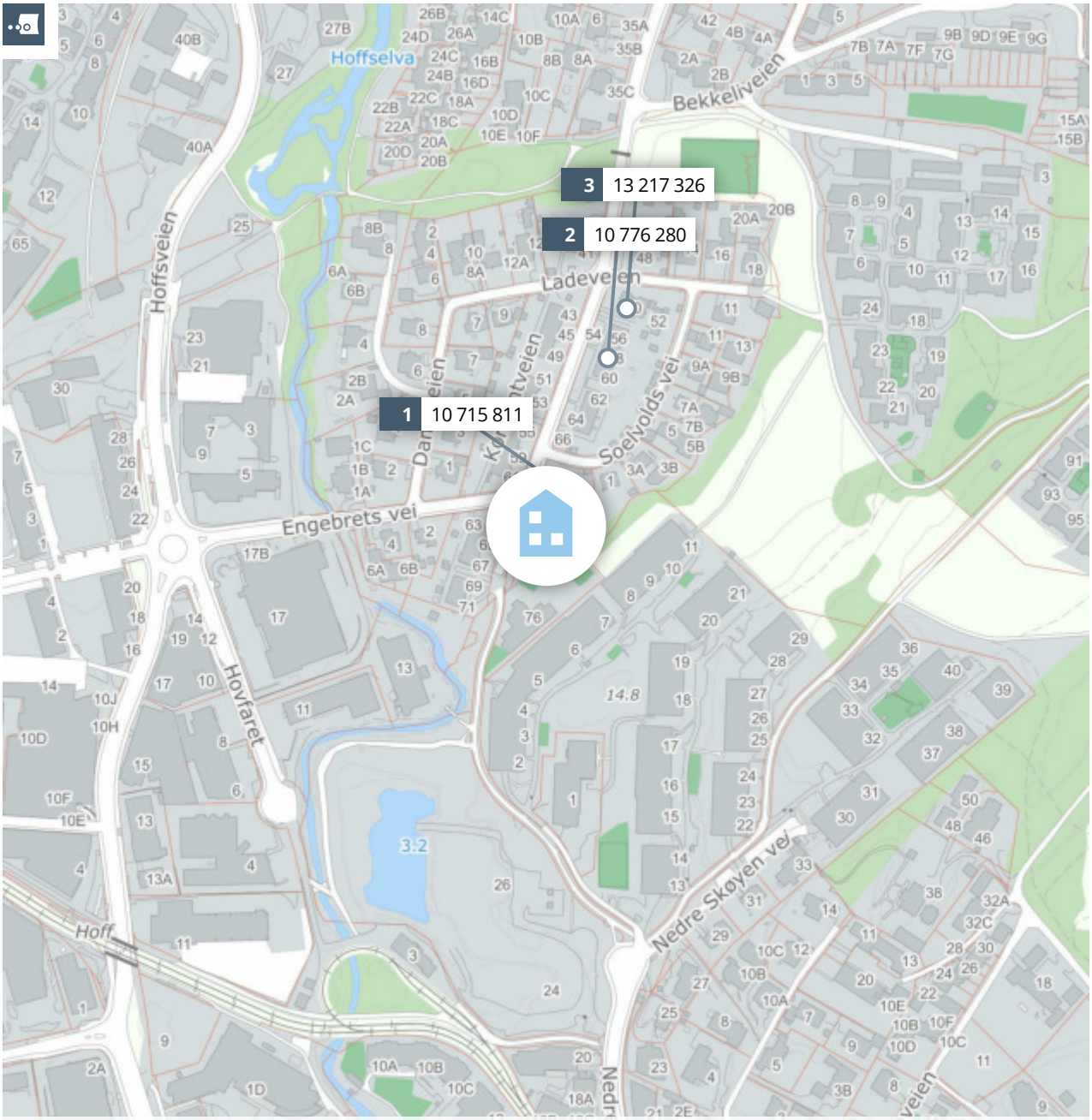
KONVENTVEIEN 74

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Opplysninger fra forretningsfører
Innkalling Årsmøte 2025
Protokoll årsmøte 2025
Ekstraordinært årsmøte 2024
Årsmøte 2024
Protokoll Årsmøte 2024
Husordensregler
Vedtekter
Festekontrakt
Bygningstegninger
Ekspedisjonsdokument og ferdigattester
Arealbekreftelse
Reguleringskart med bestemmelser
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

KONVENTVEIEN 74

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 24.05.2025

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: Lillian Ch. Nerlinger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Konventveien 74, 0275 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1924

GNR 31 BNR 13 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS AMALIENBORG

Verdivurdert til

11 950 000

202 981	12 152 981	119 118
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	102 m²	8 m²	0 m²	43 m²	- m²	- m²
Byggeår						1924

Fellesutgifter	5 495
Formue	29 644
Soverom	4
Etasje	1

Balkong Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Konventveien 68				23.01.2024	10 500 000	**10 500 000**	215 811	10 715 811	**105 057**
	102 m²	1925	1. etg	2 sov						
2	Konventveien 58				09.08.2023	10 500 000	**10 650 000**	126 280	10 776 280	**118 421**
	91 m²	1924	1. etg	4 sov						
3	Konventveien 50				21.03.2023	12 500 000	**13 000 000**	217 326	13 217 326	**119 075**
	111 m²	1925	1. etg	3 sov						

Lys og sjarmerende leilighet som er oppgradert i nyere tid. Barnevennlig beliggenhet i solrike og grønne omgivelser. Meget god intern beliggenhet i blindgate uten gjennomgangstrafikk. Solrik hage med direkte adkomst fra stue - sol fra morgen til kveld.

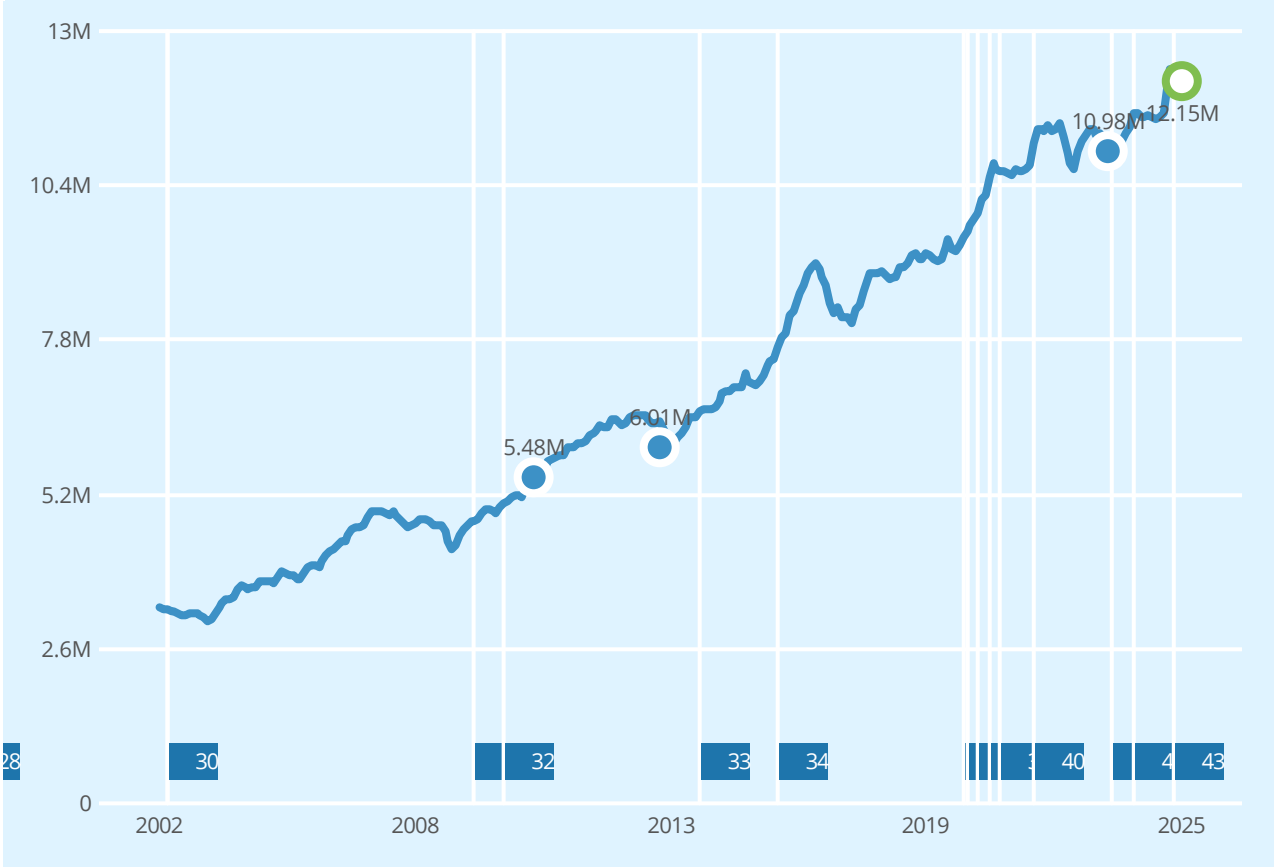
- Lekkert spisekjøkken fra 2019 med peis
- Lysinnslipp fra tre sider
- 3 soverom i u.etg
- TV-stue/soverom i 1. etg
- Delikat bad fra 2019
- Gjestewc i 1. etg
- Isolert utebod med innlagt strøm
- Horisontale soilrør rehabilitert med strømpe i 2023
- Lave omk & ingen forkjøpsrett

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

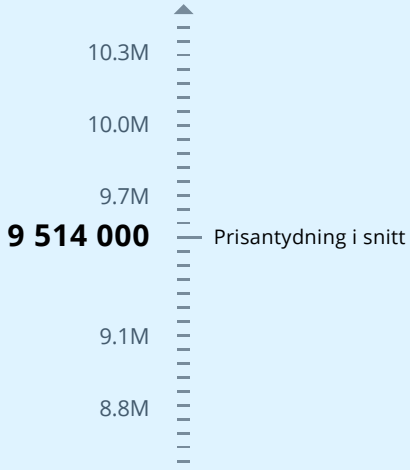
1 Blokk
2 Blokk
3 Vertikaldelt tomannsbolig
4 Vertikaldelt tomannsbolig
5 Blokk
6 Andre småhus
7 Andre småhus
+36 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.09.2023	27.09.2023	15.03.2024	10 950 000	10 800 000	184 150	10 984 150	
17.08.2013	30.08.2013	25.09.2013	5 450 000	5 875 000	130 026	6 005 026	
08.10.2010	19.10.2010	09.03.2011	4 900 000	5 300 000	176 883	5 476 883	
25.03.2003	25.03.2003		-	2 670 000	0	2 670 000	44

44 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i AMALIENBORG grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

12
dager

Leiligheter solgt i AMALIENBORG grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

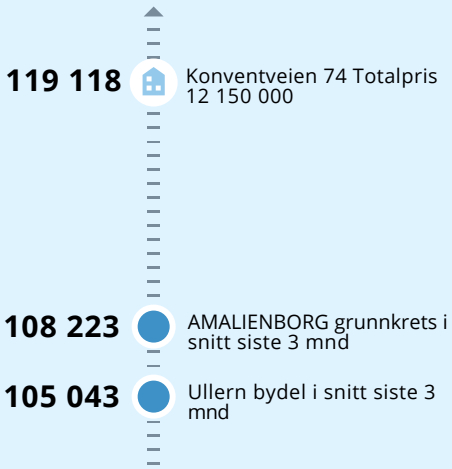


Solgt i snitt i løpet av

15
dager

for 5.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Haugane Takst AS

Boligbygg med flere boenheter

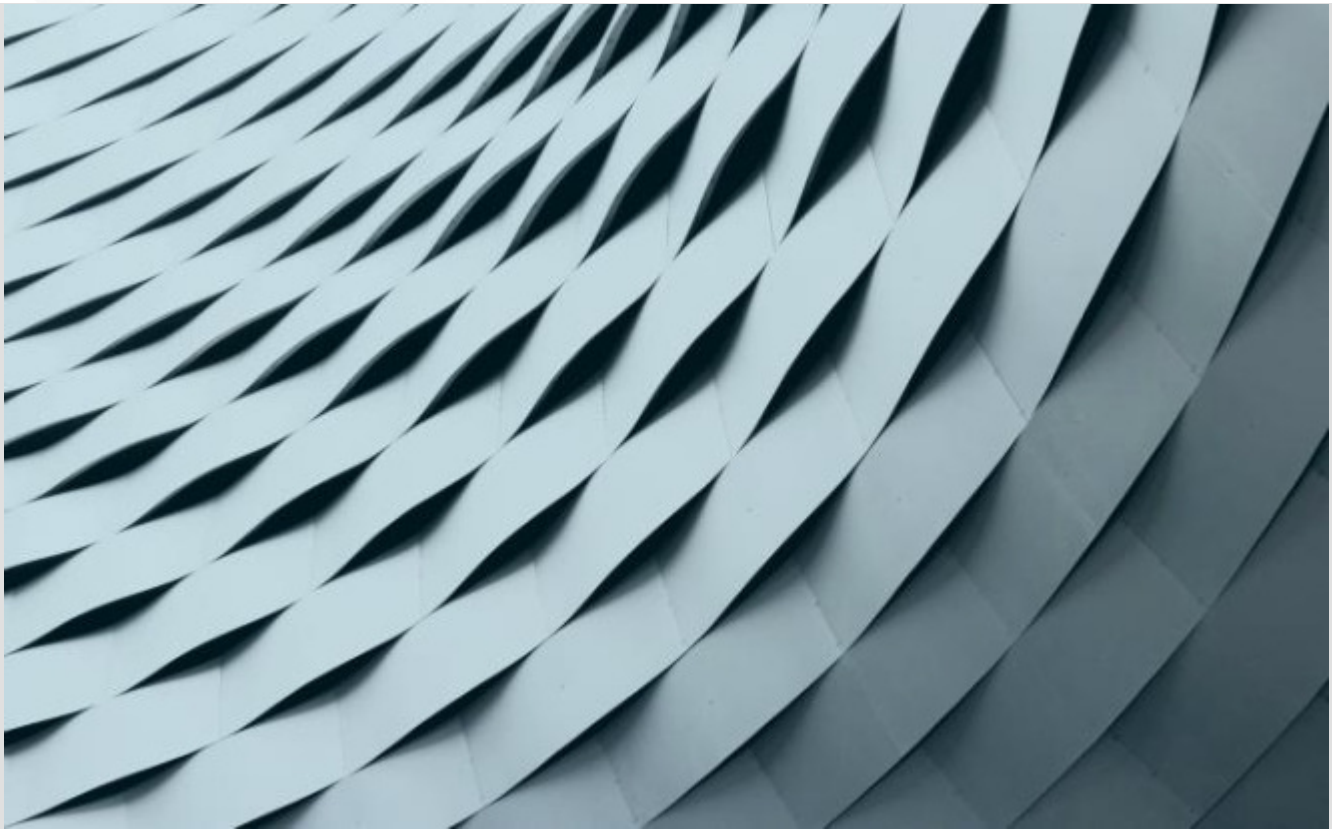
Konventveien 74, 0275 OSLO

OSLO kommune

gnr. 31, bnr. 13

Andelsnummer 61

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 15.05.2025 **Rapportdato:** 21.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22387-1118 **Referansenummer:** QT7140

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane **Vår ref:**

Haugane Takst AS

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Haugane Takst AS

Rapportansvarlig

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Boligen, oppført i 1924, fremstår som generelt normalt godt vedlikeholdt for sin alder, med flere oppgraderinger gjort de siste årene, særlig i kjeller og på kjøkkenet. Det er foretatt omfattende moderniseringer i perioden 2013–2023.

Hovedfunn i tilstandsrapporten:

Utvendig: Vinduer og dører har passert halvparten av forventet levetid og har normal bruksslitasje. Terrasse har rekkverk som ikke oppfyller dagens krav, men tiltak er ikke påkrevd.

Innvendig: Mindre avvik i trapper (mangler håndløper). Varmekabler i dusj i 1. etasje er defekte. Enkelte ujevnheter i gulv målt med linjelaser.

Våtrom: Bad i 1. etasje har nådd en alder hvor totalrenovering bør vurderes på sikt grunnet aldring og slitasje. Dårlig ventilasjon. Bad i underetasje er nyere (fra 2019) og fremstår i god stand.

Kjøkken: Normal slitasje. Fuktskjolder observert i gulv. Ventilasjon skjer kun via avtrekk til friluft.

Teknisk: Varmtvannsbereder fra 2019. Ventilasjonen i boligen er mangelfull og bør forbedres. Elektrisk anlegg har dokumentert arbeid og godkjenning.

Konklusjon:
Det er ingen alvorlige avvik (TG3), men flere bygningsdeler har tilstandsgrad 2 (TG2), som kan kreve tiltak på sikt, særlig badet i 1. etasje og ventilasjon generelt. Boligen fremstår i god teknisk stand totalt sett, men med oppgraderingsbehov på enkelte punkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1924

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte:
Fundamentering av antatt naturstein på antatt komprimerte masser og/eller fjell
Etasjeskiller av bjelkelag i tre.
Yttervegger henholdsvis av trevirke/tegl forblendet med puss.
Saltak av trekonstruksjoner tekket med teglstein.

