ferdigstilte arbeider.

Det har vært en lang og omfattende prosess med mange avklaringer mot Byantikvaren, og dette er hovedskylden for at prosjekteringen har tatt så lang tid.

På bestilling fra styret ble det i 2018 foretatt en tilstandsanalyse av Millab Consult AS for borettslagets bygningsmasse. Denne avdekket et stort behov for rehabilitering grunnet skader og slitasje på fasaden. Det har ikke vært foretatt noen form for vedlikeholdsarbeid innen fasadearbeider i borettslagets levetid. Dette har ført til et vesentlig etterslep av vedlikehold, og gjør nå at det må igangsettes et stort rehabiliteringsarbeid.

Uten rehabiliteringsarbeider medfører det store avvik innen helse, miljø og sikkerhet (HMS) for beboerne, og styret ser det ikke forsvarlig å utsette arbeidet. I tillegg risikerer borettslaget pålegg om rehabilitering fra Plan- og Bygningsetaten dersom det ikke foretas utbedring snarest. Dersom det blir tilfellet er det de som vil sette krav rundt rehabiliteringen og alt som har blitt forhandlet og godkjent av Byantikvaren hittil blir tilbakevist. Totalkostnadene for borettslaget vil bli deretter.

Millab Consult AS har i tillegg til tilstandsanalysen stått for utarbeidelse av prosjektbeskrivelse og kravspesifikasjon. Enerhaugen Arkitektkontor AS har stått for tegningsgrunnlag og ulike søknader til myndighetene. Dette grundige og omfattende arbeidet har vært nødvendig for å få Byantikvaren til å lempe på flere av kravene de opprinnelig hadde satt til rehabilitering av borettslaget.

Styret fikk gjennomslag hos Byantikvaren på følgende:

1. Dagens fiberbetongplater erstattes med Steni fasadeplater.

2. Godkjent innglassing

3. Dagens markiser skiftes til motorisert screens for solskjerming.

4. Utvidelse av veranda med 50 cm i dybden

Når prosjektbeskrivelsen til slutt ble godkjent av Byantikvaren kunne styret starte en anbudsprosess av prosjektet høsten 2023.

Anbudstilbudene ble mottatt vinteren 2023, og deretter ble det foretatt avklarende tilbudsmøter med alle anbudsgivere. Det ble så foretatt referansesjekk av de som leverte anbud, og ut ifra en totalvurdering i samarbeid med Millab Consult AS ble de ulike tilbudene vektet mot hverandre og krav. Basert på dette vedtok styret i januar 2024 å gå for anbudstilbudet fra DVS Entreprenør.

DVS Entreprenør viser en høy grad av oppgaveforståelse, og en solid gjennomføringsevne. De har gode referanser og fornuftig prising, og kunne vise til mange tilsvarende prosjekter i Oslo og omegn.

Millab Consult vil under den ekstraordinære generalforsamlingen presentere informasjon rundt prosjektet, og Enerhaugen Arkitektkontor vil vise frem bilder og 3D-modeller.

Styrets innstilling
Styret anser alternativ 2 som et minimumskrav grunnet borettslagets bygningsmessige tilstand som kraftig påvirker helse, miljø og sikkerhet for beboerne. Vedlikeholdsetterslepet har nå nådd et kritisk punkt, og det er ikke forsvarlig å drifte borettslaget videre uten nødvendig rehabilitering.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Alt 1: rehabilitering av fasader og balkonger, utskifting av vinduer. Krav om alminnelig flertall 50%

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:

Alt 2: forslag 1 + inngangsdører med callingsystem, taktekking, etterisolering himlinger i inngangpartier. Krav om alminnelig flertall 50%

✓ **Vedtatt. Det ble først votert over forslag 3 og 4, ingen av disse oppnådde 2/3-flertall. Deretter ble det votert over alternativ 2 som ble vedtatt med 146 stemmer for og 122 stemmer mot. Alternativ 1 ble nedstemt med overveldende flertall mot.**

Forslag til vedtak 3:

Alt 3: forslag 2 + utvidelse og innglassing av balkonger, solskjerming. Krav om to tredjedels flertall 67%

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 4:

Alt 4: forslag 3 + nye yttervegger i balkongfelt. Krav om to tredjedels flertall 67%

✗ **Ikke vedtatt.**

VEDTEKTER

Vedtekter

for Haugenstua borettslag org nr 948515571

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Haugenstua borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Andelseier dekker selv kostnadene med tiltakene.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

7-4 Kameraovervåking
Det tillates kameraovervåkning på borettslaget fellesområdet.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer og 1 varamedlem. Myndige medboere av andelseiere som har bodd i borettslaget i minimum de to siste årene kan velges til borettslagets styre og utvalg. Dersom valgkomiteen ikke kan innstille en kompetent kandidat til styrelederververvet blant andelseierne, kan valgkomiteen innstille en ekstern kandidat til styrelederververvet for generalforsamlingen.

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- godkjenning av årsberetning fra styret
- godkjenning av årsregnskap
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- eventuelt valg av revisor
- fastsetting av godtgjørelse til styret, utvalg og komiteer
- andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

Boregler

for

Haugenstua Borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen den 23.05.2018. Endret 09.09.2021