Type: Vinduer med isolerglass i kjelleren og 1+1 glass i første etasje.
Selger har byttet glass på vinduene ved trappen i 1. etasje.
Alder:
1. etasje: Ukjent
Underetasjen: 2017 og 2019

Type: Ytterdører i tre.
Alder: Ukjent.

Type: Terrasse.
Adkomst fra: Tv-stue
Konstruksjon: Støpt dekke med rekkverk i tre.
Størrelse: ca. 3,4 m²
Himmelretning: Øst

Type: Terrasse i hagen
Adkomst fra: TV-stue.
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 40 m²
Himmelretning: Øst

INNVENDIG Gå til side

Underetasje:
Gulv: Fliser på bad og i bod. Parkett øvriger om.
Vegger: Fliser på bad. Slette malte overflater øvrige rom
Himling: Slette malte overflater på bad. Panel øvrige rom

1. Etasje:
Gulv: Fliser i dusj. Parkett på kjøkken og i stue. Gulvbelegg i spisskammer. Malt laminat i entré og på WC. Originalt tregulv Tv-stue. Malt parkett i gang.
Vegger: Fliser i dusj. Teglstein på WC. Panel og slette malte overflater øvrige rom.
Himling: Slette malte overflater i entré. Panel øvrige rom

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.
Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Ildsted:
Type: Peis med ståldører på kjøkkenet i 1. etasje
Ildfast plate: Ildfast plate er montert foran ildstedet.

Type: Trapp i trekonstruksjon.
Fallsikring: Rekkverk er montert.
Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,95 m.

Oppvarming og romhøyde:

Oppvarming:
Peis
Panelovner
Varmekabler i hele kjelleren
Varmekabler i dusj i 1. Etasje er defekte.

Romhøyde:
Kjeller:
Gang: 2,19m
Bad: 2,09m
Soverom: 2,19m og 2,20m
Bod: 2,09m

1. Etasje:
Entré: 2,69m
WC: 2,19m
Dusj: 2,46m
TV-stue: 2,54m
Stue: 2,50m
Kjøkken: 2,51m

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

1. etasje:
Bad
Alder: Ukjent

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vanntett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk, vedlikehold og tegn på svekkelse.

Dokumentasjon:
Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.
Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.
Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.
Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ukjent
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.
Dusj
Avtrekk: Naturlig
Tilluft: Ingen

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette. Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Underetasjen:
Bad
Alder: Badet er ifølge tidligere eier pusset opp i 2019

Dokumentasjon:
Arbeidene er utført av håndverkere.
Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.
Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. (fall mot sluk under badekaret er ikke kontrollert da dette ikke er mulig)
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.
Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge tidligere eier fra 2019
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og badekar.
Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

KJØKKEN Gå til side

Innredning: Glatte fronter og benkeplate i kompositt.
Alder på innredning: 2019
Produsent innredning: Kvik
Hvitevarer: Ovn, kjøleskuff, platetopp og oppvaskmaskin.
Oppvaskmaskinen er tilkoblet waterguard og komfyrvakt over platetopp.

Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målingen er en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.
Avtrekk: Til friluft
Tilluft: Ingen

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Type rør: Plast (rør i rør)
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og vurdert som tilfredsstillende etter en enkel funksjonstest.
Lekkasjesikring: Sluk

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Ventilasjonstype: Naturlig og mekanisk
Avtrekk: Mekanisk avtrekk på badet i underetasjen. Naturlig i 1. etasje
Tilluft: Det er kun tilluftsventiler i underetasjen. Tilluft til 1. etasje via åpningbare vinduer

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 280 liter.
Produksjonsdato: Ukjent, men den er montert i 2019.
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Lekkasjesikring: Sluk
Plassering: I bod i kjeller
Understøttelse: Betonggulv.

Type sikringer:
Ledningsnett: Skjult i konstruksjonen.

Boligen har brannslukkningsapparat og røykvarsler

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

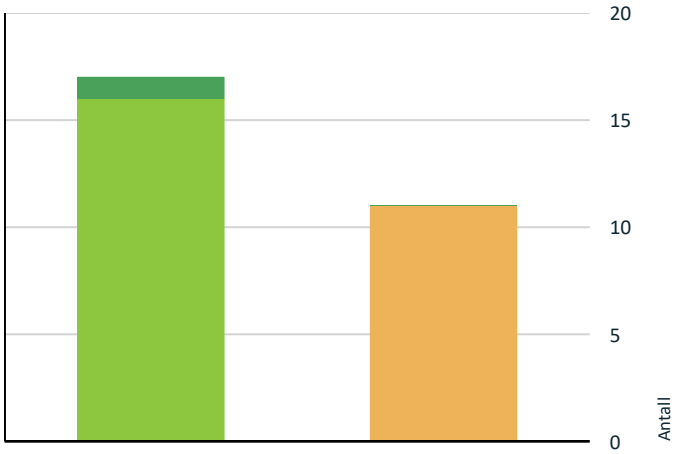
Terrassen står inntil nabogrensen. Terrasser som står nærmere enn 1 meter fra nabogrensen er søknadspliktig til kommunen.

Boligen ble kontrollert i dagslys. Grei tilkomst til vurderte bygningsdeler. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

Det er fremlagt godkjente byggemeldte tegninger for leiligheten. Det fremgår av planløsningen at lettvegg i gangen i kjelleren er flyttet slik at den følger baderomsveggen. Soverom i 1. Etasje brukes i dag som TV-stue. Bruksendringene er ikke søknadspliktig til kommunen.

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1924

Standard
Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Ifølge tidligere salgsoppgave: 2023: Bygget tregjerde - Arbeidene er utført av Bygg og Service Maciek Witeszczak 2021: Bygget ny terrasse i hagen, bygget nytt tak og ny taktekking på uteboden - Arbeidene er utført av Bygg og service Maciek Witeszczak 2021: - Lagt opp strøm til utebod, samt byttet sikring - Arbeidene er utført av Elektrokonsept 2020: - Diverse malerarbeider - Arbeidene er utført av Bygg og Service Maciek Witeszczak 2019: - Lagt nye fliser i kjellerbod - Arbeidene er utført av Bygg Entreprenøren - Byttet og flyttet innvendig trapp - Arbeidene er utført av Ny trapp.no - Nytt elektrisk anlegg i kjeller og nye varmekabler i kjeller med unntak av bod, samt bytte av sikringer - Arbeidene er utført av Bygg Entreprenøren - Nye vann og avløpsrør på bad og i bod i kjelleren - Arbeidene er utført av Bygg Entreprenøren - Byttet vinduet på badet og fjernet deler av bærevegg i kjeller - Arbeidene er utført av Bygg Entreprenøren - Diverse malerarbeider - Arbeidene er utført av Bygg og Service Maciek Witeszczak - Pusset opp badet i kjelleren - Arbeidene er utført av Bygg Entreprenøren - Fjernet murpuss på kjellervegg i gang og pusset og malt - Arbeidene er utført av Bygg og Service Maciek Witeszczak - Bygget om rommene i kjelleren - Arbeidene er utført av Bygg og Service Maciek Witeszczak - Lagt parkett i kjelleren - - Arbeidene er utført av Bygg og Service Maciek Witeszczak 2018: Diverse malerarbeider - Arbeidene er utført av Bygg og Service Maciek Witeszczak 2017: - Nytt kjøkken - Arbeidene er utført av Bygg og Service Maciek Witeszczak - Byttet tre vinduer i kjelleren - Arbeidene er utført av VD Montasje AS - Diverse elektriske arbeider på kjøkken og i stuen, samt byttet tilhørende sikringer - Arbeidene er utført av Elektrikern Majorstua - Lagt opp rør til vaskemaskin i kjellerbod - Rørleggerarbeidene er utført av Comfort Skøyen 2014: Diverse elektriske arbeider - Arbeidene er utført av Elektrikern Majorstua 2013: Fjernet deler av bærevegg mellom stue og kjøkken.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass i kjelleren og 1+1 glass i første etasje. Selger har byttet glass på vinduene ved trappen i 1. etasje.
Alder:
1. etasje: Ukjent
Underetasjen: 2017 og 2019

Det er noe flassende maling på enkelte vinduer.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Vinduene har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Type: Ytterdører i tre.
Alder: Ukjent.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Dører har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Terrasse.
Adkomst fra: Tv-stue
Konstruksjon: Støpt dekke med rekkverk i tre.
Størrelse: ca. 3,4 m²
Himmelretning: Øst

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,98 meter.

Konstruksjonen er visuelt vurdert uten destruktive inngrep.

Type: Terrasse i hagen
Adkomst fra: TV-stue.
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 40 m²
Himmelretning: Øst

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Rekkverk er ikke aktuelt, da nivåforskjeller er lavere enn 0,5 meter.

Konstruksjonen er visuelt vurdert uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Underetasje:
Gulv: Fliser på bad og i bod. Parkett øvriger om.
Vegger: Fliser på bad. Slette malte overflater øvrige rom
Himling: Slette malte overflater på bad. Panel øvrige rom

1. Etasje:
Gulv: Fliser i dusj. Parkett på kjøkken og i stue. Gulvbelegg i spisskammer. Malt laminat i entré og på WC. Originalt tregulv Tv-stue. Malt parkett i gang.
Vegger: Fliser i dusj. Teglstein på WC. Panel og slette malte overflater øvrige rom.
Himling: Slette malte overflater i entré. Panel øvrige rom

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingen ble utført i stue og kjøkken

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Ildsted:
Type: Peis med ståldører på kjøkkenet i 1. etasje
Ildfast plate: Ildfast plate er montert foran ildstedet.

Om undersøkelsen:
Ildsted er visuelt besiktiget, og er ikke funksjonstestet under befaringen.
Pipens overflater er visuelt undersøkt. Inspeksjon av pipeløp gjøres ikke ved en slik kontroll.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking med fuktmåling er ikke aktuelt, da det ikke er noen utforede kjellervegger under terrenget.

Den visuelle inspeksjonen av rom under terreng, er begrenset til det som var tilgjengelig og synlig ved befaring. Symptomer på fukt eller andre skader er ofte ikke synlige fra innsiden, og skjulte forhold i konstruksjonen kan ikke avdekkes ved en slik inspeksjon.

TG 2 Innvendige trapper

Type: Trapp i trekonstruksjon.
Fallsikring: Rekkverk er montert.
Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,95 m.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

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

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde:

Oppvarming:
Peis
Panelovner
Varmekabler i hele kjelleren
Varmekabler i dusj i 1. Etasje er defekte.

Romhøyde:
Kjeller:
Gang: 2,19m
Bad: 2,09m
Soverom: 2,19m og 2,20m
Bod: 2,09m

1. Etasje:
Entré: 2,69m
WC: 2,19m
Dusj: 2,46m
TV-stue: 2,54m
Stue: 2,50m
Kjøkken: 2,51m

Isolert utebod på terrassen i hagen er målt til 7,6kvm. Boden er tilkoblet strøm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Ukjent

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vanntett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk, vedlikehold og tegn på svekkelse.

Dokumentasjon:
Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konstruksjonen har nådd en alder der muligheten for bruksslitasje som kan kreve tiltak øker. følge Sintef Byggforsk bør fordelerskap plasseres i våtrom, men utenfor rommets våte soner. Fordelerskap må ikke plasseres i våtsoner med mindre leverandøren kan dokumentere vanntett forbindelse mellom skap og tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik på varmekilde.
• Det er påvist andre avvik:

- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell.
• Andre tiltak:

Konstruksjonen har nådd en alder der muligheten for bruksslitasje som kan kreve tiltak øker.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ukjent
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konstruksjonen har en alder der risikoen for fuktproblemer øker, og bør derfor følges opp jevnlig.

Membranens levetid avhenger av kvalitet, utførelse og bruk. Over tid kan membranen bli sprø og miste sin vanntettende funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og tilstøtende konstruksjoner.

Oppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes på sikt, men det er vanskelig å angi konkret når dette blir nødvendig.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig
Tilluft: Ingen

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• 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.

Begrenset ventilasjon kan generelt føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge tidligere eier pusset opp i 2019

Dokumentasjon:
Arbeidene er utført av håndverkere.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Tilstandsrapport

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. (fall mot sluk under badekaret er ikke kontrollert da dette ikke er mulig)
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

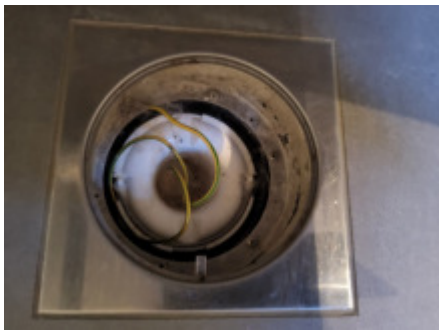
For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge tidligere eier fra 2019
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.



UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og badekar.

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk

Tilstandsrapport

Tilluft: Via spalte under dørbladet

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Innredning: Glatte fronter og benkeplate i kompositt.
Alder på innredning: 2019
Produsent innredning: Kvik
Hvitevarer: Ovn, kjøleskuff, platetopp og oppvaskmaskin. Oppvaskmaskinen er tilkoblet waterguard og komfyrvakt over platetopp.

Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målingen er en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak av innredning, da slike forhold i stor grad er subjektive.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Avtrekk: Til friluft
Tilluft: Ingen

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilluft.

Det er ingen tilluft til kjøkkenet utover åpningbare vinduer. Dette er normalt i eldre bygninger

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Plast (rør i rør)
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og vurdert som tilfredsstillende etter en enkel funksjonstest.
Lekkasjesikring: Sluk

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

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

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig og mekanisk
Avtrekk: Mekanisk avtrekk på badet i underetasjen. Naturlig i 1. etasje
Tilluft: Det er kun tilluftsventiler i underetasjen. Tilluft til 1. etasje via åpningbare vinduer

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

Begrenset ventilasjon kan generelt føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

TG 1 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 280 liter.
Produksjonsdato: Ukjent, men den er montert i 2019.
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Lekkasjesikring: Sluk
Plassering: I bod i kjeller
Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

TG 1 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.

Type sikringer:

Ledningsnett: Skjult i konstruksjonen.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

TG 0 Branntekniske forhold

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.

Boligen har brannslukkningsapparat og røykvarsler

Tilstandsrapport

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

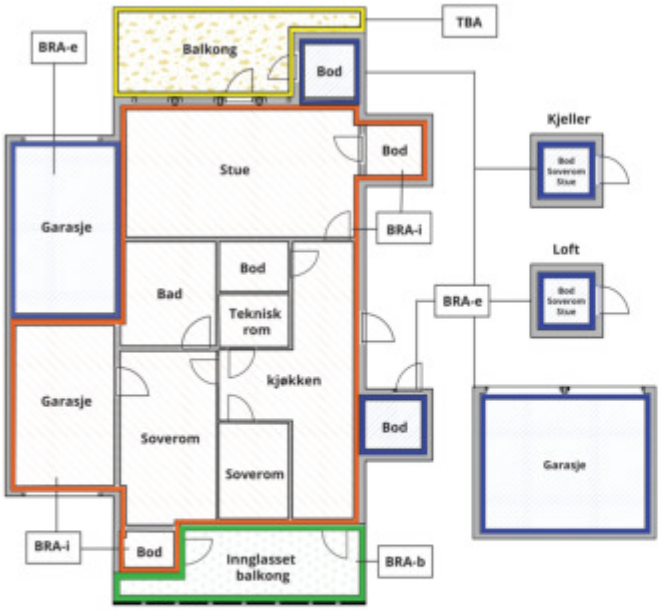
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	57	8		65	43
Underetasje	45			45	
SUM	**102**	**8**			**43**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, Toalettrom, Kjøkken, Bad, TV-stue, Vindfang, Stue, Spisskammer	Utebod	
Underetasje	Tre soverom, Bod, Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Terrassen står inntil nabogrensen. Terrasser som står nærmere enn 1 meter fra nabogrensen er søknadspliktig til kommunen.

Boligen ble kontrollert i dagslys. Grei tilkomst til vurderte bygningsdeler. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

Det er fremlagt godkjente byggemeldte tegninger for leiligheten. Det fremgår av planløsningen at lettvegg i gangen i kjelleren er flyttet slik at den følger baderomsveggen. Soverom i 1. Etasje brukes i dag som TV-stue. Bruksendringene er ikke søknadspliktig til kommunen.

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:

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	93	9

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2025	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Vetle Eckhoff	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	31	13	0	0	17344.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Konventveien 74

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Hoffsbyen Hageby Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HOFFSBYEN HAGEBY BORETTSLAGET	955240049			Yttredal Calina Pandele

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
61

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1957

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	
2	21.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

Denne rapporten undersøker ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring, da dette ikke er et forskriftskrav. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir ikke konkrete tiltak.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250177

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anette C Hafstad Øgaard	Vetle Eckhoff

Gateadresse
Konventveien 74

Poststed	Postnr
Oslo	0275

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: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige forsikring (i regi av borettslaget)

Polise/avtalenr.: 59111930

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: 186250177

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppussing av bad i kjeller i 2019 i følge tidligere eiere/salgsrapport
Arbeid utført av	Bygg Entreprenør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Påføring av spesialstykket med Mapeband over Mapegum WPS i følge tidliger eiere/salgsrapport

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Styret ble informert om utbedring i forkant i følge tidliger eier/salgsrapport

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I følge tidligere eier/salgsrapport var det gjennomført i 2017 for kjøkken, 2019 for underetasjen og 2021 i utebod.
Arbeid utført av	Elektrikern Majorstua AS. Bygg Entreprenøren AS. Elektrokonsept

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tidligere eiere har opplyst om at dette skal være i orden, vi sitter ikke på ytterligere informasjon.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borettslaget disponerer felles ladeanlegg.

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

Document reference: 186250177

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet totalt 6 vindusruter i november 2024 og mai 2025. Vinduskarmer i underetasjen ble malt i september 2024 (usikker på firma, i regi av borettslaget).
Arbeid utført av	Altiglass AS

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

Beskrivelse	Underetasje ble godkjent for varig opphold, av tidligere eiere.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Underetasje godkjent for varig opphold.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble nevnt på generalforsamlingen i fjor at noen av beboere hadde problemer med skadedyr. Dette var ikke i vår husrekke.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250177

Tilleggskommentar

- Lyset på de to mindre soverommene i underetasjen «flikker» på visse punkt på dimmeren. Dimmer bør oppgraderes/justeres for optimal belysning. - Viser til takstrapporten: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Terrassen står inntil nabogrensen da den ble bygget av tidligere eier i 2021. Terrasser som står nærmere enn 1 meter fra nabogrensen er søknadspliktig til kommunen.

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: 186250177

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette Cathrine Hafstad Øgaard	98d01a39efd64927c64a210a27ed239253957c67	19.05.2025 17:31:18 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vetle Eckhoff	c63e98723d9552ef9b3caea374a96a3adc1929d1	19.05.2025 18:03:38 UTC	Signer authenticated by One time code

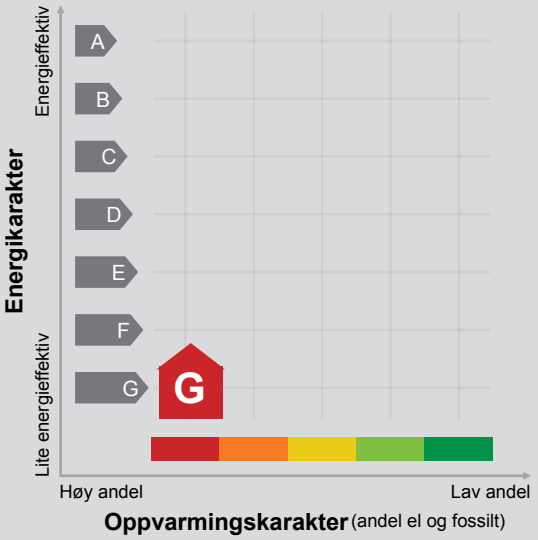
Document reference: 186250177

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Konventveien 74
Postnummer	0275
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80081529
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	eb373d0d-2a14-4baf-bfb3-fdd327f88739
Dato	15.09.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Termografering og tetthetsprøving
- Slå el.apparater helt av
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1925
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Konventveien 74
Postnummer: 0275
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 15.09.2023 14:59:38
Energimerkenummer: eb373d0d-2a14-4baf-bfb3-fdd327f88739

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 31
Bruksnummer: 13
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80081529

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Henrik Døsen Solberg
Sommerrogata 17, 0255 OSLO
E-post: WM120_3006209@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3006209/186-25-0177 konventveien 74 . Vår ref.: 0405-1-61 Dato: 15.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Hoffsbyen Hageby
Organisasjonsnr:	955240049
Andelseier:	Øgaard, Anette Cathrine H
Medeier:	Eckhoff, Vetle Elvan
Leilighetsnummer:	61
Adresse:	Konventveien 74, 0275 OSLO
Andelsnummer:	61
Gnr.	31
Bnr.	13
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 59111930.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi er ny forretningsfører fra 01.01.2024 Tidligere forr.fører: USBL v/Anne Flågen Bergendahl, tlf 90744135, afb@usbl.no Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til selskapet via USBL. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert. Festetomter: 3 stk Parkering: selskapet har 6 stk ladeplasser,, resterende 7 stk leies ut av styret og er gjort klar til lading. Kontakt styret ved behov. Ved inngåelse av leieforhold påløper ett adm.gebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. Styret arbeider med en vedlikeholdsplan som OPAK har utarbeidet og som vil bli presantert for årsmøte som skal avholdes våren 2024. Borettslaget har gitt styret fullmakt til å fremme søknad om kjøp av tomten til inntil kr 8,5 millioner. Det er antatt at samlet utkjøp vil være ca. 8 millioner kroner etter justering for inflasjon. Før kjøpssummen fastsettes skal festeavgiften indeksreguleres. Forrige regulering var i 2016. Ifølge styreleder har de nå fått en ny vurdering fra advokat som gjør at utkjøp trolig ikke er aktuelt. Det er nylig gjennomført rørfornying av alle avløpsrør i borettslaget. I tillegg er det nylig installert fiber i borettslaget.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenr.:	12133167224
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo	7 582 855,46
Innfrielsesdato:	30.09.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenr.:	16367728233
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo	2 938 901,96
Innfrielsesdato:	30.09.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 494,87,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 1213316722; IN lån 1 - Akonto renter	667,08	
Lån nr: 1213316722; IN lån 1 - Akonto avdrag	492,78	
Eiendomsskatt		514,00 fra 01.11.2025
Eiendomsskatt		514,00 fra 01.09.2025
Eiendomsskatt		514,00 fra 01.06.2025
Avdrag lån	65,00	
Renter lån	249,00	
Felleskostnader	3 471,00	
TV tillegg	550,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 293,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 726,-
Annen formue:	29 644,-
Gjeld:	247 229,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenummer:	12133167224
Restsaldo:	148 648,00
Kapitalkostnader:	3 479,68

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenummer:	16367728233
Restsaldo:	54 333,11
Kapitalkostnader:	963,32

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 202 981,11,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Sigrid Kirkevoll, e-post: hoffsbyen-hageby@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 styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

INNKALLING
ÅRSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 405
BORETTSLAGET HOFFSBYEN HAGEBY

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET HOFFSBYEN HAGEBY

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. april 2025 kl. 18:00, Klubbhuset Ferd Stadion.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendringer – Beslutningssak (minst 2/3-deler av stemmene for å bli vedtatt)
8. Vedlikeholdsplan - orienteringssak
9. Økonomisk vedlikeholdsbidrag -Beslutningssak
10. Økonomisk vedlikeholdsbidrag med tilbakevirkende kraft -Beslutningssak
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET HOFFSBYEN HAGEBY

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Velges i årsmøte

Forslag til vedtak
Rådgiver fra OBOS er valgt.

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.

Styrets innstilling
Dette velges i årsmøte

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Rådgiver i OBOS foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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 som ligger vedlagt.

b) Styret foreslår å avholde et ekstraordinært årsmøte når årsregnskapet er klart .

Styrets innstilling

Årsregnskapet er ikke klart enda, og vil bli fremstilt på ekstraordinært årsmøte digitalt i mai.

Forslag til vedtak

Årsrapport godkjennes. Og årsregnskapet blir fremvist på ekstraordinært årsmøte.

Vedlegg

1. Styrets arbeid i 2024-2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000 kr

Sak 7

Vedtektsendringer – Beslutningssak (minst 2/3-deler av stemmene for å bli vedtatt)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Beskrivelsen av saken og forslag til endring ligger i vedlegget med samme tittel.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen godkjenner de foreslåtte vedtektsendringene i sin helhet, slik de fremgår av innkallingen. De nye vedtektene trer i kraft umiddelbart fra tidspunktet for vedtaket.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner de foreslåtte vedtektsendringene i sin helhet, slik de fremgår av innkallingen. De nye vedtektene trer i kraft umiddelbart fra tidspunktet for vedtaket.

Vedlegg

2. Sak - Vedtektsendring - Beslutningssak.pdf

Sak 8

Vedlikeholdsplan - orienteringssak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beskrivelsen av saken og forslag til endring ligger i vedlegget med samme tittel.

Styrets innstilling

Dette er en sak til orientering.

Forslag til vedtak

Orienteringssak

Vedlegg

3. Sak - Vedlikeholdsplan - Orienteringssak.pdf

Sak 9

Økonomisk vedlikeholdsbidrag -Beslutningssak

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Beskrivelsen av saken og forslag til endring ligger i vedlegget med samme tittel.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen godkjenner at styre har fullmakt til å behandle søknader om økonomisk bidrag, slik de fremgår av innkallingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at styre har fullmakt til å behandle søknader om økonomisk bidrag, slik de fremgår av innkallingen.

Vedlegg

4. Sak - Økonomisk vedlikeholdsbidrag - Beslutningssak.pdf

Sak 10

Økonomisk vedlikeholdsbidrag med tilbakevirkende kraft -Beslutningssak

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Beskrivelsen av saken og forslag til endring ligger i vedlegget med samme tittel.

Styrets innstilling

Styret ber om generalforsamlingens tilslutning til at borettslaget kan yte økonomisk bidrag med tilbakevirkende kraft fra den 01.01.2020 og frem til i dag. Dette for å gi en ryddig overgangsordning, i henhold til nytt prinsipp som er vedtatt på generalforsamlingen, ref. «Sak: Økonomisk vedlikeholdsbidrag».

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at styre har fullmakt til å behandle søknader om økonomisk bidrag med tilbakevirkende kraft fra den 01.01.2020 og frem til i dag, slik de fremgår av innkallingen.

Vedlegg

5. Sak - Økonomisk vedlikeholdsbidrag tilbakevirkende kraft - Beslutningssak.pdf

---

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Tillitsvalg som ikke er på valg:

Gert Tonning styremedlem 2024-2026

Kari-Ann Egeland styremedlem 2024-2026

Nanna Melve styremedlem 2024-2026

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets arbeid i perioden juni 2024 til mars 2025

Hoffsbyen hageby borettslag er en grønn og sjarmerende oase bestående av 11 hus, som har passert 100 år. Styrets overordnede mål er å sikre at Hoffsbyen fortsatt skal være et trygt, godt og trivelig sted å bo – også de neste hundre årene.

Vanligvis velges halve styret om gangen for å sikre kontinuitet. I forkant av årsmøtet 2024 valgte imidlertid hele det daværende styret å trekke seg. Et nytt styre ble derfor valgt og tiltrådte i juni 2024. Det nye styret har jobbet målrettet med å sette seg inn i pågående prosesser og sikre en ryddig og smidig overgang.

I perioden juni 2024 til mars 2025 har styret gjennomført 9 styremøter og arrangert 2 beboermøter. Det første møtet inkluderte befaring i hele hagebyen. Hver husstand ble invitert til å stille med en representant, en såkalt «husrepresentant». I tillegg har styret arrangert 2 dugnader og julegatelystenningen.

1. Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

I løpet av 2024 tok borettslaget i bruk OBOS' HMS-modul, som følger de lovpålagte kravene til systematisk HMS-arbeid. Det er utarbeidet en egen HMS-plan, og det er gjennomført flere befaringer og risikovurderinger. Vedlikeholdsprioriteringer er i stor grad basert på HMS-hensyn. Det er sendt ut informasjon til beboerne om kontroll av røykvarslere og brannslukkingsapparater. Et pålegg fra brann- og redningsetaten vedrørende et pipeløp er nå i ferd med å bli lukket. Det er også gjennomført en mindre dugnad på lekeplassen og fylt på grus til strøing ved glatte partier.

2. Økonomi

Styret har i perioden juni 2024 til mars 2025 gjennomgått borettslagets inntekter og kostnader, og vurdert den økonomiske bæreevnen i lys av vedlikeholdsplanen og fremtidige forpliktelser.

Foreløpige regnskapstall for 2024 (ikke revidert) viser totale inntekter på i underkant av 3,9 millioner, og driftskostnader på cirka 3,3 millioner. Dette gir et driftsresultat på over 600 000 kroner. Etter fradrag for netto finansposter på omtrent 540 000 kroner, er årsresultatet beregnet til 71 092 kroner.

Borettslaget har en bankbeholdning på rundt 1,7 millioner, og to lån med en samlet restgjeld på ca. 10,5 millioner. Årlige avdrag utgjør i underkant av 1 million kroner.

Siden regnskapet for 2024 ikke vil være endelig revidert innen ordinær generalforsamling, vil styret innkalle til en ekstraordinær digital generalforsamling så snart revisjonen er fullført. Regnskapet vil da bli formelt behandlet.

Tabellen under viser de sentrale tallene slik de står per nå. Styret anser disse som representative, og eventuelle endringer vil være av mindre karakter. Dersom beboere har spørsmål til regnskapet under ordinær generalforsamling, vil styret være tilgjengelig for å svare.

	Foreløpig 2024
DRIFTSINNTEKTER:	
KAPITALKOSTNADER	709 794
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 077 492
LADEINNTEKTER EL-BIL	86 489
ANDRE INNTEKTER	4 789
SUM INNTEKTER	**3 878 564**
DRIFTSKOSTNADER:	
PERSONALKOSTNADER	-16 920
STYREHONORAR	-120 000
REVISJONSHONORAR	-999
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-91 250
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-84 138
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-872 172
FORSIKRINGER	-420 814
FESTEAVGIFT	-232 556
KOMMUNALE AVGIFTER	-884 077
ENERGI / FYRING	-60 156
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-390 559
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-93 655
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-3 267 296**
DRIFTSRESULTAT:	**608 299**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD	
FINANSINNTEKTER	70 504
FINANSKOSTNADER	-610 984
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	**-540 480**
RESULTAT	**71 092**

3. Vindusprosjektet

Vindusprosjektet har pågått siden 2014, og det har vært utfordrende å få sluttført saken med kommunen. I løpet av høsten 2024 kom endelig ferdigattesten fra Oslo kommune – en milepæl for borettslaget.

4. Vedlikehold – Status og gjennomførte tiltak

Hoffsbyen hageby borettslag har en vedlikeholdsplan (VP) for perioden 2024–2033, som er utarbeidet av OPAK, med et samlet estimat kostnadsnivå på ca. 29 millioner (2024-kr). I 2024 ble det brukt rundt NOK 900.000 på vedlikehold.

Styret vil på generalforsamlingen gi en orientering og komme med anbefalinger for hvordan borettslaget kan organisere og gjennomføre vedlikeholdsplanen utarbeidet av OPAK. Dette behandles gjennom tre separate saker:

1. Vedlikeholdsplan – orienteringssak
2. Økonomisk vedlikeholdsbidrag – beslutningssak
3. Økonomisk vedlikeholdsbidrag med tilbakevirkende kraft – beslutningssak

Styret oppfordrer alle beboere til å sette seg godt inn i sakene i forkant av generalforsamlingen, da vedtakene vil ha betydning for borettslagets økonomi og vedlikehold de kommende årene.

Styret har i perioden juni 2024 til mars 2025 gjennomført følgende vedlikehold:

VP tiltak 31 – Vertikale soilrør
Flere soilrør er originale fra 1923 og langt over forventet levetid. I 2024 ble to rørløp akutt skiftet ut. Styret anbefaler at resterende rør skiftes i forbindelse med baderomsrenoveringer i regi av beboerne, for å redusere kostnader og samtidig gjennomføre flere tiltak i planen. En samlet utskifting er estimert til ca. 12 millioner.

VP tiltak 28 – Trapper og balkonger
Det er besluttet å renovere samtlige trapper. I 2024 ble det innhentet befaring fra tre entreprenører. Trappen i Konventveien 39 ble brukt som pilot og renovert høsten 2024. Ytterligere trapper prioriteres i 2025-budsjettet, med hovedtrapper først.

VP tiltak 73 – Utendørs røranlegg
Utvendige vanninntak og stoppekraner er i stor grad originale. I 2024 måtte kranen ved KV46-48 skiftes akutt. Det foreslås at slike tiltak koordineres med beboeres egne oppgraderinger.

VP tiltak 23 – Yttervegger: takoppløft
I flere hus er blokkene i bindingsverket på takoppløftene løse og i ferd med å falle ut. Tiltaket er høyt prioritert og igangsettes av Alliero i april 2025. Gjelder husene KV51/53, K39/41 og KV50/52.

VP tiltak 26 – Blikkenslagerarbeid (Yttertak)
Det er nødvendig å lede vann bort fra nedløpsrør for å forhindre fuktskader. Arbeidet, med estimert kostnad på 187 000 kroner, gjennomføres sommeren 2025.

VP tiltak 21 – Drenering og grunn
Eksisterende drenering (fra ca. 1998–2001) er rundt 25 år gammel. Det har vært fire forsikringssaker relatert til fukt i kjeller det siste året. Styret minner om at kjellerne ikke er konstruert for beboelse, og riktig materialbruk og ventilasjon er avgjørende. Drenering er ikke prioritert ifølge ekstraordinær generalforsamling 2024.

5. Rottefangere
Etter vurdering i samarbeid med beboere er det konkludert med at rotter ikke er et stort problem i borettslaget i dag. Installering av rottefeller utsettes, men kan tas opp igjen ved behov.