Innledning

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

1. Bruk av leiligheten

1.1 Støy

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

1.2 Teknisk utstyr

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

1.3 Radio-, fjernsyns- og parabolantenner

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

1.4 Verandaer, vinduer og markiser

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

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

1.5 Dyrehold

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

2. Bruk av fellesområder

2.1 Bruk av innvendige fellesområder

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

2.2 Bruk av fellesvaskeri

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

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

2.3 Regler for bruk av fellesrommet (lekerommet) i oppgangene

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

2.4 Bruk av sykkelrom

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

2.5 Avfall/Søppel

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

2.6 Grøntanlegg (uteområder)

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

2.7 Parkering og bruk av motorkjøretøy i borettslaget

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

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

3. Andre forhold

3.1 Meldinger, rundskriv, intern avis og annet

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

3.2 Oppgangstillitsvalgt

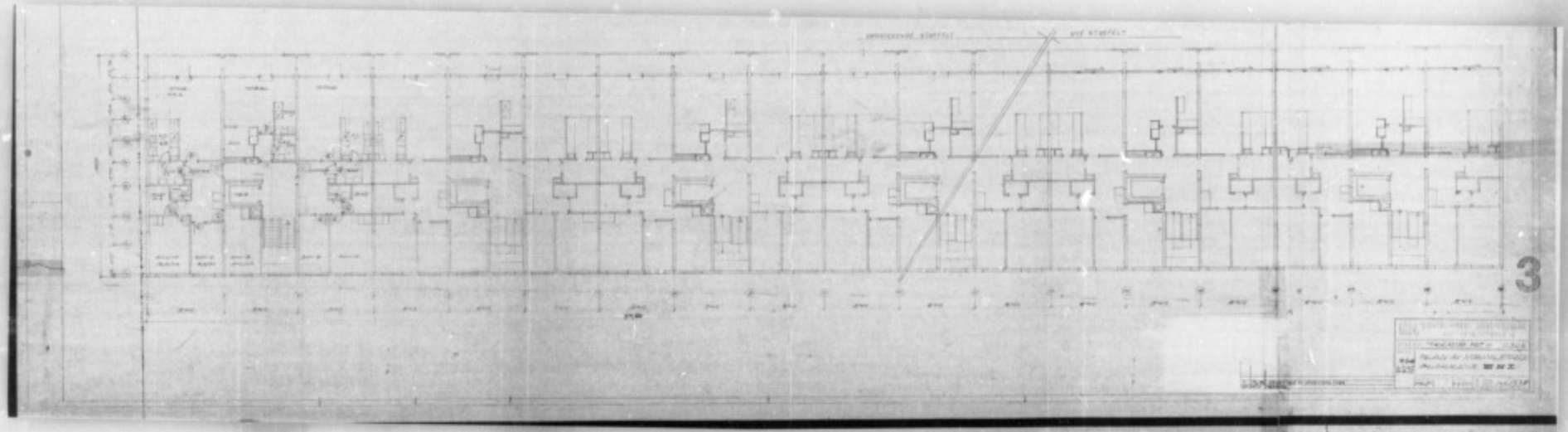
a) Det skal være en tillitsvalgt og en vara, i hver oppgang. Disse velges av oppgangens andelseiere på oppgangens årsmøte i august.
b) Oppgangstillitsvalgt er kontaktperson mellom beboerne i oppgangen og styret.
c) Oppgangstillitsvalgt administrerer dugnaden og brannøvelsen i oppgangen.

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

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

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

FERDIGATTESTER



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORSK ENERGI
Postboks 27 Skøyen
0212 OSLO

Dato: 23.03.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201603921-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tommy Monge | Arkivkode: 531

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

Ferdigattest - Garver Ytteborgs vei, Ole Brumms vei

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

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201603921			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Øvre strekk	FV-1	11.02.2016	1/16
Nedre strekk	FV-2	11.02.2016	1/17

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.03.2017 av:

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
HAUGENSTUA BORETTSLAG, c/o OBOS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO,
agnieszka.gregersen@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORSK ENERGI
Postboks 27 Skøyen
0212 OSLO

Dato: 23.03.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201603921-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tommy Monge | Arkivkode: 531

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

Ferdigattest - Garver Ytteborgs vei, Ole Brumms vei

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

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201603921			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Øvre strekk	FV-1	11.02.2016	1/16
Nedre strekk	FV-2	11.02.2016	1/17

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.03.2017 av:

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

Oslo

18767

Regulerings og bebyggelsesplan for boligfeltene M og N i Tokerudområdet. Gnr. 105, bnr. 320 m.fl.

18767 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196702559

Vedtaksdato: 12.05.1967
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1352

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

41370.PDF

41370

Forslag til endret reguleringsplan (fortau) for del av Garver Ytterborgs vei (3398) og del av Ole Brumms vei (5363).

41370 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 09.12.1970
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 197002532
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1578, S-1352

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

10674

Bebyggelsesplan for Haugenstua senter.

10674 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 197402739

Vedtaksdato: 13.03.1974
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2015

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-1352

Disposisjonsplan med vedtekter for Tokerudområdet.

Vedtaksdato: 19.09.1966

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196601316

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka

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

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se SÆRBESTEMMELSER, S-1352 a, paragraf 1 - 6.
Se NORMALVEDTEKTER FOR INDUSTRISTRØK YTRE SONE,
Tokerudområdet m. fl., sak 232/63 vedtatt av byplanrådet i møte 30.04.63

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

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Bebyggelsen skal holdes innenfor de byggegrenser som er vist på planen men er ikke bundet til å ligge inntil byggegrense.

Boligfeltene er betegnet med bokstaver A - Y.

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

Industrifeltene er betegnet I - X.

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

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

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

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

§ 3. Trondheimsveien, Fossumveien (vei 1406) og Østre Akers veis forlengelse (vei 1359) skal være fasadefrie. Reguleringsplanen forutsetter et differensiert trafikksystem. Overgang eller undergang for fotgjengere bygges på steder hvor det i planen er angitt at gangveg krysser kjøreveg.
Innen de enkelte boligfelt skal bebyggelsesplanen og lokalvegnettet formes slik at man fra boligene får gangvegforbindelse over lokalt og offentlig gangvegnett til skoler, barneinstitusjoner, lekefelt og sentra uten å krysse kjøretrafikk i plan.
De lokale gangvegene innen boligfeltene skal opparbeides av eier eller fester etter plan som skal fremlegges sammen med bebyggelsesplanen og godkjennes av bygningsrådet. Vedlikeholdet påligger eier eller fester hvis det ikke etter avtale er overtatt av vegvesenet.

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

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

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

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

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

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

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

SÆRBESTEMMELSER

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

§ 1. Boligfeltene.

1. Innenfor hvert enkelt boligfelt skal de enkelte bygninger planlegges ut fra en samlet arkitektonisk vurdering og avstemmes i formspråk og materialvalg slik at man unngår uharmoniske sammenstillinger og innbyrdes avstikkende bygg. Dette er av særlig viktighet for høyhus- og blokkområdene.

2. Bygningene skal innredes for beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativ og søppelkasser som hører til hver boliggruppe. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når særlige grunner taler for det. Takform og takvinkel må løses på en slik måte at bebyggelsen virker harmonisk, og det må tas hensyn til at de enkelte hus er en del av en enhet. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflaten. Gesims- og sokkelhøyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet.

3. Boligfeltene skal ha lekeplasser etter de til enhver tid gjeldende normer.

4. Feltene skal ha garasjer eller biloppstillingsplasser etter normen 1 1/2 bilplass pr. leilighet. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser skal være vist i bebyggelsesplanen og må utføres som fellesanlegg hvor planen forutsetter dette. De må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse.

5. Det skal i boligområdene innpasses i alt 13 daginstitusjoner for barn ved utarbeidelse av detaljplanen.

6. Foruten de 2 sentra og de eksisterende forretninger i området skal det innpasses 3 nærbutikker for dagligvarer i boligfeltene. Disse skal fastlegges i bebyggelsesplanen etter den teoretiske plassering i reguleringsplanen. Butikkene kan innredes i 1. etasje i boligbygg eller oppføres som egne bygg.

7. To av områdets institusjoner for eldre er vist med teoretisk plassering i boligfelt. Det er et pleiehjem P3 med 7 dekar tomt i felt C og et kombinert alders- og pleiehjem AP4 med 10 dekar tomt i felt D. Anleggene skal innpasses i bebyggelsesplanen og ikke bryte de omliggende boligstrøks karakter. Det kan også innpasses leiligheter for eldre i den vanlige boligbebyggelse, ut over de forutsatte trygdeleiligheter.

8. To av skoletomtene skal arronderes i forbindelse med detaljplanleggingen av tilgrensende boligfelt. Det er fellestomt for barneskole 3 og ungdomsskole 2 ved felt K som tilsammen skal være 54 dekar og tomt for barneskole 4 i felt M som skal være ca. 23 da.