6. Klipping av lindetrær
Lindetrærne langs Konventveien er klippet av profesjonelle i februar 2025 og 2024. Dette er et viktig HMS-tiltak og bidrar samtidig til et penere gatebilde.

7. Dugnad
To dugnader er gjennomført: én ekstraordinær ved reetablering av bommen i Konventveien, og én ordinær i november 2024. Neste dugnad er planlagt til 26. april 2025.

8. Fornebubanen
Tunnelarbeidene til Fornebubanen har preget perioden, og det er sendt ut informasjon og invitert til møte. Flere ruter i KV72–74 knuste i oktober–november 2024, uten at direkte årsak er funnet. Det er nå installert en ekstra rystelsesmåler i området for å overvåke utviklingen.

9. Festkomiteen
Julegatelystenningen var en hyggelig samling med gløgg, sang og lys i lindetrærne – takk til festkomiteen!

Komiteen for 100-årsfeiringen har dessverre måtte trekke seg. Vi søker derfor nye ildsjeler som kan bidra til arrangementet i august 2025.

10. Utleie
Én leilighet er per dags dato godkjent for utleie frem til sommeren 2026.

11. Ladeanlegg
Ladeanlegget fungerer godt. Noen korte brudd i internettforbindelsen er registrert, men oppleves som uproblematiske. Det er noe kø søndag kveld – vi oppfordrer beboere til å flytte bilen når ladingen er fullført.

12. Husleie
På de siste års generalforsamlingene har det kommet antydninger om ulik husleie og at det ikke finnes en fordelingsnøkkel. Styret har derfor gjennomgått samtlige leiekontrakter og kan opplyse at den totale husleien for hver boenhet består av følgende elementer:

- Felleskostnader
- Renter på felleslån
- Avdrag på felleslån
- TV-tillegg
- Kapitalkostnader, lån 1
- Leie av utebod (der dette er aktuelt)
- Leie av bilplass (der dette er aktuelt)

Det er naturlig at den totale husleien varierer noe mellom beboerne, blant annet som følge av beboers individuelle historiske låneopptak til vindusutskiftning.

Når man isolerer kun ser på «Felleskostnader», er fordelingen lik og følger en tydelig og rettferdig nøkkel basert på leilighetstype. Fordelingen er som følger (totalt 64 leiligheter og 11 hus):

- Leiligheter i 2. etasje – NOK 2.477 per måned (32 leiligheter)
- Endeleiligheter i 1. etasje med utbygg på terrasse – NOK 3.471 per måned (20 leiligheter)
- Endeleiligheter i 1. etasje uten utbygg på terrasse – NOK 3.378 per måned (2 leiligheter)
- Midtleiligheter i 1. etasje – NOK 3.378 per måned (10 leiligheter)

Styret er med dette trygge på at borettslaget praktiserer en tydelig og rettferdig fordelingsnøkkel for felleskostnader, og at det ikke foreligger systematiske forskjeller i husleien mellom beboere med samme leilighetstype.

12. Vedtekter

På generalforsamlingene i 2024 ble det tydelig at det forelå ulik forståelse av enkelte formuleringer i Hoffsbyen hageby borettslags vedtekter. For å tydeliggjøre innholdet og sikre en felles forståelse, sendte styret den 26. februar 2025 ut et forslag til justeringer og endringer i vedtektene. Beboerne ble invitert til å gi innspill innen 26. mars 2025.

Forslag til endringer i vedtektene vil bli behandlet som en egen sak på generalforsamlingen – se egen sak for detaljer.

Sak: Vedtektsendringer – Beslutningssak (minst 2/3-deler av stemmene for å bli vedtatt)

Styret publiserte den 26. februar 2025 forslag til justeringer og endringer i borettslagets vedtekter på Vibbo. Det ble samtidig informert om at saken vil bli behandlet på årets generalforsamling, og andelseierne ble invitert til å komme med innspill og tilbakemeldinger innen 26. mars 2025.

Alle foreslåtte endringer er tydelig merket med gult og rødt i dokumentet for å gjøre det enkelt å sammenligne endringene punkt for punkt.

Bakgrunn for endringsforslagene:

- Sikre at andelseierne blir inkludert i større beslutninger som berører dem.
- Åpne for at flere kan bidra aktivt i styrets arbeid.
- Orientere om årlig budsjettramme på generalforsamlingen.

Øvrige endringer er av språklig karakter og har som formål å tydeliggjøre eller presisere eksisterende bestemmelser.

Mottatt innspill – punkt 8-5-2, underpunkt 1:

Innspill:
Styret har mottatt ett innspill knyttet til tydeliggjøring av bestemmelsen.

> Kan dere klargjøre intensjonen i endringene 8-5-2? Teksten endres til "som etter forholdene går utover andelseier". Jeg antar at dere ønsker å fortsatt la styret behandle ombygging av enkelte enheter, etablering av boder etc?

Punkt 8-5-2, underpunkt1:

> 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
>
> ***Forslag:*** *1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over andelseier,*

Styrets svar:
Styret ønsker at det fortsatt skal være styret som har fullmakt til å godkjenne ombygging, påbygging eller andre endringer av boder, terrasser samt ombygging og oppgradering av andelseiernes enheter.

Bakgrunnen er at begrepet «vanlig forvaltning og vedlikehold» ikke har en entydig og felles forståelse, noe som også kom til uttrykk under fjorårets generalforsamling. Med den foreslåtte justeringen ønsker styret å klargjøre hvilke tiltak styret ikke kan vedta uten at generalforsamlingen gir sitt samtykke med minst to tredjedels flertall. Som det fremgår av teksten i punkt 8-5-2, består bestemmelsen av seks underpunkter, der hvert punkt – inkludert punkt 6 – avsluttes med komma, etterfulgt av følgende tekst:

> *... , når tiltaket 1.-6. fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn NOK 200.000.*

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

Forsalg: *6. andre tiltak som går ut over andelseier, når tiltaket 1.-6. fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn NOK 200.000.*

Vedtektene gir dermed rom for mindre ombygninger hvor styret har fullmakt til å behandle ulike tiltak, men det er økonomisk begrenset til NOK 200.000, ellers må det behandles på generalforsamlingen.

Styret er åpen for innspill til ytterlig tydeliggjøring, men dersom styret ikke mottas ytterligere innspill innen fristen, vil styret opprettholde den foreslåtte formuleringen.

Vedtak:

Styret ber om generalforsamlingens tilslutning til de foreslåtte justeringene og endringene i vedtektene, slik de fremgår av innkallingen, se vedlegg «Sak-Vedtektsendring-Vedtekter». For at endringene skal vedtas, kreves det minst to tredjedels flertall.

Styret foreslår videre at vedtektsendringene trer i kraft umiddelbart etter vedtak, slik at for saken om utvidelse av antall styremedlemmer kan gjelde allerede fra årets generalforsamling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner de foreslåtte vedtektsendringene i sin helhet, slik de fremgår av innkallingen. De nye vedtektene trer i kraft umiddelbart fra tidspunktet for vedtaket.

Sekundært Vedtak:

Dersom forslaget ikke vedtas samlet, vil styret fremme forslag til 15 enkeltvise vedtektsendringer, som fremgår nedenfor:

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner foreslåtte vedtektsendringene nummer 1, slik de fremgår av innkallingen. De nye vedtektene trer i kraft umiddelbart fra tidspunktet for vedtaket.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner foreslåtte vedtektsendringene nummer 2, slik de fremgår av innkallingen. De nye vedtektene trer i kraft umiddelbart fra tidspunktet for vedtaket.

osv...

1

1-1 Formål

(1) Borettslaget Hoffsbyen hageby er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

***Forslag**: (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret i borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.*

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

***Forslag:** (2) Styret i borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.*

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

***Forslag:** (3) Nekter styret i borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.*

(4) 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.

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

3 **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år

- andelseieren er en juridisk person

***Forslag:** - andelseieren er en fysisk 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 husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram 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.

***Forslag:** (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av inntil halvparten av den til andre uten godkjenning.*

(4) Andelseier som bor i boligen selv kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Andelseier må informere styret om bruksoverlatingen minst en uke før denne starter.

***Forslag:** (4) Andelseier som bor i boligen selv kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Andelseier må informere styret og nærmeste naboer i huset om bruksoverlatingen minst èn uke før denne starter.*

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

4

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Gjerde mellom hver enkelt parsell og port inn til hver enkelt parsell må beboer vedlikeholde.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Forslag: *(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til styret i borettslaget.*

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 og dører i tilknytting til fellesarealer, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

(1) 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.

6-2 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.

6-3 Fravikelse

(1) 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.

7 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 8 Styret og dets vedtak

8-1 Styrets sammensetning

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Borettslagets mangfold bør være mest mulig representert.

Forslag: *(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og minimum 3 og maksimum 6 andre styremedlemmer, i tillegg til 2 varamedlemmer. Borettslagets mangfold bør være mest mulig representert.*

8-2 Funksjonstiden

Funksjonstiden for medlemmene er normalt to år, dog slik at 2 av medlemmene trer ut etter første driftsår. Styreleder kan velges for ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Forslag: *(1) Funksjonstiden for medlemmene er normalt to år, dog slik at 2 av medlemmene trer ut etter første driftsår. Styreleder kan velges for ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.*

9

8-5 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.

Forslag: *(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 styreleders 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 laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

Forsalg: *1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over andelseier,*

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,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

Forslag: *4. å ta opp lån,*

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

Forslag: *5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over andelseier,*

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

Forsalg: *6. andre tiltak som går ut over andelseier, når tiltaket 1.-6. fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn NOK 200.000.*

10

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

(1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11 **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.

Forslag: *(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Fristen skal uansett være minst 10 dager.*

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager

Forslag: *(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. Ordinær generalforsamling skal være et fysisk møte, med mindre det er nasjonale tiltak som forhindrer dette (ref. pandemi o.l.). Ekstraordinær generalforsamling kan være fysisk eller digitalt møte.*

(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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

12 **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
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Forslag:

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal behandle følgende saker:

- *Godkjenning av årsberetning fra styret*
- *Godkjenning av årsregnskap*
- *Orientering av neste styreperiodes kostnadsbudsjettramme*
- *Valg av styremedlemmer og varamedlemmer - Eventuelt valg av revisor*
- *Fastsetting av godtgjørelse til styret*
- *Andre saker som er nevnt i innkallingen*

13 **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For én andel medflere eiere kan det bare avgis én stemme.

14 **9-7 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.

Forslag: *(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. Generalforsamlingen kan fatte vedtak til benkeforslag til saker som er angitt i innkallingen, som blir fremmet på generalforsamlingen.*

(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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

15 **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 pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

(1) 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

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til burettslag

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettsloven

(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om burettslag av 6.6.2003 nummer 39 med senere endringer.

Sak: Vedlikeholdsplan – Orienteringssak

Styret ønsker å gi beboerne innsikt i arbeidet som er gjort i 2024/2025, knyttet til oppfølging av vedlikeholdsplanen utarbeidet av OPAK.

Borettslagets økonomi:
Borettslagets økonomi består av både faste og variable inntekter og kostnader. Som vist i tabellen under, har borettslaget årlig ca. 3,8 millioner i faste inntekter og ca. 2,9 millioner i faste kostnader. Dette gir et årlig handlingsrom på omtrent 900 000 kroner i det vi kaller påvirkbare (variable) kostnader.

Per i dag har borettslaget ca. 1,7 millioner på bankkonto og et samlet lån på ca. 10,5 millioner.

	Type innt./kost.	Budsjett 2025	Foreløpig 2024
DRIFTSINNTEKTER:			
KAPITALKOSTNADER	Variabel	0	709 794
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	Fast	3 785 000	3 077 492
LADEINNTEKTER EL-BIL	Variabel	90 000	86 489
ANDRE INNTEKTER	Variabel	0	4 789
SUM INNTEKTER		**3 875 000**	**3 878 564**
Sum Variabel inntekt		*90 000*	*91 278*
Sum Fast inntekt		*3 785 000*	*3 787 286*
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	Variable	-17 000	-16 920
STYREHONORAR	Fast	-120 000	-120 000
REVISJONSHONORAR	Fast	-8 000	-999
FORRETNINGSFØRERHONORAR	Fast	-95 000	-91 250
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	Variable	-40 000	-84 138
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	Variable	0	-872 172
- Akutt	Variable	-400 000	
- Løpende	Variable	-300 000	
- Planlagt ihht OPAK	Variable	-300 000	
- Planlagt økonomisk bidrag	Variable	-300 000	
FORSIKRINGER	Fast	-510 000	-420 814
FESTEAVGIFT	Fast	-235 000	-232 556
KOMMUNALE AVGIFTER	Fast	-845 000	-884 077
ENERGI / FYRING	Fast	-60 000	-60 156
TV-ANLEGG/BREDBÅND	Fast	-410 000	-390 559
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	Variable	-100 000	-93 655
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 740 000**	**-3 267 296**
Sum Variabel kostnad		*-1 157 000*	*-1 066 885*
Sum Fast kostnad		*-2 583 000*	*-2 200 411*
DRIFTSRESULTAT:		**135 000**	**608 299**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	Variabel	0	70 504
FINANSKOSTNADER	Fast	-600 000	-610 984
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.		**-600 000**	**-540 480**
RESULTAT		**-465 000**	**71 092**
OPPSUMMERT FASTE INNTEKTER OG KOSTNADER:			
Sum Fast inntekt		3 785 000	3 787 286
Sum Fast kostnad		-3 183 000	-2 811 395
Sum påvirkbare beløp for å gå "break-even"		**602 000**	**975 891**

Fremtidige økonomiske vurderinger
Som tidligere diskutert på generalforsamlingen, vil eventuelle tiltak som kjøp av festetomt eller opptak av nye lån føre til økte faste kostnader og forpliktelser. Dette vil i praksis redusere andelen midler som er tilgjengelig til påvirkbare kostnader, med mindre det gjennomføres en økning i husleien.

Dagens styre har ikke et ønske om å øke husleien for beboerne, men ønsker i stedet å finne en bærekraftig modell for å følge opp vedlikeholdsplanen fra OPAK, jf. «Sak: Økonomisk vedlikeholdsbidrag».

Videre arbeid med vedlikehold
Styret ønsker å oppnå en felles forståelse og forankring i borettslaget for hvordan de påvirkbare kostnadene skal benyttes. Disse midlene er i hovedsak knyttet til vedlikehold av bygningsmassen, og styret mener det er viktig å ha en felles prioritering og ansvarlig styring av disse ressursene.

Styret har derfor beskrevet vedlikeholdet i fire vedlikeholdskategorier:

1. Akutt vedlikehold (anbefalt budsjett 400.000)
    - Det bør settes av et beløp til akutte hendelser, da disse kan oppstå plutselig og kreve rask handling.
    - Dette er tiltak som må utføres umiddelbart på grunn av helse, miljø og sikkerhet (HMS) eller andre kritiske forhold som kan føre til mer-skade på personer eller eiendom.
    - Eksempler:
        - Vannlekkasjer
        - Brann- eller elsikkerhetstiltak
        - Skader på bærende konstruksjoner
    - Prioritet: Høy – må løses umiddelbart for å sikre vern og trygg drift.

2. Løpende vedlikehold (anbefalt budsjett 300.000)
    - Løpende vedlikehold er avgjørende for å hindre etterslep.
    - Dette er tiltak som sikrer at den daglige driften fungerer uten at vedlikeholdsbehov akkumuleres over tid.
    - Målet er å unngå forfall som senere vil kreve større og dyrere utbedringer.
    - Dette er tiltak som kan gjøres på dugnad, og eller løpende av den enkelte beboer
    - Eksempler:
        - Malingsoppfriskning og mindre reparasjoner - dører, porter og vinduer
        - Klipp av hekk
        - Singel i grusgangen
    - Prioritet: Reduksjon av akuttbehov Moderat – skal sikre at eiendommen opprettholder sin funksjonalitet og estetikk.

3. Planlagt vedlikehold (anbefalt budsjett 300.000)
    - Dette sikrer at større vedlikeholdstiltak kan gjennomføres i tråd med OPAK sin vedlikeholdsplan.
    - Slike tiltak er ofte kapitalkrevende, men gir langsiktig verdi og forebygger uforutsette kostnader.
    - Eksempler:
        - Taktekking og fasaderehabilitering som trapper og bindingsverk
        - Utskifting av soilrør og oppgradering av tekniske installasjoner
        - Større rehabiliteringer av fellesområder og bygningsmasse
    - Prioritet: Lavere akuttbehov, men nødvendig for å bevare eiendommens verdi over tid.

4. Planlagt vedlikehold – økonomisk bidrag (anbefalt budsjett 300.000)
    - Dette sikrer at vedlikeholdstiltak blir utført i takt med at bebor gjennomfører oppgradering og rehablitering av egen enhet. Og avlaster dermed borettslaget vedlikeholdsplan.
    - Se Sak: Økonomisk vedlikeholdsbidrag

Den foreslåtte fordelingen av vedlikeholdsmidler gir en balansert tilnærming, der akutte hendelser kan håndteres uten å tømme budsjettet, samtidig som løpende vedlikehold bidrar til å forebygge forfall. Samtidig settes det av midler til planlagte tiltak som ivaretar og styrker eiendommens verdi på sikt.