9. Nødvendige transformatoranlegg må plasseres på en av følgende måter:

1. I boligblokkene eller i tilslutning til garasjebygg eller
2. under terreng, eller
3. som selvstendige bygninger, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller høvelige terrengformasjoner.

Plasseringen må godkjennes av byplankontoret.

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

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

§ 2. Sentra.

Området skal inneholde 2 større sentra.

1. Områdets hovedsentrum er i reguleringsplanen plassert ved Tokerud Ø. langs Fossumveiens østside. Det avsatte areal er ca. 33 dekar. I tillegg kommer et parkeringsareal på ca. 37 dekar på Fossumveiens vestside. Senteret skal inneholde kulturelle og sosiale institusjoner, forretningsvirksomhet, diverse andre institusjoner og anlegg for trafikkformål. Samfunnshuset skal samordnes med Gymnaset, som plasseres inntil senteret. Senteret skal ha et differensiert trafikksystem. Gangveier skal løpe usjenert inn i senterets kjerne.

2. Nord for Haugenstua stasjon er avsatt et areal på ca. 26 dekar til sentrum for de tilliggende områder. I tillegg kommer et parkeringsareal på ca. 13 dekar nord for senteret. Senteret skal inneholde kulturelle og sosiale institusjoner, forretningsvirksomhet og anlegg for trafikkformål. I forbindelse med senteret skal det innpasses et anlegg med 125 trygdeleiligheter (T1).

3. De enkelte bygg i sentrene kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan som er vedtatt for hele sentrumsområdet.

§ 3. Offentlige institusjoner og anlegg.

1. I området skal det innpasses 5 barneskoler (B1 - B5), 2 ungdomsskoler (U1 - U2) og 1 gymnas. Videre en spesialskole. Barneskolene B1 og B5, gymnaset og spesialskolen er vist på planen med tomtegrenser. Tomtene for barneskolene B2, B3 og B4 samt ungdomsskolene er vist teoretisk og skal arronderes ved detaljplanleggingen etter arealbehov 1 dekar pr. klasseenhet. Barneskolene B2 og B5 samt ungdomsskole U1, skal ikke bygges i mer enn 2 etasjer. De øvrige skoler kan bygges i inntil 3 etasjer. Ungdomsskolene og gymnaset skal ha hver sin idrettsplass som i planen er vist teoretisk og som skal innpasses ved detaljreguleringen. Barneskolene skal ha lekeplasser eller mindre idrettsplasser som innpasses ved detaljplanleggingen. Gymnasets planlegging skal samordnes med senterets, jfr. § 8, punkt 1.

2. I alt 14 daginstitusjoner for barn er vist teoretisk plassert på planen og skal innpasses ved detaljplanleggingen. 2 av disse innarbeides i eldre gårdsanlegg som det er ønskelig å bevare. Den ene (Smedstua) ligger i friområde. Den annen (plass ved Haugenstuveien) ligger i boligfelt M. De øvrige 12 daginstitusjoner skal alle innpasses i boligfeltene ved detaljplanleggingen etter den teoretiske plassering som er vist i reguleringsplanen og med den tomtestørrelse (1 1/2 - 3 dekar) som er beskrevet for hver enkelt institusjon. Maksimal byggehøyde 2 etasjer.

3. Området skal ha en fritidsklubb for ungdom i hvert av de 2 sentra. Det skal innpasses møtelokaler for ungdomsorganisasjoner og lagvirksomhet i sentrenes samfunnshus, samt et lokale i forbindelse med barneskole B1.

4. Det skal i området anlegges 7 forskjellige sosiale institusjoner for eldre. 1 pleiehjem og 1 aldershjem / pleiehjem er vist teoretisk plassert i boligfeltene og skal innpasses ved detaljplanleggingen. Et anlegg (T1) med 125 trygdeleiligheter skal innpasses i Haugenstusenteret. Tomt for trygdebolig (T2) med 125 leiligheter er i planen avsatt nær Tokerudsenteret. Trygdeboligene skal bygges med et etasjeantall som harmonerer med tilstøtende boligfelt. Det er avsatt tomter til 2 alders- og / eller pleiehjem, og en tomt til sykehjem / pleiehjem. Alle tomtene inkluderer plass for nødvendige betjeningsboliger. Anleggene skal bygges i maksimum 3 etasjer.

5. I nordre del av industrifelt I skal plasseres en brannstasjon og rodetomt for veivesenet og Oslo Lysverker. Disse anlegg skal samordnes ved detaljplanleggingen.

6. Oslo Lysverker skal ha 2 understasjoner i området Rommen, i felt IV, som utvidelse av eksisterende stasjon, og Tokerud som skal ligge ved barneskole B1. Tomtene skal arronderes ved detaljplanleggingen.

§ 4. Industriarealer.

1. Utnyttelsesgraden kan være maksimum 0,8. Minst 1/3 av netto tomt skal være ubebygget og holdes fri for skur og utelager. Bygningenes høyde skal være maksimum 3 normaletasjer (à 3 m), unntatt felt X som skal ha maksimum 2 etasjer. Byplanrådet kan i spesielle tilfelle tillate større etasjetall.

2. Byplanrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilstøtende boligstrøk. Vaktmesterleiligheter o.l. kan godkjennes av byplanrådet. Kontorer kan innredes for bedriftens eget behov.

3. Anordning av gårdsplasser og innkjørsler skal utføres slik at parkering, lossing og lasting foregår på bedriftens egen grunn og på tilfredsstillende måte.

4. Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 biloppstillingsplass pr. 100 m^2 gulvflate industri eller 200 m^2 lager.

5. Bedriftene skal opparbeide regulerte forhager mot vei etter en beplantningsplan som vedtas av byplanrådet og som er samordnet med en felles parkplan for hele området.

6. Industrifeltene skal ha adskilt gående og kjørende trafikk. Gangveier skal føres fra de enkelte bedrifter til det offentlige gangveinett.

7. Hvor ikke annet fremgår under 1-6 ovenfor, gjelder normalvedtekten for industri.

§ 5. Bensin- og servicestasjoner.

1. I området skal det innpasses 7 bensin- og servicestasjoner som alle er vist med teoretisk plassering på planen.

2. Bensin- og servicestasjonene skal utformes i samsvar med "Retningslinjer for plassering og utforming av bensinstasjonsanlegg", vedtatt av byplanrådet 27. april 1965, med eventuelle senere endringer.

§ 6. Eksisterende bebyggelse.

1. For så vidt ikke annen vedtekt gjelder, er den eksisterende bebyggelse i Stovnerområdet å betrakte som boligfelt. Ved tilbygg, forandringer eller nybygg, skal den maksimale utnyttelsesgrad for hver tomt være 0,15. Bebyggelsen skal være åpen, i 1 eller 2 etasjer. Det tillates ikke bygget eller innredet for lager- eller industrivirksomhet som kan sjenere boligbebyggelsen.