Vedlikeholdsbudsjettet for 2025 er imidlertid høyere enn det som på lang sikt anses som økonomisk bærekraftig. Likevel ser styret at det i perioden 2025/2026 er nødvendig å gjennomføre flere tiltak som både er definert som akutte og som krever en engangsfinansiering gjennom et økonomisk vedlikeholdsbidrag (jf. egen sak på generalforsamlingen).

Styret vil i 2025/2026 iverksette følgende vedlikeholdstiltak:

Akutt vedlikehold (budsjett 400.000)
- Utbedring av karnapper i 2. etasje – Akutt vedlikehold (budsjett 300.000)
- Utbedring av trapper – Akutt vedlikehold (budsjett 100.000)

Løpende vedlikehold (budsjett 300.000)
- Utbedring av grusgang – Løpende vedlikehold (budsjett 200.000)
- Dugnad, treklipp, containerleie – Løpende vedlikehold (budsjett 100.000)

Planlagt vedlikehold (budsjett 300.000)
- Utbedring av trapper – Planlagt vedlikehold (budsjett 150.000)
- Utbedring av takrenner og avløp for drenering – Planlagt vedlikehold (budsjett 150.000)

Planlagt vedlikehold økonomisk bidrag (300.000)
- Diverse søknader fra beboere

Dialog med beboerne

Styret vil være tilgjengelig én time før generalforsamlingen for å svare på spørsmål fra beboerne knyttet til vedlikehold, planlagte tiltak og de foreslåtte endringene som skal behandles under møtet. Ellers kan de informeres at det har vært to husrepresentantmøter som har medført gode diskusjoner og innspill til styret i forhold til vedlikeholdsplanen og hva som bør prioriteres per hus.

Sak: Økonomisk vedlikeholdsbidrag – Beslutningssak (minst 2/3-deler av stemmene for å bli vedtatt)

Borettslaget vårt har nådd en betydelig milepæl – 100 år. Dette vitner om en solid bygningsmasse og en felles innsats for å bevare eiendommen gjennom generasjoner. Samtidig medfører alderen på bygget en naturlig slitasje som krever større oppgraderinger for å sikre fortsatt trygg og god funksjonell bruk.

Borettslaget er ansvarlig for byggets bærekonstruksjoner, fasader, tekniske installasjoner og fellesarealer, mens den enkelte andelseier har ansvar for vedlikehold inne i sin egen bolig og hageparsell. Borettslaget har besluttet en Planlagt vedlikeholdsplan, som er utarbeidet av OPAK, og som styret vil forholder seg til.

Styrets vurdering er at ettersom borettslaget har en eldre bygningsmasse vil det oppstå ulikt behov for oppgradering og utskiftning til ulik tid. Eksempelvis vil ikke alle trapper være gjenstand for utskiftning samtidig. Erfaringene tilsier at flere av trappene i borettslaget holder trolig i flere 10 år til. Mens andre trapper er kritiske å få skiftet umiddelbart.

Videre ser styret det hensiktsmessig at når en andelseier pusser opp, eller gjør utskiftninger i sin boenhet, kan det være en god anledning å oppgradere fellesanlegg som borettslaget har ansvar for. Dette vil spare borettslaget for penger og tid, samt redusere fremtidig risiko for større etterslep.

OPAK anslåtte tiltak per 05.02.2024 til NOK 29.000.000:

OPAK - 05.02.2024:	Strakstiltak	Vedlikehold			Modernisering	Totalt
	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov	
Bygningsmessig	320 000	13 110 000	140 000	30 000	0	13 600 000
VVS installasjoner	0	12 290 000	0	0	0	12 290 000
Elkraft, tele/aut, andre	40 000	220 000	0	0	430 000	690 000
Utendørs	190 000	40 000	2 160 000	0	0	2 390 000
Sum	550 000	25 660 000	2 300 000	30 000	430 000	28 970 000
Sum avrundet						29 000 000

Akk. Lån	550 000	26 210 000	28 510 000	28 540 000	28 970 000
Rentekost (6,5%) og avdrag (30 år)	42 000	1 800 000	1 980 000	1 980 000	1 980 000
Snitt økt husleie pr mnd.	55	2 344	2 578	2 578	2 578

Styrets økonomiske vurdering rund å gjennomføre OPAKs vedlikeholdsrapport vil medføre en potensiell husleieøkning på ca. NOK 2.500 per måned enhet i snitt.

Under fremkommer OPAK ulike tiltak:

OPAK - 05.02.2024: Bygningsmessig		Strakstiltak 0 - 1 år	Vedlikehold 1 - 3 år	Vedlikehold 3 - 5 år	Vedlikehold 5 - 10 år	Modernisering ved behov	Totalt
Drenering av 10 hus			3 700 000				3 700 000
Periodisk rengjøring av yttervegger			20 000		20 000		40 000
Rep. av yttervegg de neste 10 år				100 000			100 000
Dybdeundersøkelse av yttervegg		75 000					75 000
Lokale rep. av yttervegg etter fjerning av skruer			100 000				100 000
Utskiftning av ytterdører			1 200 000				1 200 000
Justering av blikkenslag - yttertak		130 000					130 000
Utbedring av tak - karnappvinduer			1 500 000				1 500 000
Utbedring av trapper			2 600 000				2 600 000
Etablere sporbart FDV-system		15 000					15 000
Sum		220 000	9 120 000	100 000	20 000	0	9 460 000
Rigg og drift inkl. prosjektering	15 %	33 000	1 368 000	15 000	3 000	0	1 419 000
MVA	25 %	63 250	2 622 000	28 750	5 750	0	2 719 750
Sum bygningsmessig		316 250	13 110 000	143 750	28 750	0	13 598 750
Sum bygningsmessig		320 000	13 110 000	140 000	30 000	0	13 600 000

OPAK - 05.02.2024: VVS installasjoner		Strakstiltak 0 - 1 år	Vedlikehold 1 - 3 år	Vedlikehold 3 - 5 år	Vedlikehold 5 - 10 år	Modernisering ved behov	Totalt
Utskiftning av soilrør			8 500 000				8 500 000
Fremskaffe tegninger på vann og avløpsrør			50 000				50 000
Sum		0	8 550 000	0	0	0	8 550 000
Rigg og drift inkl. prosjektering	15 %	0	1 282 500	0	0	0	1 282 500
MVA	25 %	0	2 458 125	0	0	0	2 458 125
Sum bygningsmessig		0	12 290 625	0	0	0	12 290 625
Sum bygningsmessig		0	12 290 000	0	0	0	12 290 000

OPAK - 05.02.2024: Elkraft, tele/aut, andre		Strakstiltak 0 - 1 år	Vedlikehold 1 - 3 år	Vedlikehold 3 - 5 år	Vedlikehold 5 - 10 år	Modernisering ved behov	Totalt
Utskiftning av utebelysning på fasaden			150 000				150 000
Etablere internkontroll elektro		30 000					30 000
Sum		30 000	150 000	0	0	0	180 000
Rigg og drift inkl. prosjektering	15 %	4 500	22 500	0	0	0	27 000
MVA	25 %	8 625	43 125	0	0	0	51 750
Sum bygningsmessig		43 125	215 625	0	0	0	258 750
Sum bygningsmessig		40 000	220 000	0	0	0	260 000

OPAK - 05.02.2024: Elkraft, tele/aut, andre		Strakstiltak 0 - 1 år	Vedlikehold 1 - 3 år	Vedlikehold 3 - 5 år	Vedlikehold 5 - 10 år	Modernisering ved behov	Totalt
Etablere brannsentral i hvert bygg						300 000	300 000
Sum		0	0	0	0	300 000	300 000
Rigg og drift inkl. prosjektering	15 %	0	0	0	0	45 000	45 000
MVA	25 %	0	0	0	0	86 250	86 250
Sum bygningsmessig		0	0	0	0	431 250	431 250
Sum bygningsmessig		0	0	0	0	430 000	430 000

OPAK - 05.02.2024: Utendørs		Strakstiltak 0 - 1 år	Vedlikehold 1 - 3 år	Vedlikehold 3 - 5 år	Vedlikehold 5 - 10 år	Modernisering ved behov	Totalt
Utbedre drens og overvann blir fjernet		100 000					100 000
Skifte rør til hovedstoppekrane				1 500 000			1 500 000
Fjerne parafintank utfenfor leilighet nr. 71		30 000					30 000
Fjerne luftestrkk som ikke benyttes (Telenor)			30 000				30 000
Sum		130 000	30 000	1 500 000	0	0	1 660 000
Rigg og drift inkl. prosjektering	15 %	19 500	4 500	225 000	0	0	249 000
MVA	25 %	37 375	8 625	431 250	0	0	477 250
Sum bygningsmessig		186 875	43 125	2 156 250	0	0	2 386 250
Sum bygningsmessig		190 000	40 000	2 160 000	0	0	2 390 000

Å gjennomføre alle nødvendige utskiftninger i henhold til OPAK sin anbefaling vil imidlertid være en økonomisk belastning for borettslaget og beboere, til tross for langsiktig sparing og god forvaltning. For å kunne gjennomføre nødvendige oppgraderinger på en økonomisk bærekraftig måte, foreslår styret at hver beboer mottar et økonomisk bidrag i henhold til spesifikke komponentene som oppgraderes eller skiftes ut, eksempelvis soilrør, trapp, etc.

Vilkår for økonomisk bidrag:

1. For å få et økonomisk bidrag av borettslaget må tiltaket være godkjent av styret i forkant.
2. For å opprettholde byggets kvalitet og sikkerhet, må alle oppgraderinger utføres av kvalifiserte fagfolk, med nødvendig kompetanse innen det aktuelle fagfeltet.
3. I tillegg må alt arbeid dokumenteres og godkjennes for å sikre sporbarhet og etterlevelse av lover og forskrifter.
4. Borettslaget må motta faktura fra leverandør som dokumenterer utlegget.

Styret fremmer konkrete kostnadsbidrag for følgende seks komponenter:

- Skifte av rekkverk på terrassen: NOK 5.000 per terrasse
- Skifte hovedstoppekrane til vann: NOK 10.000 per hus
- Skifte av trapp: NOK 7.000 per trappesteg
- Skifte av ytterdør: NOK 25.000 per ytterdør
- Skifte av soilrør: NOK 15.000 per etasje (maks tre etasjer per hus)
- Skifte av drenering: NOK 5.000 per løpemeter

Beboer kan søke om økonomisk bidrag 2 ganger i året:

- Den 30.06, og
- Den 31.12.

Styret vil da gjennomgå, behandle og prioritere søknadene. Utfallet av søknaden kan være:

- Godkjent, med økonomis bidrag
- Godkjent, men økonomiske bidraget kommer senere
- Godkjent, men tiltaket må utsettes i på grunn av borettslaget økonomi
- Ikke godkjent, på grunn av tiltaket ikke oppfyller forutsetningene, eller borettslaget økonomi.

Styret ønsker full transparens, og vil publisere både av søknaden og utfallet på Vibbo.

Vedtak:
Styret ber om generalforsamlingens tilslutning til at borettslaget kan yte økonomisk bidrag for skissert komponenter med tilhørende kronebeløp som fremkommer i saken.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at styre har fullmakt til å behandle søknader om økonomisk bidrag, slik de fremgår av innkallingen.

Sak: Økonomisk vedlikeholdsbidrag med tilbakevirkende kraft – Beslutningssak (minst 2/3-deler av stemmene for å bli vedtatt)

I forlengelsen av beslutningen av «Sak: Økonomisk vedlikeholdsbidrag» vil styret fremme vedtak om at det gis mulighet for de bebor som har utbedret noen av følgende seks komponenter fra den 01.01.2020 og frem til i dag:

- Skifte av rekkverk på terrassen
- Skifte hovedstoppekrane til vann
- Skifte av trapp
- Skifte av ytterdør
- Skifte av soilrør
- Skifte av drenering

Beboer kan søke et økonomisk bidrag i henhold til vedtatte økonomiske satser. Vilkår for økonomisk bidrag er som følger:

1. For å få et økonomisk bidrag av borettslaget må tiltaket søkes innen 30.06.2025.
2. For å opprettholde byggets kvalitet og sikkerhet, må alle oppgraderinger utføres av kvalifiserte fagfolk, med nødvendig kompetanse innen det aktuelle fagfeltet.
3. I tillegg må alt arbeid dokumenteres og godkjennes for å sikre sporbarhet og etterlevelse av lover og forskrifter.
4. Borettslaget må motta faktura fra leverandør som dokumenterer utlegget.

Vedtak:
Styret ber om generalforsamlingens tilslutning til at borettslaget kan yte økonomisk bidrag med tilbakevirkende kraft fra den 01.01.2020 og frem til i dag. Dette for å gi en ryddig overgangsordning, i henhold til nytt prinsipp som er vedtatt på generalforsamlingen, ref. «Sak: Økonomisk vedlikeholdsbidrag».

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at styre har fullmakt til å behandle søknader om økonomisk bidrag med tilbakevirkende kraft fra den 01.01.2020 og frem til i dag, slik de fremgår av innkallingen.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25
Selskapsnummer: 405 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET HOFFSBYEN HAGEBY

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
ÅRSMØTE 2025

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET HOFFSBYEN HAGEBY

Organisasjonsnummer: 955240049
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Klubbhuset Ferd Stadion.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Velges i årsmøte

> **Forslag til vedtak:**
> Mia Gabrielsen fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **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.

Styrets innstilling
Dette velges i årsmøte

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble Benedikte Strøm og Trygve Christopher Frigaard foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport

a) Godkjenning av årsrapport som ligger vedlagt.

b) Styret foreslår å avholde et ekstraordinært årsmøte når årsregnskapet er klart .

Styrets innstilling
Årsregnskapet er ikke klart enda, og vil bli fremstilt på ekstraordinært årsmøte digitalt i mai.

Forslag til vedtak:
Årsrapport godkjennes. Og årsregnskapet blir fremvist på ekstraordinært årsmøte.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000 kr.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 120 000 kr

✓ **Vedtatt.**

7. Vedtektsendringer – Beslutningssak (minst 2/3-deler av stemmene for å bli vedtatt)

Beskrivelsen av saken og forslag til endring ligger i vedlegget med samme tittel.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen godkjenner de foreslåtte vedtektsendringene i sin helhet, slik de fremgår av innkallingen. De nye vedtektene trer i kraft umiddelbart fra tidspunktet for vedtaket.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen godkjenner de foreslåtte vedtektsendringene i sin helhet, slik de fremgår av innkallingen. De nye vedtektene trer i kraft umiddelbart fra tidspunktet for vedtaket.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen godkjenner foreslåtte vedtektsendringer som vedlagt i innkallingen med unntak punkt 3 "4-2 Bruksoverlating", punkt 9 "8-5 Styrets vedtak", punkt 11 "9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamlingen", punkt 12 "9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling" og punkt 14 "9-7 Vedtak på generalforsamlingen".

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Vedlikeholdsplan - orienteringssak

Beskrivelsen av saken og forslag til endring ligger i vedlegget med samme tittel.

Styrets innstilling
Dette er en sak til orientering.

> **Forslag til vedtak:**
> Orienteringssak
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Økonomisk vedlikeholdsbidrag -Beslutningssak

Beskrivelsen av saken og forslag til endring ligger i vedlegget med samme tittel.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen godkjenner at styre har fullmakt til å behandle søknader om økonomisk bidrag, slik de fremgår av innkallingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at styre har fullmakt til å behandle søknader om økonomisk bidrag, slik de fremgår av innkallingen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Økonomisk vedlikeholdsbidrag med tilbakevirkende kraft -Beslutningssak

Beskrivelsen av saken og forslag til endring ligger i vedlegget med samme tittel.

Styrets innstilling
Styret ber om generalforsamlingens tilslutning til at borettslaget kan yte økonomisk bidrag med tilbakevirkende kraft fra den 01.01.2020 og frem til i dag. Dette for å gi en ryddig overgangsordning, i henhold til nytt prinsipp som er vedtatt på generalforsamlingen, ref. «Sak: Økonomisk vedlikeholdsbidrag».

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Tillitsvalg som ikke er på valg:

Gert Tonning styremedlem 2024-2026

Kari-Ann Egeland styremedlem 2024-2026

Nanna Melve styremedlem 2024-2026

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Sigrid Kirkevoll

Følgende stilte til valg:

Sigrid Kirkevoll

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ingrid Hjort-Johansen
Gunnar Johannessen
Naim Christian Lorentzen

Følgende stilte til valg:
Ingrid Hjort-Johansen
Gunnar Johannessen
Naim Christian Lorentzen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Trine Hovdenakk
Maren Ørstadvik

Følgende stilte til valg:
Trine Hovdenakk
Maren Ørstadvik

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 405

Borettslaget Hoffsbyen Hageby

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Hoffsbyen Hageby

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. mars kl. 09:00 og lukker 15. mars kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/405

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Vedlikeholdsplan for årene 2024-2033

Styret anbefaler at det etableres en vedlikeholdsplan for Borettslaget for de neste 10 årene. Det er denne planen som vil bli førende for styrets arbeid og prioriteringer for vedlikehold. Det er viktig å påpeke at det kan inntreffe forhold som gjør at prioriteringene i vedlikeholdsplanen må endres. Styret vil i så fall orientere om dette minimum en gang i året i forbindelse med generalforsamling.