2. Et felt på 8 dekar rundt Fossum nedre som er angitt med grenselinje på reguleringskart, skal omgis av en byggelinje i 4 meters avstand. Feltet ligger i boligområde og er å betrakte som boligfelt. Det tillates ikke industri- eller lagervirksomhet eller noen annen virksomhet som kan sjenere den omliggende boligbebyggelse. Det reguleres byggelinjer og høyder svarende til de eksisterende bygningers plassering og høyde. Dog tillates ikke låvebygningen gjenoppført i tilfelle brann eller rivning, men byplanrådet kan godkjenne et bolighus i inntil 2 etasjer og med inntil 300 m^2 grunnflate. Eventuelt gjerde rundt eiendommen skal godkjennes av byplanrådet.

3. Et felt på 2100 m^2 rundt våningshuset på Jesperud er inntegnet med grenselinje på reguleringskartet. Feltet ligger i et viktig grøntområde og reguleres som offentlig friareal. I eksisterende bebyggelse tillates ikke industri eller lagervirksomhet eller annen virksomhet som kan sjenere grøntområdets bruk eller de nærliggende boligfelter eller som kan føre til kjøretrafikk til eiendommen. I forbindelse med detaljreguleringen innpasses adkomstvei til feltet fra boligfelt D eller E slik at denne minst mulig sjenerer grøntområdet og dets turvei og gangveier. Eventuelt gjerde rundt eiendommen skal godkjennes av byplanrådet.

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

Paragraf 1

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

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

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

Oslo

S-1578

Reguleringsplan for deler av Garver Ytterborgs vei (vei 3398), Ole Brumms vei (vei 5363), endret regulering av gangvei (vei 9490, tidl. Haugenstuveien.) samt endrede avkjørsler fra felt M og N på Tokerud.

S-1578 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.09.1969
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196901425
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 41370

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-4467

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for sykkelrute Østre Aker vei på strekningen mellom Grorud stasjon og Lørenskog stasjon.

Vedtaksdato: 23.09.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200802568
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200802568

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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

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

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

spesialområde: midlertidig anleggsområde
byggeområde for boliger

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

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

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

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

§ 3. Byggeområder for boliger
For områder regulert til byggeområde for boliger gjelder samme reguleringsbestemmelser som for tilliggende reguleringsplan.

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

Gang- og sykkelveien fra Grorud stasjon til krysset Grorudveien / Brubakkveien kan brukes som drift- og vedlikeholdsatkomst til stasjonsområdet.
Annet veiareal: Eventuell gjenåpning av Julsbergbekken tillates innenfor annet veiareal.

§ 5. Friområde
For områder regulert til friområde gjelder tilsvarende reguleringsbestemmelser som for friområder i tilliggende reguleringsplan.

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

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

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

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

§ 9. Områder regulert i tidsrekkefølge

1. Spesialområde: midlertidig anleggsområde

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

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

§ 10. Anleggsfasen

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

§ 11. Utforming og beplantning

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

Oslo

S-5166

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Garver Ytteborgs vei 145, Haugenstua

Vedtaksdato: 01.03.2023

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201814381

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for Garver Ytteborgs vei 145 – ny skole

Detaljregulering for 105/424, del av 105/320
Kartnummer USIN-201814381, datert 06.08.2020 og revidert 09.08.2022.

Planens hensikt

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

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal utnyttes som et bruks- og opplevelseselement.

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

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

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og liknende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Dokumentasjonskrav

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

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

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

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

1.2 Fossilfri bygg- og anleggsplass

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

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

1.3 Trær

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

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

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

1.4 Marksikringsplan

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

2 Fellesbestemmelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur

2.1 Landskapsplan

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

Bestemmelser til arealformål

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

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

3.1.1 Utnyttelse og bruk

Feltene skal være offentlige.

Maksimalt tillatt BRA = 14.600 m².

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

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

Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

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

3.1.2 Plassering og høyder

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

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

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

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

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

For angitt maksimal kote + 172,0 og +168,0 på plankartet skal gesims ligge minimum 0,5 meter under maksimal kotehøyde. Skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten skal ligge minimum 1,5 m under maksimal kotehøyde. Innenfor de øverste 0,5 meter som angitt på plankartet, tillates kun tekniske installasjoner. Disse kan samlet utgjøre maksimum 10 % av takflatens areal, med unntak av eventuelle solcellepaneler, som tillates over hele takflaten. Alle tekniske installasjoner over gesimshøyde, skal trekkes minimum 1 m inn fra gesims.

For angitt maksimal kote +158,5 og +162,5 på plankart skal skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten ligge minimum 1,0 meter under maksimal kotehøyde. Innenfor den øverste 1,0 meter som angitt på plankartet, tillates kun parapet/rekkverk. Det tillates ikke tekniske installasjoner på takflatene.

3.1.3 Utforming

Området skal fremstå som et helhetlig anlegg med høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og utearealer. Høy arkitektonisk kvalitet omfatter både funksjonelle, tekniske og estetiske kvaliteter. Bygninger skal utformes med et tydelig formspråk og med lesbare volumer, og skal utføres med varige og robuste materialer av god estetisk kvalitet. Overflater utføres med visuell variasjon, som kan oppnås både med materialbruk, farge og variert taktilitet. Fasadene skal ha et strukturert uttrykk som samvirker med Haugenstua-blokkenes arkitektur på en god måte.

Hovedinngangen skal gis særlig tyngde i fasadeutformingen, og utformes for spesielt god lesbarhet for brukergruppen.

Takoverbygg over innganger skal utformes som en helhetlig del av bygningen.

Bygningen skal ha et atrium med god adkomst fra sentrale fellesfunksjoner. Atriet tillates ikke overbygget og fasader skal utformes med utstrakt bruk av glass, og bidra til god orientering internt i bygningen.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Minimum 50 % av takflater som ikke brukes til opphold skal utformes som grønne tak. Tekniske anlegg som ventilasjons- og energianlegg mm skal integreres i den arkitektoniske utformingen innenfor angitt maksimal høyde.

Det skal etableres uteoppholdsareal på takflater som har direkte kontakt med tilliggende uteoppholdsarealer på terreng.

Parapeter og rekkverk på tak som brukes som uteoppholdsareal, skal integreres i det helhetlige arkitektoniske uttrykket.

3.1.4 Uteoppholdsarealer

Minste uteoppholdsareal

For skoleelever skal minste uteoppholdsareal (MUA) være 25 m² per elev.

For barn i barnehage skal minste uteoppholdsareal (MUA) være 24 m² per barn.

Del av uteoppholdsareal skal etableres i atrium i bebyggelsen med minimum 200 m², samt på dekke/tak med god tilgjengelighet fra tilliggende uteoppholdsarealer.

Utforming av uteoppholdsareal

Det skal sikres gode, solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert aktivitet tilpasset brukergruppene.

Uteoppholdsareal i atrium skal opparbeides for variert bruk med vegetasjon som er egnet for plassen, sitteplasser og utstrakt bruk av naturmaterialer.

Uteoppholdsarealer på terreng og på tak skal utformes med varierte og taktile overflater, og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både i større grupper, på tomannshånd og

individuelt. Uteoppholdsarealer skal som et minimum inneholde skjermede sittegrupper, aktivitetsområder tilpasset barnas/elevenes aktivitetsbehov, grønne vegetasjonsflater og trær. Utformingen av uteoppholdsarealer på takflater og på terreng skal ha en tydelig sammenheng.

Minimum 30 % av den ubebygde delen av tomten skal ha vegetasjon eller dekker av naturmateriale.

Nødvendig avgrensning av uteoppholdsarealer mot omgivelsene skal søkes løst ved bruk av vegetasjon og terrengform. Overgangssonen mellom skolens/barnehagens areal og gang-/sykkelvei GS1 skal opparbeides med vegetasjon.

Vegetasjonen innenfor området skal bidra til økt biologisk mangfold. Det skal plantes frukttrær og busker med spiselige bær på skolens område.

Det skal være adkomst for driftskjøretøy til ballbane i friområde sør for skolen via Dalastien.

3.1.5 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde delen av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise opparbeidelse og disponering av uteoppholdsarealer, interne gangveier (med stigningsgrad), adkomst til ballplass i sør, parkering for bil og sykkel, adkomstsone tilrettelagt for transporter for brukergruppen, varelevering, renovasjonsløsning.

Utomhusplanen skal videre vise utforming og materialer på utearealer med trær/beplantning, grønne vegetasjonsflater, møblering, apparater, gjerder, boder og leskur samt belysning og skilt. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng og universell utforming. Den skal vise ramper og trapper, gjerder og støttemurer, levegger, eventuelle støyreduserende tiltak på terreng og andre konstruksjoner. Oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, samt håndtering av overvann, og snø skal redegjøres for, og kan vises på egen plan som godkjennes samtidig med utomhusplanen.

3.1.6 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

3.1.7 Adkomst og parkering

Adkomstsone

Adkomstsone skal etableres i direkte tilknytning til hovedinngang. Adkomstsone skal utformes etter brukergruppens transportbehov. I adkomstsonen skal det være oppstillingsplass for inntil 10 minibusser samtidig, hvorav minimum 5 stykker skal ha avlastningssone under takoverbygg. Adkomstsonen skal skilles fra øvrig parkering.

Parkering for bil

Parkeringsplasser skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense merket BG#1 Parkering. Det tillates etablert inntil 35 parkeringsplasser for bil, hvorav minimum 10 % skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Parkeringsplasser for bevegelseshemmede skal plasseres nærmest innganger. Minimum 30 % av parkeringsplassene skal ha strømuttak for ladning av el-bil.

Parkering for sykkel

Det skal etableres minimum 58 sykkelparkeringsplasser for ansatte og brukere av området utenfor skoletid. Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha tak.

3.1.8 Støy

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at støy på uteoppholdsareal tilfredsstiller krav til ekvivalent støynivå Ld ≤ 55 dB. Bebyggelse tillates etablert i gul støysone for å skjerme støy på uteoppholdsarealer, forutsett at følgende oppfylles:

- Fasader utenfor rom med undervisnings- eller barnehageformål skal ikke ligge i rød støysone.
- For støyfølsomme rom der vinduer er både sol- og støyutsatt må klimaanlegg dimensjoneres for å unngå behov for å åpne vinduer. Utvendig solskjerming bør vurderes.

Dokumentasjon som viser at støykrav er oppfylt skal vedlegges rammesøknad.
Det skal etableres støyskjerm som vist på plankartet. Støyskjermen skal være maks. 2 meter høy. Støyskjermen skal utformes som en del av samlet løsning for støyskjermer langs Østre Aker vei.

3.1.9 Fjernvarme

Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget og tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

3.1.10 Dokumentasjonskrav

Kvalitetsprogram
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvaliteter skal følges opp i bygge- og anleggsfasen.

4 Kombinerte hovedformål (pbl. § 12-5)

4.1 Undervisning / barnehage / gangveg, felt UBG

4.1.1 Gangforbindelse

Innenfor feltet skal det etableres gangforbindelse fra gangveg G2 vest for feltet, til fortau øst for feltet. Gangforbindelsen skal være minimum 3,0 meter bred. Den skal utformes uten trapper og ha belegg som understreker funksjonen som allment tilgjengelig forbindelse.

5 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

5.1 Boligbebyggelse

For feltet gjelder de samme bestemmelsene som i reguleringsplan S-1352 samt bebyggelsesplan 95/69.

6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

6.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg

6.1.1 Byggeplaner

I forbindelse med byggesøknad om etablering av offentlige samferdselsanlegg skal det utarbeides byggeplaner som skal godkjennes av Bymiljøetaten før det gis tillatelse til tiltak for de offentlige samferdselsanleggene.

I forbindelse med byggesøknad om etablering av støyskjerm på offentlig samferdselsanlegg skal det utarbeides byggeplan som skal godkjennes av Statens vegvesen før det gis tillatelse til tiltak for de offentlige samferdselsanleggene.

6.1.2 Eierform

Alle samferdselsanlegg innenfor planområdet skal være offentlige.

6.2 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn skal beplantes med stedegen vegetasjon.

Innenfor annen veggrunn – grøntareal langs gangvei G1 tillates etablert støttemur. Maksimal høyde kan være 2,8 meter, muren skal trappes ned langs terrenget. Maksimal lengde på mur skal være 70 meter.

7 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

7.1 Friområde

7.1.1 Eierform

All grønnstruktur innenfor planområdet skal være offentlig.

7.1.2 Utforming

Friområder skal opparbeides som naturpark med stedegen vegetasjon. Det skal plantes trær som erstatning for trær som fjernes i forbindelse med omlegging av gang-, sykkelveger og fortau.

8 Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7)

8.1 Faresoner (pbl. § 11-8 a)

Faresone – høyspenningsanlegg H370

Det tillates ikke etablert tiltak i hensynssonen som hindrer netteiers tilgang til anlegget. Det tillates ikke etablert bebyggelse i sikringssonen. Andre tiltak skal avklares med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

9 Bestemmelsesområde BG #1 (parkering)

Parkeringsplasser skal etableres på terreng innenfor bestemmelsesområde merket BG#1 Parkering. Parkeringsareal skal skilles fra annet kjøreareal for bringing og henting av barn til skole/barnehage. Innenfor bestemmelsesområdet skal det avsettes arealer for lagring av snø, samt adskilte gangarealer for trygg adkomst til bygning og som forbindelse mellom friområde GF3 i sør og gangvegnett i nord. Det skal etableres sykkelparkering og annen møblering innenfor området. Eksisterende gangforbindelse gjennom bestemmelsesområdet frem til Dalastien skal opprettholdes.

10 Bestemmelsesområde BG#2 (takoverbygg)

Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates etablert takoverbygg over ankomstsonen for skolen og barnehagen. Takoverbygget kan ha konstruksjoner/bæring på terreng. Fri høyde under taket skal være 3,5 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

11 Før igangsettingstillatelse felt UB1, UB2, UB3 og UBG

Igangsettingstillatelse for samferdselsanleggene må senest foreligge samtidig med at det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen.