Det vises til vedlegg 1 som er oppdatert tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan fra OPAK datert 7.12.2023 oppdatert 05.02.2024. Vedlikeholdsplanen er for perioden 2024-2033. Rapporten består av to deler hvor den første er en verbal tilstandsvurdering og del to er vedlikeholdsplan med estimat av kostnader for hvert tiltak og det er angitt innenfor hvilken tidsperiode arbeidet bør utføres.

Det vises videre til vedlegg 2 som er en oppsummering og estimert endring av felleskostnader for hvert punkt som er beskrevet og som styret foreslår behandlet på generalforsamlingen. Merk at priser er estimater slik at endelig kostnad og økning i husleien kan endres. Det er beregnet med to forskjellige renter, 4% og 6%. Videre er det utarbeidet to nedbetalingsplaner en med løpetid 15 år og en med 20 år. Dette gir en indikasjon på økning i husleien. For 1. etasje er det fastsatte en eierbrøk som er standard for alle leiligheter i 1. etasje og tilsvarende en annen eierbrøk for 2. etasje. Merk at det kan være mindre avvik, slik at beregningen kun er et estimat.

Vedlegg en og to er lagt inn under sak 4 og gjelder for punktene 4-7.

Hver enkelt sak i innkallingen henviser til punkter og tiltak i tilstandsvurderingen/vedlikeholdsplanen.

I vedlikeholdsplanen fra OPAK er en del mindre forhold ikke tatt med da det er løpende vedlikehold eller ubetydelige poster.

Nødvendig vedlikehold

Det er en del tiltak som styret vurderer å være nødvendig vedlikehold som vil bli iverksatt uten behandling i generalforsamlingen. Dette gjelder følgende punkter i rapporten:

23. Yttervegg tiltak 4. Reparasjon av fasader etter fjerning av metallprofiler og skruer. Det er mange skader i vegger og grunnmur. Disse må tettes slik at det unngås fuktskader i vegg og grunnmur. Kostnad er estimert til kr, 100.000, - pluss mva. og rigg og drift, totalt kr. 144.000, -. Punktet må ses sammen med 26.1 og 74.1 som er beskrevet under.

26. Yttertak tiltak 1. Justering av blikkenslagerarbeider. Det er behov for å utbedre noe blikkenslagerarbeid for å unngå fuktighet på yttervegg. Vann renner i dag flere steder ned på yttervegg, som gjør at vegg er unødvendig våt og bygningskroppen kan bli fuktig og skadet.

Det er nødvendig å lede vann bort fra nedløpsrør for å unngå fuktighet på grunnmur og avlastning av dreneringssystem. Kostnad er samlet estimert til kr. 187.000, -

74. Utendørs elkraft tiltak 1 Fjerning av luftstrekk som ikke benyttes. Det er mange luftstrekk som ikke lengre er i bruk. Disse fjernes og hull utbedres i fasaden. Dette er tidligere telefonledning, kabelnett og andre ledninger. Kostnad er estimert til kr. 43.000, -.

44 Lys tiltak 1 Utskifting av utebelysning på fasade. Mange av utelysene er i dårlig forfatning og vil ikke bli godkjent i elkontroll. Det er derfor nødvendig med reparasjon eller utskifting av eksisterende belysning. Dette tiltak må således gjennomføres. Det er beregnet til å koste kr. 215.000, -.

Samlet er disse tiltakene beregnet å koste kr. 590.000, -. Det er en fordel å ta punktene samtidig da lift kan benyttes for alle delene samtidig og det er dels samme fagpersoner som utfører arbeidet. Disse tiltakene kan gjennomføres innenfor løpende vedlikehold og uten finansiering med lån.

73 Utendørs røranlegg tiltak 3 Sanering og fjerning av parafintank. Det er pålegg om at alle utvendige parafintanker skal fjernes. Det er trolig en nedgravd parafin tank ved KV 71. Det er uklart hvorfor tanken er plassert der. Styret er ikke kjent med andre parafintanker i borettslaget. Ansvar for tanken må avklares. Kostnad er beregnet til kr. 43,000, -.

Forhold som må utredes nærmere

23. Yttervegger, tiltak 3 Vedlikehold takoppløft

Tiltaket gjelder treverk og mur i gesimsene i takoppløftene i 2. etasje (bindingsverk). Det er avdekket at det er minst et sted "murblokken" mellom bindingsverket er i ferd med å falle ut. Det må utredes om det er flere hus dette kan gjelde samt hvordan tiltaket kan utbedres. Tiltaket er nødvendig for å unngå at blokker faller ned og gjøre skade på mennesker og/eller bygget. Det må også utbedres for å unngå råte i vegg og fuktighet inn i bygningskroppen. Det anbefales at det engasjeres en ekstern konsulent til ytterligere utreding.

Ved en utredning kan kostnadene estimeres mer eksakt når omfang og metode er avdekket. Tiltaket kan bli svært kostbart om det gjelder mange hus og takoppløft og det er råte i bindingsverket som også må utbedres.

Dersom utredningen tilsier at tiltaket er nødvendig vil det bli fremlagt for generalforsamlingen på et senere tidspunkt.

31 Sanitær Tiltak 1 Vedlikehold/utskifting på stående soilrør/avløp

Det har trolig oppstått to sprekker i stående soilrør i borettslaget i 2024 i to forskjellige leiligheter. Dette indikerer at det er behov for vedlikehold. Mange av rørene er fra 1923 og er således 100 år. Det er behov for

vedlikehold da de er langt over forventet levealder. OPAK anbefaler dette arbeidet utført, men påpeker at kostnadene er usikre. Styret har ingen oversikt om noen av beboerne har skiftet de stående soilrørene. Det må derfor gjennomføres en kartlegging og dokumentasjon av VVS i borettslaget.

Det må videre kartlegges hvilke metode som skal benyttes. Det kan være aktuelt med rørfornying. I den grad det er åpne rør, antas det at utskifting av rør er en bedre løsning enn rørfornying.

OPAK har estimert kostnaden til kr. 12 millioner. Styret anbefaler at tiltaket utredes ytterligere av ekstern konsulent og at alternativene blir kartlagt.

De to leilighetene der det er avdekket fuktighet er det iverksatt tiltak. I det ene opplegget vil det bli benyttet rørfornying og i det andre vil det bli en utskifting av stående soilrør.

Etter at det er foretatt en kartlegging og utredning vil saken bli fremlagt for generalforsamlingen til vedtak.

73 Utendørs røranlegg tiltak 2 Skifte av vanninntak og nye utvendige stoppekraner.

Det anbefales at opplegg for vanninntak utredes. Trolig er utvendige vannrør i stor grad fra opprinnelig byggingstid, dvs. ca 100 år gamle. OPAK anbefaler at ett opplegg graves opp for å få en oversikt over teknisk stand og løsning. Utvendige stoppekraner er også i stor grad fra opprinnelig bygging og kan ikke benyttes. Det anbefales at stoppekran vurderes skiftet for alle byggene, slik at det er mulig å enkelt stoppe vanntilførsel utvendig. Det er enkelte steder vanskelig tilgang til innvendig stoppekran, da denne er plassert i en beboers kjeller. Styret anbefaler at tiltaket utredes av ekstern konsulent. Metode for utskifting og omfang av arbeidet kan utredes nærmere og kostnadene til tiltaket kan estimeres mer pålitelig.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. 21 Grunn og fundamenter tiltak 1 Drenering av 10 hus.
5. 23 Yttervegger tiltak 5 utskifting av ytterdører
6. 26 Yttertak tiltak 2 utbedring av tak over karnappvinduer
7. 28 Trapper og balkonger tiltak 1 Utbedring av trapper

Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget Hoffsbyen Hageby

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.

Styrets innstilling

Dag Vidar Handeland, Styreleder

Forslag til vedtak

Dag Vidar Handeland, styreleder er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Magnus Kolberg Eriksen og Ingri Marie Petersen Hyldbakk

Forslag til vedtak

Magnus Kolberg Eriksen og Ingri Marie Petersen Hyldbakk er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

21 Grunn og fundamenter tiltak 1 Drenering av 10 hus.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til rapport fra OPAK. Dreneringen er for de fleste hus fra omkring 1998-2001. Drenering har en forventet levealder opp mot 60 år. Eksisterende drenering er om lag 25 år. Det er i enkelte kjellere problem

med fuktighet. Borettslagets kjellere er opprinnelig ikke bygd for beboelse. Det kan derfor i ettertid være vanskelig å unngå fuktighet i kjellerne i enkelte leiligheter. Mange beboere har etablert boarealer i kjellere. Det er forskjellige utførelser på gulv og vegg i hver leilighet. Styrets vurdering er at en ny drenering nå kan ha begrenset effekt og at det ikke er sikkert at problemet løses. Kostnaden med tiltaket er beregnet til å være kr.

5,3 millioner. Etter styrets vurdering er det på nåværende tidspunkt andre tiltak som har høyere prioritet. Det anbefales derfor at drenering ikke gjennomføres i denne vedlikeholdsplanen.

Dersom styrets forslag blir vedtatt foreslås det at overvann (taknedløp) fjernes fra dreneringen og ledes ut i grunnen (punkt 73 tiltak 1). Dette vil ha en positiv effekt på dreneringen da vannmengden blir redusert.

Forslag til vedtak
Drenering gjennomføres ikke i vedlikeholdsplan for perioden 2024-2033.

Vedlegg

1. OPPDATERING-V3-Tilstandsrapport 2023, Hoffsbyen Hageby-OPAK AS.pdf
2. Kostander vedlikeholdsplan 2024.pdf

Sak 5

23 Yttervegger tiltak 5 utskifting av ytterdører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til rapport fra OPAK. Styret vurderer at ytterdører (merk at dør til hageinngang ikke er med, da denne er beboers ansvar) er i dårlig tilstand. De er ikke isolert og maling flasser av. Enkelte dører er vanskelig å lukke

og låse. Kostnaden for tiltaket er estimert til kr. 1,7 millioner.

Styret innser imidlertid at det er andre vedlikeholdsoppgaver som er viktigere i vedlikeholdsplanen og anbefaler ikke at skifte av ytterdører blir prioritert i denne vedlikeholdsplanen. Dette innebærer at eksiterende ytterdører må vedlikeholdes. Det er behov for maling av flere dører. Dette anbefales at hver enkelt beboer selv besørger dette. Enkelte dører må justeres for å enklere kunne lukkes og låses.

Forslag til vedtak
Ytterdører blir ikke prioritert utskiftet i fremlagt vedlikeholdsplan for 2024-2033.

Sak 6

26 Yttertak tiltak 2 utbedring av tak over karnappvinduer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til rapport fra OPAK, vedlegg til hovedrapport, rapport fra kontroll av buet karnapp. Det er en feil konstruksjon på takene hvor det ikke er lufting mellom sinkbeslaget og underlagspappen. **Dette medfører at det over tid kan bli fuktighet i takbordene og i innvendig tak.** Omfanget kan dermed bli større en det er i dag. Styrets vurdering er at tiltaket er krevende å gjennomføre. Styret er ikke kjent med at det har oppstått fuktighet i noen flere leiligheter. Det er dog ingen garanti for at det er fuktighet, da det vil ta tid før det oppdages. Styret er derfor usikre på behovet for tiltaket og når det må gjennomføres. En utbedring nå kan forhindre fremtidige skader. Styret ser at det en krevende prioritering i forhold til andre vedlikeholdsbehov, samt i forhold til økning av felleskostnadene.

Omfanget er usikkert. Videre er metode for utbedring også usikker. Styret anbefaler at forholdet utredes nærmere, både knyttet til metode, omfang og om det er et problem. Styret antar et en slik gjennomgang vil ha en kostnad på ca. Kr. 75.000,-. Det vil være behov for tilgang til noen leiligheter i 2. etasje.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at tiltaket utredes nærmere og fremmes for generalforsamling for vedtak senere. Dersom det stemmes mot styrets forslag vil ikke tiltak bli utredet og gjennomført i vedlikeholdsplanen for 2024-2033.

Forslag til vedtak
Det skal utføres en ytterligere undersøkelse av tiltaket. Rapport fremlegges til generalforsamling for avgjørelse.

Sak 7

28 Trapper og balkonger tiltak 1 Utbedring av trapper

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til tilstandsrapport fra OPAK med vedlegget "Rapport vurdering av trapper og reparasjon av puss".

Styret har søkt Oslo Byantikvar om støtte til prosjektet med kr. 1 mill. Det er usikkert om søknaden innvilges helt eller delvis. I denne innstilling legges det til grunn at det ikke blir gitt støte. Kostnaden er beregnet til totalt kr. 3,7 Millioner. Styret vurderer at det er nødvendig å utbedre trappene. Det er mange trapper som er av dårlig forfatning. Løpende vedlikehold på eksisterende trapper har vist seg å være en dårlig løsning og anbefales ikke videreført, da dette bortkastet vedlikehold. Den beste løsningen vil være en rehabilitering av eksisterende trapper og utskifting av trapper som for eksempel element trappene som er montert. Dette er den beste løsningen på lang sikt og vil sikre oss trapper av en god kvalitet. Styrets vurdering at en rehabilitering vil sikre en opprettholdelse av verdien av leilighetene. Ved ytterligere forfall kan det oppstå ulykker som vil være borettslagets ansvar. Ved en rehabilitering av trappene anbefaler OPAK at all vegetasjon rundt trappene fjernes, da det gir fuktighet til muren, som er uheldig.

Forslag til vedtak

Trapper rehabiliteres som en del av fremlagt vedlikeholdsplan for 2024-2033.

RAPPORT // TILSTANDSVURDERING



OPPDATERING AV RAPPORT fra 2020/21

Hoffsbyen Hageby
Konventveien 39 – 74, 0275 Oslo

Oppdragsgiver:	Borettslaget Hoffsbyen Hageby A/L
Oppdragsnummer:	140867
Dato:	07.12.2023 05.02.2024 korrigert for tilbakemeldinger på utkastet.

OPAK AS // 22 51 77 00 // Org.nr. NO 960 816 862 // firmapost@opak.no // www.opak.no

Innholdsfortegnelse

Sammendrag 3

Rapportering 6

Kostnader 8

Beskrivelse, tilstand og anbefalte tiltak 9

2 BYGNING 9

3 VVS 14

4 EL-KRAFT 16

5 TELE OG AUTOMATISERING 18

6 ANDRE INSTALLASJONER 19

7 UTENDØRS 19

Brannsikring 21

Anbefalte tilleggsundersøkelser (nivå 2) 23

Vedlegg:
Tiltaksplan med kostnadsoverslag
Bildedokumentasjon fra befaring
RAPPORT, Vurdering av trapper og reparasjon av puss, Hoffbyen Hageby Revidert 30.08.2023
Rapport fra kontroll av buet karnapp, 03.05.2022
Notat vedrørende lekkasje i takvindu, 19.11.2020

© OPAK AS | NO 960 816 862 MVA | Tilstandsrapport 2023, Hoffsbyen Hageby-OPAK.pdf

OPAK AS
org.nr. 960 816 862
Engebretsvei 7
Postboks 128 Skøyen
0212 Oslo
Tlf. 22 51 77 00

OPAK BERGEN AS
org.nr. 921 586 736
Solheimsgaten 16 B
5058 Bergen
Tlf. 55 38 77 90

OPAK TRONDHEIM AS
org.nr. 921 586 787
Abels gate 5
7030 Trondheim
Tlf. 73 82 46 00

firmapost@opak.no
www.opak.no
Linkedin

Oppdragsopplysninger

Oppdragsgiver	Kontaktperson
Borettslaget Hoffsbyen Hageby	Dag Vidar Handeland Styreleder

Befaringsdato	Omviser på befaring	Oppdragsleder
03.11.2023	Dag Vidar Handeland	Frank Vinjerui
Rådgiver bygg	**Rådgiver VVS**	**Rådgiver elektro**
Frank Vinjerui	Peder Eriksson	Sveinar Stormark

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.
31	13, 235	-		-	-
Adresse			**Postnr. og kommune**		
Konventveien 39 - 74			0275, Oslo		
Byggeår	**Bygningstype**	**Ant. bygninger**	**Ant. etasjer**	**Boliginndeling**	**Ant. boenheter**
1924	Frittstående boliger	11	2 + kjeller og loft	Horisontalt og vertikalt	57

Sammendrag

OPAK AS utarbeidet tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for borettslaget i 12.10.2020, med revidert utgave i 22.02.2021. Dette er en oppdatering av tilstandsrapporten med vedlikeholdsplan fra den tiden. Følgende er gjort i oppdateringen:

- Sammendrag oppdateres.
- Liste over utført vedlikehold oppdateres.
- Ny kostnadsoversikt.
- Skjematur fra side 9 legges til en kommentar under «Tilstand» på hver post som starter med «Oppdatert tilstand 2023:» Der det legges inn en endringskommentar.
- Det legges til nye tiltak dersom aktuelt.
- Vedlikeholdsplanen oppdateres med de eventuelle nye tiltakene og de som er der blir vurdert på nytt i forhold til tidsperioden på 10 år.
- Ny kostnadsoversikt legges inn i rapporten.
- Fotovedlegg oppdateres kun dersom det legges til nye tiltak, med bilde av det som er nytt tiltak.
- Det er lagt ved rapporter som er oversendt fra oppdragsgiver.