12 Før bebyggelse tas i bruk, felt UB1, UB2 og UBG

12.1 Overvannshåndtering
Før første brukstillatelse gis skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet.

12.2 Uteoppholdsarealer og adkomstsone for skole og barnehage
Før brukstillatelse gis skal uteoppholdsarealer som hører til tiltaket skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før brukstillatelse gis skal adkomstsone med trafikksikre arealer for bringing og henting av barn samt løsning for varelevering og renovasjon, skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

12.3 Støy
Før brukstillatelse gis skal støyskjerm være ferdig opparbeidet.

12.4 Sykkelanlegg, fortau
Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse skal sykkelanlegg med fortau være ferdig opparbeidet med nytt tverrsnitt.

12.5 Gangveg G1-2
Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse skal gangveg G1 og G2 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

12.6 Snuplass i Garver Ytteborgs vei med tilhørende fortau
Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse skal snuplass og fortau, KV1 og F1, skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

12.7 Annen veggrunn – grøntareal og grønnstruktur – friområde
Før det gis brukstillatelse for bebyggelsen i felt UB1, UB2 og UBG skal arealene som er berørt av bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent landskapsplan.

12.8 Veikryss Garver Ytteborgs vei x Kv 18676
Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt UB1, UB2 og UBG skal veikrysset Garver Ytteborgs vei x Kv18676 være strammet opp i samsvar med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 01.03.2023 sak 44/23. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 08.03.2023.

Oslo

V080179

Endret reguleringsplan for gangvei 9724 Haugenstua senter-øst, gnr. 103 bnr. 1.

V080179 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 08.01.1979
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197902985
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2015, S-1352

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

V180774

Endret reguleringsplan for fareområde (høyspenningsanlegg for 45 kV luftledning Rommen-Høybråten) over Stig skoletomt, gnr. 105 bnr. 424 m.fl. Haugenstua.

V180774 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.07.1974
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197402737
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se brev fra OLV. 2.6.80, ark: 731.5 mp. VIII!
Knytning(er) mot andre planer: S-1352

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

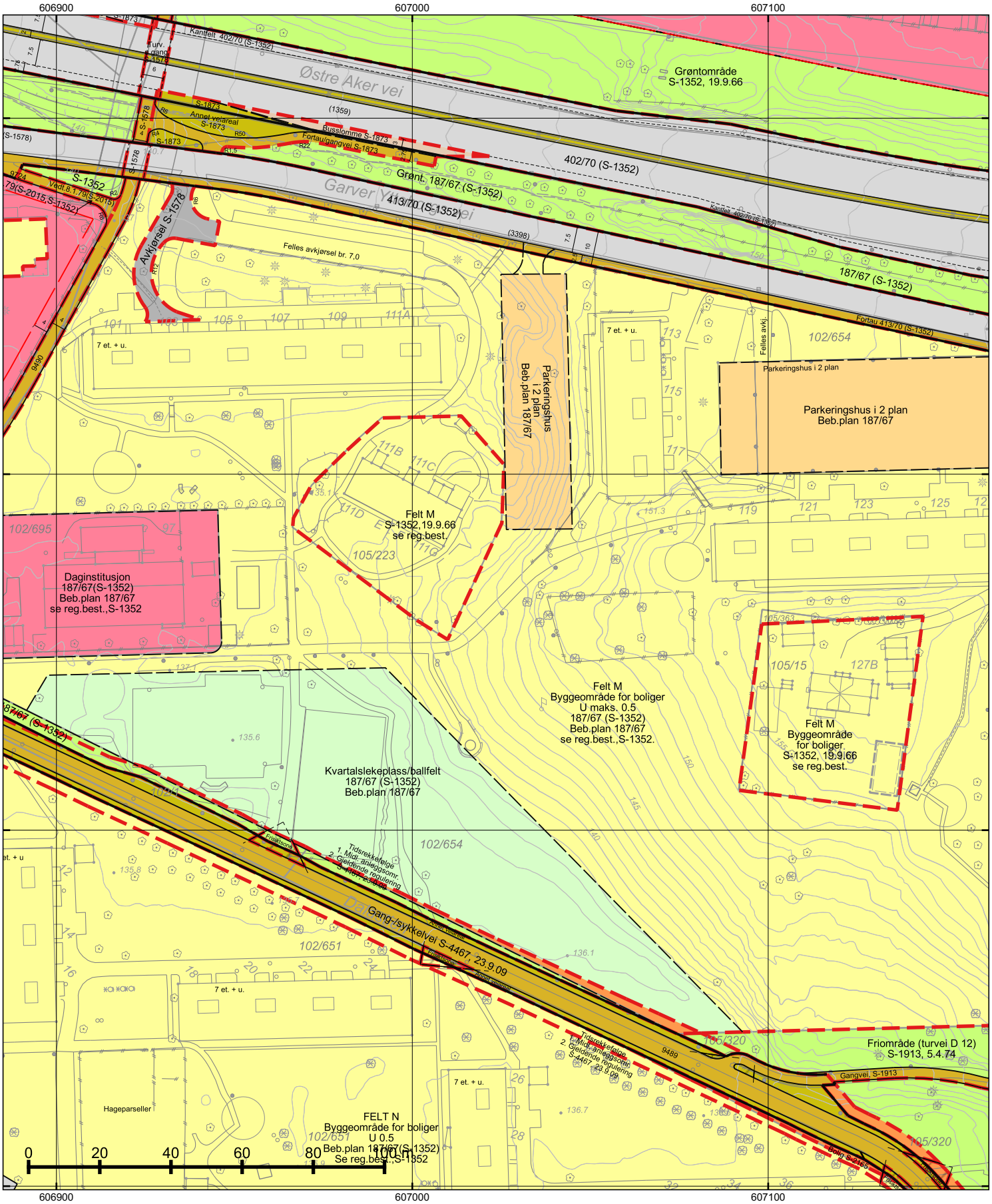
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

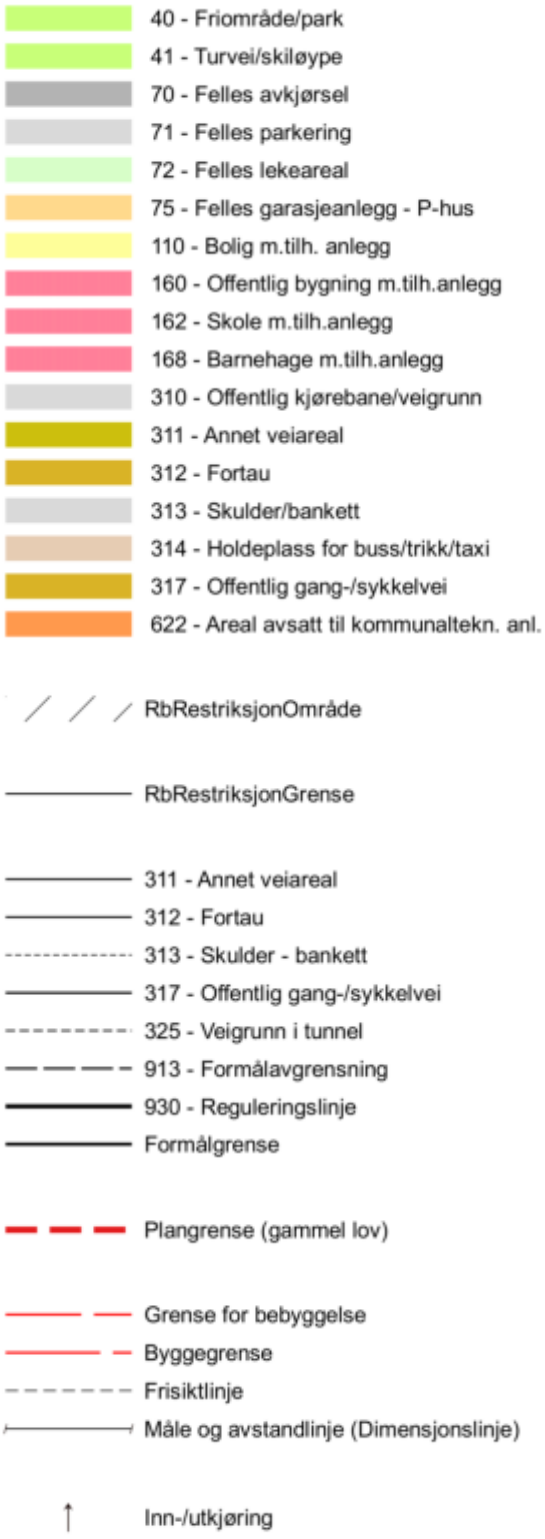
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