Om Eiendommen

Eiendommen er beliggende på Skøyen i Oslo kommune, og består av et frittstående borettslag med ca. 60 boenheter fordelt på 11 bygninger. Byggene er oppført i perioden 1923-1924 som murbygg, over to plan samt kjeller og loft, og varierer i størrelse. Boenhetene er inndelt vertikalt og horisontalt i byggene, og har delte inngangspartier. Hver boenhet har egen hageparsell samt utvendige fellesområder. Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Under gis det en oversikt over større vedlikeholdstiltak og oppgraderinger borettslaget har utført i senere tid:

År	Tiltak
Ukjent	Pussing av fasader
Løpende	Periodisk vedlikehold og mindre reparasjoner av utvendige bygningsdeler
Løpende	Utskiftning og reparasjoner av vinduer
2023	Utskifting av alle liggende avløpsrør fra bygg til kommunal ledning i vei
2023	Maling av synlig bindingsverk på takoppløft
2017	Piperehabilitering
2009-10	Utskiftning hovedinngangsdører
2007-08	Utskiftning av takstein, takpapp og beslag
1998-2002	Oppgradering av drenering (hus 51/53 drenert på nytt i 2018)
1985	Oppgradering av drenering hus 39/41 og 50/52

Kostnader
Samlet er kostnadene forbundet med aktuelle vedlikeholdstiltak de neste 10 årene er vurdert til kr 27.990.000,- inkl. mva. I beløpet inngår strakstiltak for kr 550.000,- inkl. mva. som bør utføres innen et år. Moderniseringstiltak som kan være aktuelle å gjennomføre, for å oppgradere utover normalt vedlikehold, utgjør tilsammen kr 430.000,- inkl. mva.

Bygningsmessig
Vårt hovedinntrykk er at det bygningsmessige ved eiendommen fremstår i til dels tilfredsstillende teknisk stand, men med en del vedlikeholdsetterslep på enkelte bygningsdeler. Nært forestående ligger anbefalt vedlikehold av drenering for 10 av husene, utbedringer av detaljer i takoppløftene, utskifting av ytterdører, noe blikkenslagerarbeider, utbedring av tak over karnappvinduer på tak, takvinduer og utbedring av trapper. Borettslaget utfører regelmessig periodisk vedlikehold og løpende reparasjoner, og viser generelt en god tilnærming til å bevare en historisk og bevaringsverdig bygningsmasse. Men for å utføre de anbefalte tiltakene så står de ovenfor en krevende tid både organisatorisk for den praktiske gjennomførelsen og økonomisk.

VVS
Vårt hovedinntrykk, i de to befarte boliger, er at VVS-anleggene generelt fremstår som innvendig oppgradert. Rør inne i de enkelte hus som avløpsrør og vannledninger skiftes der hvor dette ikke er utført. Dette er den enkelte beboers ansvar. Vannledning inn til hvert av de 11 husene anbefales utskiftet. Enkelte steder er hovedstoppekran skiftet, men uklart om hele vannledning er utskiftet. Sanering og fjerning av parafintank utenfor leilighet nr. 71 utføres.

Det er ikke fremlagt tilstrekkelig tegninger og dokumentasjon for en vurdering av utvendige rør og ledninger i grunnen. Tiltak er utført i flere omganger. Dokumentasjon bør innhentes og kartlegges før eventuelt videre planlegging av tiltak. En VVS-teknisk tilleggsundersøkelse anbefales utført.

Elektro

Vårt hovedinntrykk er at de elektrotekniske anleggene generelt fremstår i ok stand, men det er ting som bør utbedres. Det bemerkes at OPAK kun ble vist utearealer og en leilighet under oppussing, og at elektroinstallasjoner innvendig hos boenhetene er beboerens ansvar. Utelys bør skiftes eller armatur modifiseres, om det er ønskelig å beholde eksisterende.
Det bør undersøkes om man kan fjerne eldre luftstrekk mellom noen av boenhetene som sannsynligvis ikke lenger er i bruk.

Hoffsbyen hageby har ikke etablert Internkontroll elektro. I henhold til Internkontrollforskriften og § 9 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg skal styret sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske fellesanlegget slik at det til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene. Dette er et forskriftskrav.

Brannsikkerhet
OPAK har ikke foretatt noen brannteknisk kontroll av eiendommen. Kun forhold som er avdekket under befaring av de øvrige fag er medtatt.

Iht. Forskrift om brannforebygging 17. desember 2015 er det eieren av en bygning, dvs. styret, som skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder, og er ansvarlig for at bygningen tilfredsstiller branntekniske krav.

Rapportering

Bakgrunn

Oppdragsgiver ønsker å få en oversikt over den tekniske tilstanden for det bygningsmessige og de tekniske anleggene, og få utarbeidet en vedlikeholdsplan for de neste 10 årene, som kan benyttes til budsjettering og vedlikeholdsplanlegging for eiendommen.

Omfang

Det er gjennomført en tilstandsanalyse med fokus på teknisk og funksjonell tilstand, med en gjennomgang av bygningens klimaskjerm som yttertak, fasader, vinduer, dører og utvendige fellesarealer. Fellesinnganger og leilighetene omfattes ikke av rapporten etter avtale med oppdragsgiver, men en boenhet (under oppussing) ble besiktiget på befaringsdagen, for kartlegging av bygningsdelene. Vurderingen er basert på egen befaring og opplysninger gitt av oppdragsgiver.

Premisser

Tilstandsvurderingen er utført i henhold til NS 3424:2012 på analysenivå 1 (visuell kontroll). OPAK verken river eller åpner konstruksjoner. Skjulte installasjoner er generelt ikke kontrollert. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet, verken for bygg-, VVS- eller elektroanlegg. Dvs. at tekniske anlegg som pga. årstid eller annet ikke er i drift, kan ha funksjonsfeil eller være havarert. OPAK har ikke foretatt noen brannteknisk kontroll av eiendommen. Kun forhold som er avdekket under befaring av de øvrige fag er medtatt. Det forutsettes at de opplysninger som er gitt av oppdragsgiver, både skriftlig og muntlig, er korrekte. Mengder er skjønnsmessig beregnet og ev. målt på kart og tegninger. Alle mengder må ses på som omtrentlige. Kostnadene er budsjettkostnader, basert på erfaringspriser.

Aktuelle tiltak er, i den grad det lar seg gjøre, angitt for en periode på 10 år. Disse er etter beste skjønn delt inn etter følgende prioritering:

I **Strakstiltak (0 - 1 år)**
Skader og mangler som ifølge lover og forskrifter må utbedres eller forhold som kan sette menneskers liv eller helse i fare.

II **Vedlikehold (1 - 3 år, 3 - 5 år og 5 - 10 år)**
Vedlikehold er rutinemessige arbeider på en bygning og tekniske installasjoner, for å opprettholde et kvalitetsnivå, hindre forfall og for å rette på skader som allerede er oppstått. I vedlikeholdsplanen er tiltakene inndelt i tre tidsintervaller avhengig av anbefalt utførelsestidspunkt.

III **Modernisering**
Moderniseringsarbeider som kan være aktuelle å gjennomføre for å tilfredsstille manglende funksjoner eller formelle krav, eller der det er funnet store avvik i forhold til dagens byggenorm/offentlige forskrifter.

Definisjon av tilstandsgrader

Vurdering av tilstandsgrader er basert på NS 3424. Begrepet tilstandsgrad er definert i standarden. Ved registering av tilstand benyttes tilstandsgradene 0-1-2-3 som definert i tabellen under.

Tilstandsgrad TG	Tilstand i forhold til referansenivået	Beskrivelse
TG 0	**Ingen avvik**	• Ingen symptomer på avvik, ingen merknader
TG 1	**Mindre eller moderate avvik**	• Bygningsdelen har normal slitasje og er vedlikeholdt • Ingen vesentlige avvik, mangler eller konsekvenser har oppstått, kun behov for normalt vedlikehold fremover
TG 2	**Vesentlige avvik**	• Bygningsdelen er sterkt nedslitt • Bygningsdelen er vesentlig skadet • Bygningsdelen har redusert funksjon • Bygningsdelen har kort gjenværende brukstid • Bygningsdelen har mangelfull eller feil utførelse i forhold til referansenivået • Bygningsdelen er mangelfullt eller feil vedlikeholdt • Bygningsdelen mangler vesentlig dokumentasjon for fagmessig utførelse i forhold til referansenivået • Bygningsdelen bør overvåkes for å unngå større skader eller følgeskader
TG 3	**Store eller alvorlig avvik**	• Bygningsdelen har total eller nært forestående funksjonssvikt • Det er fare for liv og helse
TGIU	**Ikke undersøkt** Mulig risiko	• Bygningsdelen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på befaringstidspunktet.

Kostnader

Samlet er kostnadene ved de foreslåtte tiltak anslått til kr 29.000.000,- inkl. mva.
Se for øvrig skjemaer for tiltak og prioritering.

Kostnadene fordeler seg slik:

	Strakstiltak	Vedlikehold			Modernisering	Totalt
	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov	
Bygningsmessig	320 000	13 110 000	140 000	30 000	0	13 600 000
VVS installasjoner	0	12 290 000	0	0	0	12 290 000
Elkraft, tele/aut, andre	40 000	220 000	0	0	430 000	690 000
Utendørs	190 000	40 000	2 160 000	0	0	2 390 000
Sum	**550 000**	**25 660 000**	**2 300 000**	**30 000**	**430 000**	**28 970 000**
Sum avrundet						**29 000 000**

Kostnadene er basert på følgende forutsetninger:

- Erfaringstall fra liknende arbeider.
- Konkurrerende pristilbud fra flere entreprenører.
- Dagens pris- og lønnsnivå.
- Finanskostnader er ikke inkludert.
- Prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging av arbeidene er inkludert.
- Pristilbud på arbeidene er ikke innhentet, og kostnadene er inkl. mva.

Beskrivelse, tilstand og anbefalte tiltak

Følgende er en beskrivelse av de ulike bygningsdeler og deres tilstand slik de fremstod ved befaringen og OPAKs forslag til tiltak. Se for øvrig egen tiltaksliste med budsjettsummer.

2 BYGNING		
21	Grunn og fundamenter	<u>Beskrivelse</u> Grunnforholdene er antatt faste masser / fjell og leire, med potensielt løsere masser syd mot Hoffselva. Grunnmur og plate mot grunn er utført med betong med grovt steintilslag. Dreneringen er opplyst å ha blitt oppgradert i perioden 1985-2002, og senest igjen i 2018. OPAK avventer nærmere beskrivelse av utførelsen fra borettslaget, og registrerer flere ulike løsninger for grunnmursplast på befaringsdagen. Det er opplyst om problemer med drenering ved hus 69 (henviser til OPAK rapport datert 15.11.2019), samt enkelte fuktutfordringer i flere bygg. <u>Tilstand</u> Grunnmurer fremstår hovedsakelig i solid og intakt tilstand, men det registreres stedvis mindre skader på utvendig puss i form av sprekker og riss. Drenering er nå 20 år gammel etter oppgradering i 2000, men det observeres noe varierende utførelse utvendig. Hovedsakelig er grunnmursplast observert, både med og uten klemlister i topp. I tillegg er det registrert bygg der grunnmursplasten ikke er synlig over terreng, og derfor antatt avsluttet under grunn. Omviser opplyser at dreneringen ble oppgradert i to omganger, og det antas at dette kan være årsaken til ulikhetene. Enkelte bygg har også helt eller delvis etterisolert grunnmuren utvendig med glava eller isoporplater. Vår vurdering er at angjeldende kjellere opprinnelig ikke er bygd som oppholdsrom, og at endringer i drenering og murkonstruksjon kan medføre fuktutfordringer ved ufagmessig utførelse, byggenes alder og opprinnelige bruk tatt i betraktning. Det bemerkes videre at originale råkjellere, fra den aktuelle byggeperioden, normalt vil kunne oppleve fuktproblemer i vegger og gulv grunnet kapillæroppsug. <u>Oppdatert tilstand 2023:</u> I KV71 ble det en del fukt/vann i kjeller ved uværet «Hans». Det ble opplyst om utfordringer med dreneringen i de husene som ikke ble drenert i perioden 1998-2001. Det oppfattes også som at kjellere/underetasjer i stor grad benyttes som beboelse, ikke nødvendigvis i kategorien varig opphold, men behov for å være tørt og oppvarmet. I så måte anbefales det å planlegge for drenering av de resterende husene. Det er opplyst om at dette dreier seg om 10 hus. Om dreneringen skal gå under eller rundt trapper må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Se gjerne dette i sammenheng med utbedring av trapper da disse to arbeidene påvirker hverandre og kan gi mulighet for å finne gode løsninger. En god prosjektering i forkant bør da ligge til grunnn.

		<u>Anbefalte tiltak</u> 1. Drenering av 10 hus.
22	Bæresystemer	<u>Beskrivelse</u> Bygningene er oppført med bærende vegger av murverk, som er pusset og malt utvendig og antatt kledd med ulike overflater innvendig. Takoppløft har bærende trekonstruksjoner som er synlige i murfasaden. Etasjeskillere er utført med trebjelkelag. <u>Tilstand</u> OPAK har ikke observert, eller blitt opplyst om, forhold som indikerer aktiv svikt i bærende konstruksjoner. Borettslaget opplyser om tidligere råteproblematikk i gulvbjelker, og at utbedringer er utført og bekostet av borettslaget. Borettslaget bemerker videre at det er viktig for beboere å utføre forskriftsmessig prosjektering og beregning ved endringer av innvendige vegger og gulv. <u>Oppdatert tilstand 2023:</u> Det er ingen endring i tilstand eller anbefalte tiltak. <u>Anbefalte tiltak</u> Ingen tiltak.
23	Yttervegger	<u>Beskrivelse</u> Overflater: Yttervegger er utført med pusset og malt tegl. Synlige beisede trebjelker og søyler i murvegger rundt takoppløft. Borettslaget må følge Byantikvarens krav til utseende på fasader da bygningene er oppført på Gul liste. Vinduer, dører og porter: Vinduer er utført med dels koblede trevinduer med stempling fra 1982, og dels eldre originale vinduer og nyere vinduer i 2-lags energi-glass med trekarm. OPAK har fått opplyst om en større oppgradering av vinduene i perioden 2016-2021 (pågår fortsatt løpende) i regi av borettslaget og finansiert av beboere. Basert på observasjoner på befaringsdagen antas det at dette omhandler utskiftninger av vinduer og/eller vindusglass, samt overflatebehandling og/eller reparasjon av eksisterende vinduer. Dette avhengig av hva de enkelte beboerne bestilte, eller har gjort på eget initiativ før eller etter. <u>Tilstand</u> Overflater: Yttervegger av pusset mur fremstår generelt i normalt god vedlikeholdt stand, men det observeres noen avskallinger av puss på hus 68-74. Videre observeres det varierende tilstand på de synlige trebjelkene på takoppløftene. Enkelte bjelker er tørre og har skader i form av avflassende maling eller råte. Disse er kun observert fra bakkenivå. Det er stedvis vertikale riss i fasadehjørner på flere bygg, som vurderes være av kosmetiske karakter i dag, men bør likevel holdes under oppsyn da det kan utvikle seg.

		Vinduer, dører og porter: Vinduer er opplyst å være beboers ansvar. Ytterdører fremstår i normalt god vedlikeholdt stand utvendig, men borettslaget har opplyst at dører er uisolerte og har varmetap. <u>Oppdatert tilstand 2023:</u> I bindingsverk ved takoppløft/arkene er det opplyst om utbedring av maling og noe utbedring av råte. Det er fremdeles registrert skader på det utfyllende murverk og råte på trebjelker. For bedre å kunne vurdere tilstanden og kostnad for utbedring så anbefales det en dybdeundersøkelse der det fra lift kan gjøres materialprøver og få et bedre innsyn i skadeomfang. Dette er medtatt som tiltak nr. 3. Kostnad for tiltak et er ikke tatt med i vedlikeholdsplanen, med begrunnelse i tiltak 3. Erfaringsmessig kan kostnader variere fra 80.000,-kr+mva-500.000,-kr+mva, pr. stk. takoppløft. I forbindelse med utbedring av trapper så fjernes noen kanaler på fasaden for signalkabler. Dette er kostnadsberegnet i egen rapport og ført inn her. Vinduer er opplyst å være ett beboeransvar og derfor ikke vurdert her. Ytterdører er trolig i dårligere stand enn de var ved tidligere vurderinger. Det anbefales å planlegge for en utskifting av dørene. <u>Anbefalte tiltak</u> 1. Periodisk lavtrykksspyling og rengjøring av yttervegger. 2. Avsetning for ompussing eller reparasjoner, hovedsakelig lokale utbedringer etter behov. Full ompussing kan anbefales dersom flater med bom og sprekker utgjør mer enn 25% av fasadearealet. 3. Dybdeundersøkelse fra lift med materialprøver nærmere innsyn. 4. Lokale reparasjoner av fasader etter fjerning av metallprofiler og skruer. 5. Utskiftning av ytterdører.
24	Innervegger	<u>Beskrivelse</u> Innerveggene er hovedsakelig teglsteinsvegger antatt utlektet og platekledd, tapetsert eller malt. OPAK har ikke vurdert eventuelle ombygninger inne hos de respektive andelseiere. <u>Tilstand</u> OPAK har ikke vurdert innvendige vegger i leilighetene da dette er beboers eget ansvar. <u>Oppdatert tilstand 2023:</u> Opplysninger og vurdering av innvendige vegger ved befaringen, kom frem til at dette er beboeransvar og opprinnelig tiltak er derfor tatt bort. <u>Anbefalte tiltak</u> Ikke relevant.
25	Gulv og himlinger (Dekker)	<u>Beskrivelse</u> Gulv og himlinger i leiligheter er ikke besiktiget. Det antas at standard og utførelse på disse varierer sterkt.