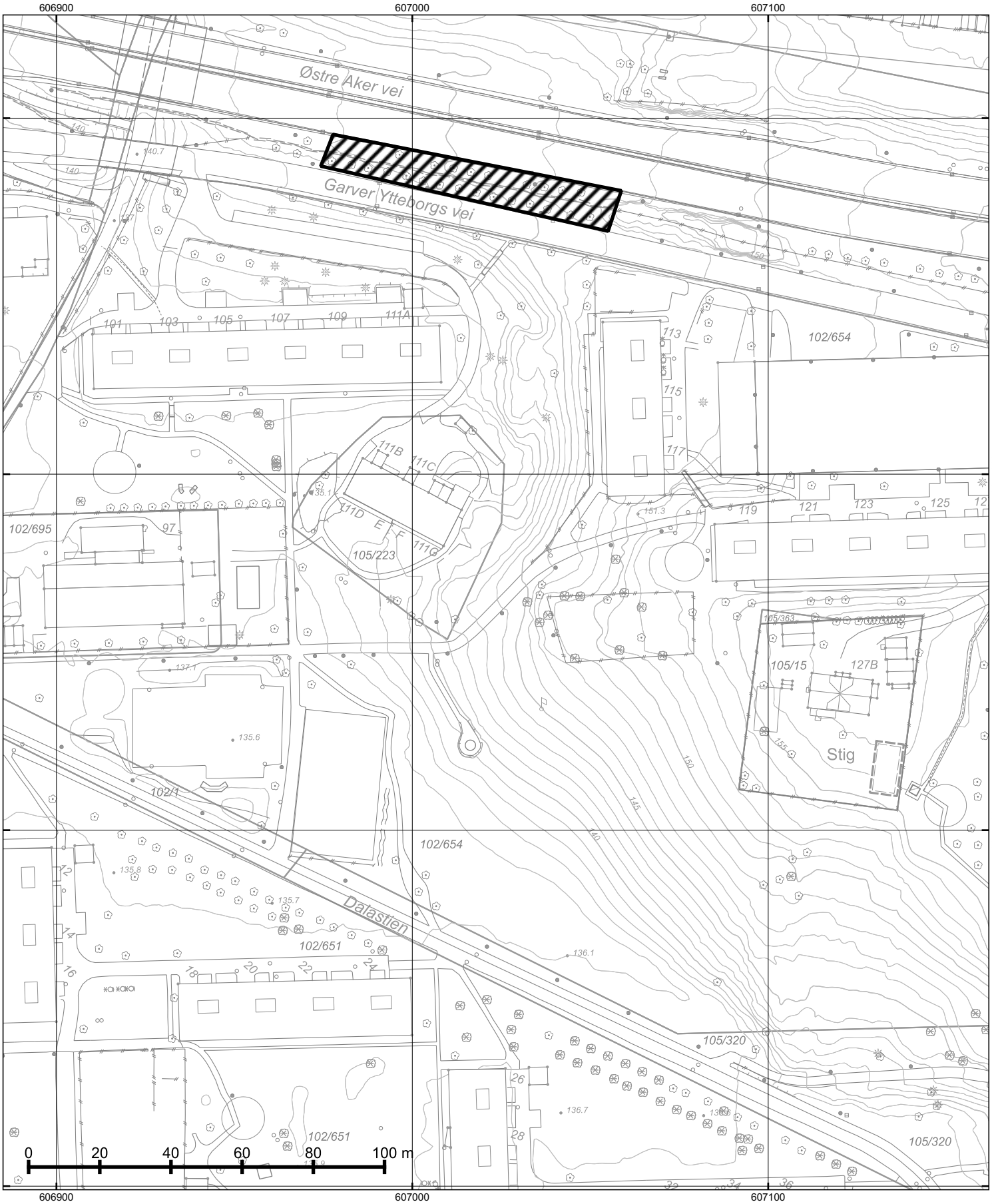
PlottID/Best.nr: 139005/ 86506485
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3005872
Adresse: GARVER YTTEBORGS VEI 117
Kommentar:
Gnr/Bnr: 102/654

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

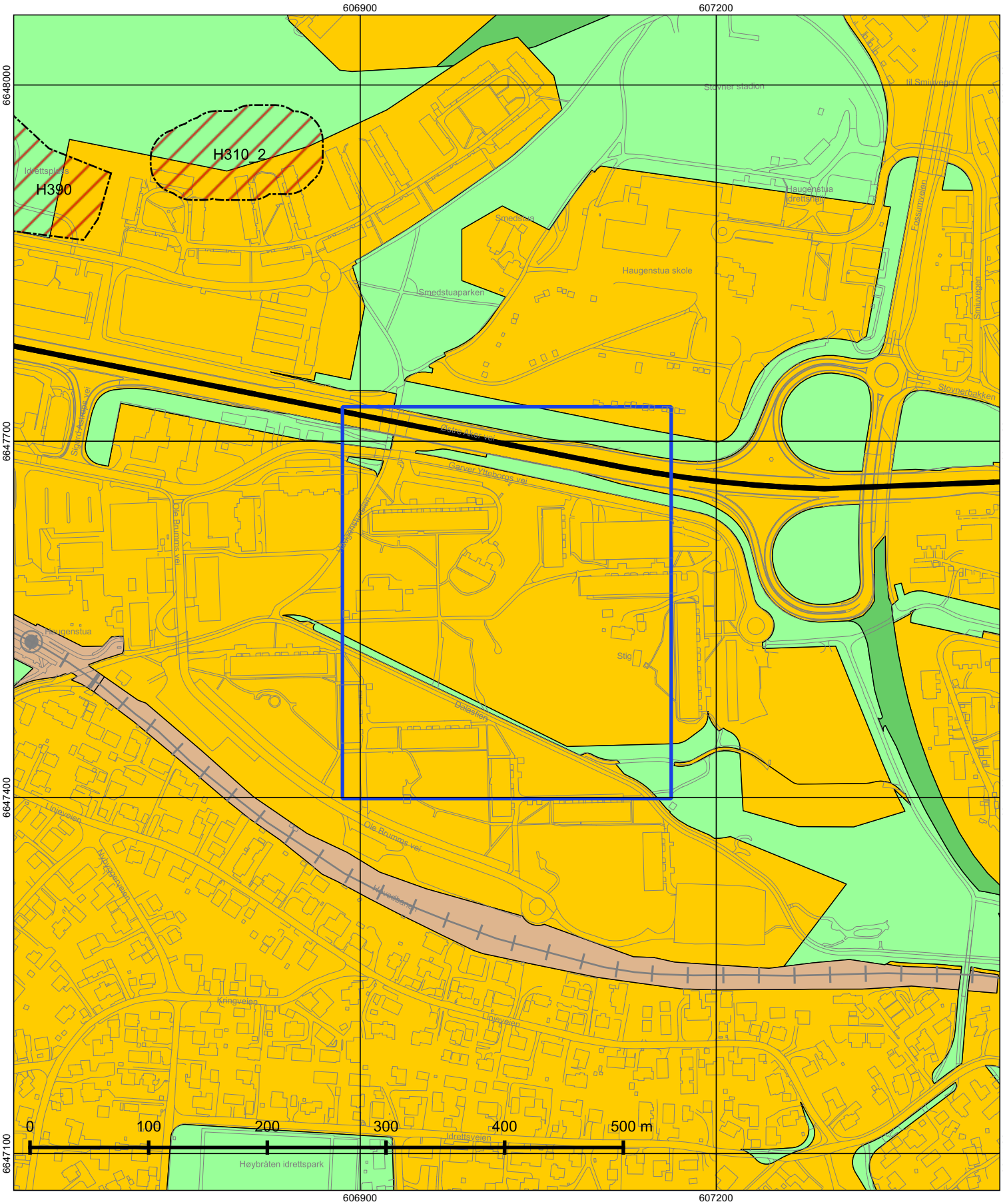
Dato: 27.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139005/ 86506485
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3005872
Adresse: GARVER YTTEBORGS VEI 117
Kommentar:
Gnr/Bnr: 102/654

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139005/86506485
Deres ref.: 42491/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maksymilian Kita
GARVER YTTEBORGS VEI 117

Dato: 27.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506485
8338122

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.102 BNR. 654

Vi viser til bestilling av 20250227 for GARVER YTTEBORGS VEI 117.

GNR. 102 BNR. 654

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.07.1968.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

53048 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

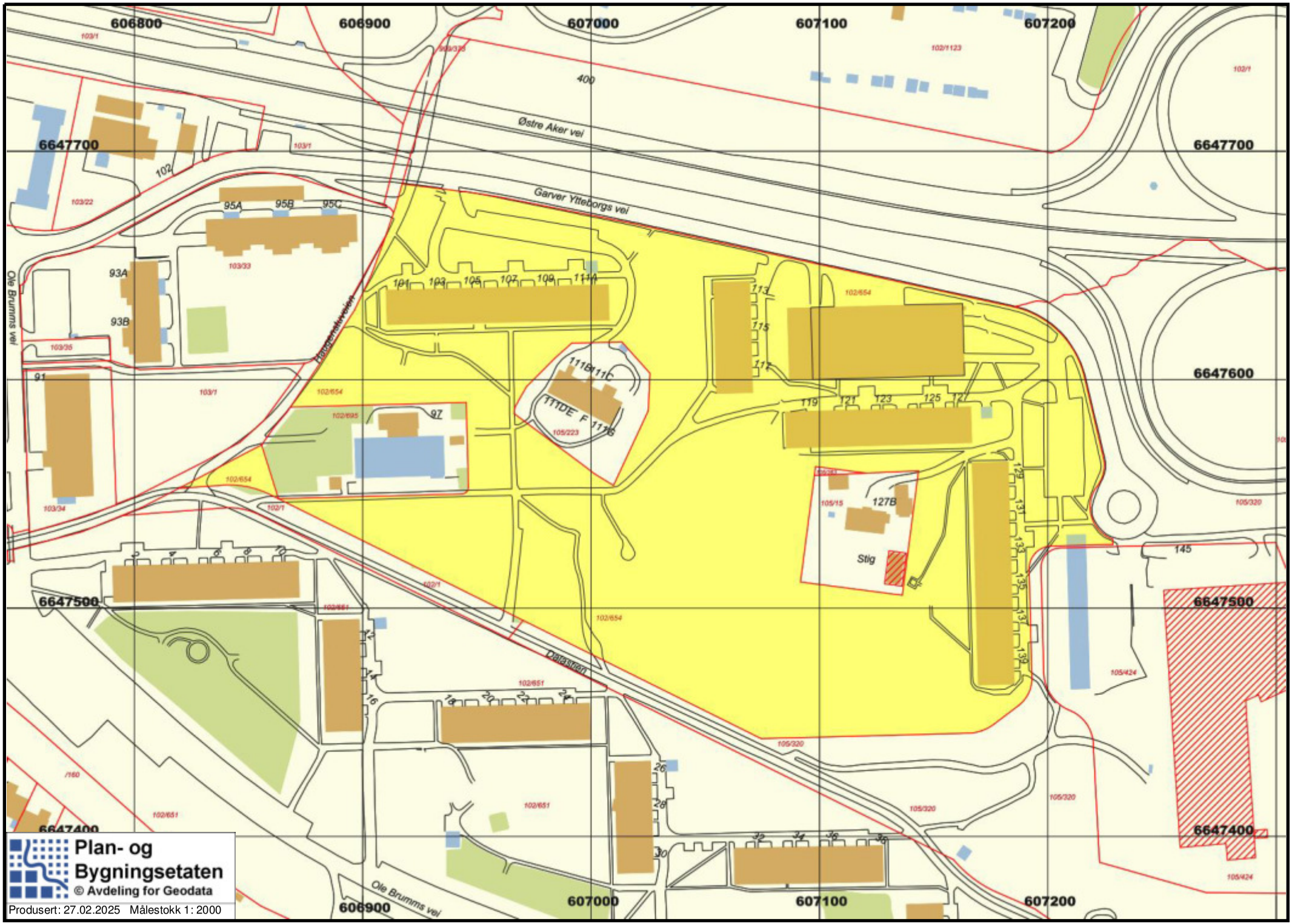
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


606800
606900
607000
607100
607200
6647700
6647600
6647500
6647400
Østre Aker vei
Garver Ytteborgs vei
Ole Brumms vei
Dalsveien
Stig
95A
95B
95C
93A
93B
91
97
111A
111B
111C
111D
111E
111F
127B
400
102/654
102/651
105/320
105/424
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 27.02.2025 Målestokk 1: 2000

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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, varmepumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Garver Ytteborgs vei 117
Andelsnr. 586 Orgnr. 948515571 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-25-0049

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS
Saksbehandler: Amit Sharma
Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 96 62 62 45
E-post: amit.sharma@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 avgis.

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.

Notater