		<u>Tilstand</u> OPAK har ikke vurdert gulv og himlinger i leilighetene da dette er beboers eget ansvar. <u>Oppdatert tilstand 2023:</u> Det er ingen endring i tilstand eller anbefalte tiltak. <u>Anbefalte tiltak</u> Ingen tiltak.
26	Yttertak	<u>Beskrivelse</u> Yttertak er utført som saltak med takoppløft mot øst og takarker mot vest. Takene er oppført med tresperrer med undertak i tre, og utvendig tekket med takstein. Sinkbeslag, og takrenner- og nedløp er utført i rustfritt stål/aluminium. Omviser opplyser at takstein, beslag, takrenner- og nedløp ble oppgradert i 2008. <u>Tilstand</u> Yttertak og takstein fremstår hovedsakelig i normalt god vedlikeholdt stand, men det registreres og er innmeldt enkelte feil og mangler på beslag og taknedløp (hus 63-67, 46-48, 50-52, 51-53, 39-41) <u>Oppdatert tilstand 2023:</u> Det vurderes at de innmeldte feil og mangler på beslag og taknedløp i hovedsak er beslag i overgang mellom tak og yttervegg, med uheldig drypp-kant som gjør at regnvannet renner ned langs yttervegg i stedet for å dryppe ned på bakken. Bortleding av regnvann på bakken vil fremdeles være viktig etter utført dreneringsarbeid. Det er mottatt rapporter på skader ved karnappvinduer og takvinduer. Karnappvinduer kan være dårlig utført samt feilutført i forhold til lufting. Ett tilfelle med råteskader er allerede utbedret. Takvinduene er ifølge rapporten fra 1991 og burde trolig vært byttet ut i forbindelse med nytt yttertak i 2007. Det anbefales å planlegge for utbedring av de resterende karnappvinduene for å muligens begrense skadeutvikling (19 stk.). Videre anbefales det å planlegge for utskifting av de resterende takvinduene. Dette er opplyst å være beboeransvar og derfor ikke kostnadsført i vedlikeholdsplanen. <u>Anbefalte tiltak</u> 1. Justeringer, utskiftninger og mindre blikkenslagerarbeider på beslag og taknedløp med skader og mangler (drypp-kant). Bortleding av regnvann på bakken fra nedløpsrør. 2. Utbedring av tak over de resterende karnappvinduene. 3. Utskifting av de resterende takvinduene. Det bør gjennomføres regelmessige kontroller og rengjøring av taket for å fange opp behov for vedlikeholdstiltak. Dette regnes som driftskostnader og er derfor ikke tatt med som vedlikehold i tiltaksplanen.
27	Fast inventar	<u>Beskrivelse</u>

	(Murte piper og ildsteder)	Det er etablert pipeløp av mur i husene. <u>Tilstand</u> Det er opplyst om piperehabilitering utført i 2017, bestående av nye piperør og feieluker. Unntak for hus 52, der en forenklet utbedring ble utført. <u>Oppdatert tilstand 2023:</u> Det er ingen endring i tilstand eller anbefalte tiltak. Iht. Forskrift om brannforebygging §6, må eier av bygningen, dvs. styret, sørge for fyringsanlegget virker som forutsatt. <u>Anbefalte tiltak</u> Ingen tiltak.
28	Trapper og balkonger	<u>Beskrivelse</u> Trapper: Utvendige trapper til inngangspartier er utført som murkonstruksjoner eller med steinelementer. Inntrinn med skiferheller eller massive granittblokker. Trapperekkverk av malt stål. Balkonger: Husene har terrasser på samme nivå som 1. etasje mot vest, øst og nord, både med og uten takoverdekning. Rekkverk og port er utført med malte trekonstruksjoner. <u>Tilstand</u> Trapper: På flere trapper er det observert avskallinger og sprekker i puss og steinfuger. En steinelementstrapp ved hus 55-61 har hatt en utglidning og det registreres sprekker mellom trapp og hus. Skadene indikerer en potensielt ustabil grunn. Tomtens helning er fra høyt punkt i nord mot lavt punkt i syd, og det er ikke kjent hvordan dreneringen rundt trapper er utført. Gitt at både overvann og takvann føres i drensledninger fra nord mot syd, vil det være fare for at alt vannet ikke tas vekk i tilstrekkelig grad ved store nedbørs- eller snøsmeltingsperioder, og dermed samler seg opp på tomtens sydside. Dette kan være en medvirkende årsak til observerte forskyvninger og skjevheter ved trappene. Beboere har innmeldt skader på trapper i hus 50-52, 51-53, 39-41. Trapperekkverk har for øvrig behov for overflatebehandling. Balkonger: Overflater av terrasser vurderes som en del av beboers vedlikeholdsplikt og er derfor ikke nærmere vurdert. <u>Oppdatert tilstand 2023:</u> Dette er opplyst i OPAK-rapport som omhandler trappene, Revidert 30.08.2023. Det er trukket inn den konklusjon med kostnader som er gjort der.

		Anbefalte tiltak 1. Utbedring av trapper, ref rapport av 30.08.2023.
29	Dokumentasjon bygg	Beskrivelse Det er ikke fremlagt komplett FDV-dokumentasjon for bygningene. Tilstand Det anbefales å fremskaffe FDV-dokumentasjon for det bygningsmessige og etablere et sporbart system for alle fag. Grunnet omfanget av individuelle endringer utført av beboere, bør historikk og omfang for tiltakene kartlegges. Anbefalte tiltak 1. Innhenting og etablering av et sporbart FDV-system.
3 VVS		
31	Sanitær	Beskrivelse VVS-anleggene, med rør for vanninntak og avløpsrør, er fra 1925. Avløpsledningene er støpejernsrør og vannledningene er av kobber. Hver enkelt enhet har egen varmtvannsbereder inne i boligen. Tilstand Normal levetid for varmtvannsberedere er ca. 30 år. Disse er den enkelte beboers ansvar og er derfor ikke vurdert. Røranleggene har en antatt levetid på 40 år +/- 10 år. Disse er i dag ca. 100 år gamle. Tilstanden er vurdert på bakgrunn av mottatte opplysninger og befaring i en enkelt boenhet, som var under full rehabilitering. I denne var det gamle avløpsrør som delvis blir utskiftet og en ca. 30 år gammel uisolert vannledning som går langs taket i kjelleren. Avløpsrørene i boligene er eldre støpejernsrør. OPAK er betenkt da deler av det gamle røranlegget beholdes. Alt av gamle røranlegg er langt overskredet normal levetid. Alle rørføringer internt i boenhetene er opplyst på befaringen å være den enkelte beboers ansvar, men med noen grensetilfeller som rørføringer mellom etasjer. Dette må avklares nærmere internt hos borettslaget. Videre har OPAK medtatt tiltak for oppgraderinger. Oppdatert tilstand 2023: Det er i hovedsak ingen endringer i tilstand eller tiltak, men de tidligere tiltakene er sortert under post 73 «Utendørs røranlegg». Videre er det mottatt opplysninger om lekkasjer, trolig fra to sprekker i stående soilrør. Trolig er det behov for vedlikehold av rørene. Det er opplyst om at det er 33 stående stammer. De går fra kjeller til loft, antatt høyde er ca 10 meter. Det er opplyst om at det kan antas ca. 10 tilkoblinger pr. rør. Det anbefales på bakgrunn av dette å planlegge for vedlikehold på de stående soilrørene. Kostnad kan variere mye grunnet ulik tilgang til rørene. Anbefalte tiltak Vedlikehold/utskifting på de stående soilrørene.

		Ingen anbefalte tiltak.
32	Varme	Beskrivelse Det er elektrisk oppvarming og vedfyring, se kapittel 45.
33	Brannslukking	Beskrivelse Den enkelte beboer er selv ansvarlig for brannsikkerheten i egen boenhet. I henhold til dagens forskrifter skal hver boenhet minimum inneholde et brannslukkingsapparat og/ eller husbrannslange som når hele boligen. Tilstand OPAK har ikke kontrollert slukkeutstyret i den enkelte boenhet. Disse bør skiftes hvert 8. år, og det bør avklares internt hos borettslaget hvem som har ansvaret for utskiftning. Forholdet er kun medtatt som infopunkt, og ingen tiltak er medtatt. Oppdatert tilstand 2023: Det er ingen endring i tilstand eller anbefalte tiltak. Anbefalte tiltak Ingen tiltak.
34	Gass og trykkluft	Ikke relevant.
35	Prosesskjøling	Ikke relevant.
36	Luftbehandling	Beskrivelse Det er naturlig oppdriftsventilasjon fra bad/wc og kjøkken i leilighetene. Avtrekkene går opp i separate sjakter fra hvert våtrom og kjøkken, til over tak. Tilluft via vinduslufting og enkelte klaffventiler på yttervegg. Tilstand Erfaringsmessig kan avtrekkskanalene i leiligheter være tilsmusset. Disse bør rengjøres med faste intervaller. Luftgjennomstrømning mellom rommene skjer via dørspalter. Dette er lett å glemme ved utskifting av innvendige dører i leilighetene. Kjøkkenvifter og mekaniske vifter som er montert på avtrekksventilene til hhv. kjøkken og bad, kan skape en ubalanse i avtrekket for alle som er koblet til ventilasjonssjakten. Dette kan føre til at det blåser stekos el. inn til naboen. Oppdatert tilstand 2023: Befarte leiligheter oppgis ha mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Anbefalte tiltak Ingen tiltak.
37	Komforkjøling	Beskrivelse Det er to varmepumpeanlegg med kjølefunksjon til to av leilighetene, montert av de enkelte beboerne.

		<u>Tilstand</u> Anleggene er den enkelte beboers ansvar, og er ikke vurdert. Det opplyses at det er strenge lydkrav utenfor vindu hos naboen ved slike anlegg. <u>Oppdatert tilstand 2023:</u> Det er ingen endring i tilstand eller anbefalte tiltak. <u>Tiltak</u> Ingen tiltak.
38	Dokumentasjon VVS	<u>Beskrivelse</u> Ingen VVS-dokumentasjon er fremlagt ved befaringen. <u>Tilstand</u> Det bør fremskaffes tegninger på vann-, avløps og overvannsrør. <u>Tiltak</u> 1. Fremskaffe tegninger på vann-, avløps og overvannsrør.

4 EL-KRAFT		
41	Basisinstallasjoner for elkraft	<u>Beskrivelse</u> Systemet for fremføring av elektrotekniske installasjoner er delvis ført skjult i røranlegg forlagt i vegger og tak, og delvis åpent forlagt med kabel. Anlegget er fra ulike oppgraderingsår. Stigeledningene er forlagt skjult i rør fra kabelinntak på vegg utvendig og fra trafo til respektive underfordeler i boligene. Fordelingsanlegget for stikkontakter og teknisk kabling er utført med utenpåliggende PR-kabel, og som ledninger i rør. <u>Tilstand</u> Normal levetid for basisinstallasjoner er 30 år +/- 10 år. Anlegget er i dag av ulik alder og er beboeransvar innvendig. <u>Oppdatert tilstand 2023</u> Ingen endring i tilstand eller anbefalte tiltak. <u>Anbefalte tiltak</u> Ingen tiltak.
42	Høyspent forsyning	<u>Beskrivelse</u> Ikke vurdert, da netteier er ansvarlig.
43	Lavspent forsyning (fordeling)	<u>Beskrivelse</u> *Stigeledninger:* Stigeledningene er fra oppgraderingsåret som ikke er opplys, men antas fra 1990-tallet. Fra fordelingsskap utvendig til boligene, er stigeledningene forlagt i rør/kanal frem til de respektive underfordelinger i boenhetene.

		Underfordelinger: Underfordelingene er den enkelte beboers ansvar og tilstand etter beboers sist oppgraderinger. <u>Tilstand</u> *Stigeledninger:* Normal levetid på stigeledninger er 30 år +/- 10 år. Det er ingen synlige tegn til skade på stigeledningene som indikerer behov for akutte tiltak. Stigeledningene fremstår å være i tilfredsstillende stand. *Underfordelinger:* Antatt teknisk levetid ved normal bruk er 30 år +/- 10 år. Underfordelinger er den enkelte beboers ansvar. <u>Oppdatert tilstand 2023</u> Ingen endring i tilstand eller anbefalte tiltak. <u>Anbefalte tiltak</u> *Stigeledninger:* Ingen tiltak. *Underfordelinger:* Ingen tiltak.
44	Lys	<u>Beskrivelse</u> Belysningsanlegget i borettslaget er utført med lysarmaturer med glødepærer, LED pærer og energipærer. Kursopplegget er utført med kabel forlagt skjult i vegg og tak og noe åpent forlagt. Beskrivelse har tatt utgangspunkt i boenheten som ble besiktiget. <u>Tilstand</u> Normal levetid for belysningsanlegg er 20 år +/- 10 år. Belysningsanlegget i boligene er opplyst på befaringen å være den enkelte beboers ansvar, mens utvendig belysning er borettslagets ansvar. OPAK anbefaler å skifte utelyset basert på observert tilstand og alder. Felles oppgangslys defineres ikke som fellesanlegg og er dermed beboers ansvar. <u>Oppdatert tilstand 2023</u> Det anbefales utskifting av belysning på fasader da flere av armaturene er av gammel årgang og i dårlig forfatning. Det er også flere armaturer som er dårlig festet. <u>Anbefalte tiltak</u> 1. Utskifting av utendørs belysning på fasader.
45	El-varme	<u>Beskrivelse</u> Boligene oppvarmes av elektriske panelovner og vedfyring, og baderommene har varmekabler. Beskrivelse har tatt utgangspunkt i boenheten som ble besiktiget. <u>Tilstand</u> Normal levetid for varmeovner og varmekabler er 30 år +/- 10 år.

		Varmeovnene og kablene i boligene er den enkelte beboers ansvar, og er dermed ikke vurdert. <u>Oppdatert tilstand 2023</u> Ingen endring. <u>Anbefalte tiltak</u> Ingen tiltak.
46	Reservekraft	Ikke relevant.
49	Dokumentasjon elektro (Internkontroll elektro)	<u>Beskrivelse</u> Ingen dokumentasjon/FDV-dokumentasjon på elektro er fremlagt. Iht. Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid Internkontrollforskriften, fra 1. jan 1997) og § 9 i Forskrift om Elektriske for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at det til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i El-forskriftene. <u>Tilstand</u> Det er borettslagets ansvar å vedlikeholde det elektriske anlegget i alle fellesarealer, mens beboerne har ansvar for egen bolig. Styret har imidlertid plikt til å gjøre beboerne oppmerksom på det ansvar de har. <u>Oppdatert tilstand 2023</u> Ingen endring i tilstand eller anbefalte tiltak. <u>Anbefalte tiltak</u> 1. Etablere internkontroll elektro.

5 TELE OG AUTOMATISERING		
53	Telefoni og personsøking (porttelefonanlegg)	<u>Beskrivelse</u> Det er installert et enkelt manuelt ringeklokkeanlegg i boligene. <u>Tilstand</u> Ringeklokkeanlegget er ikke vurdert av OPAK, da det vurderes å være den enkelte beboers ansvar. <u>Oppdatert tilstand 2023</u> Ingen endring i tilstand eller anbefalte tiltak. <u>Anbefalte tiltak</u> Ingen tiltak.
54	Alarm- og signalsystemer (Brannalarmanlegg)	<u>Beskrivelse</u> Det er kun manuelle røykvarslere i hver bolig som er den enkelte beboers ansvar. <u>Tilstand</u> OPAK har ikke kontrollert varslerutstyret i den enkelte boenhet. Disse bør kontrolleres hvert år i regi av borettslaget eller med påminnelser fra styret.

		Oppdatert tilstand 2023 Ingen endring i tilstand eller anbefalte tiltak. Anbefalte tiltak 1. Som moderniseringstiltak anbefales det å etablere egne brannsentraler i hvert bygg med detektor i etasjer og boenheter. Pris er avhengig av prosjektering og valgt løsning, kun budsjettsum er medtatt. Videre er det opplyst at flere leiligheter har etablert alarm med røykvarslere, med direkte kontakt til alarmsentral.
55	Lyd- og bildesystemer	Beskrivelse Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Anleggene er ikke vurdert da dette er netteiers ansvar.
56	Automatisering (SD-anlegg)	Ikke relevant.

6 ANDRE INSTALLASJONER		
62	Heiser (Person- og varetransport)	Ikke relevant.

7 UTENDØRS		
71	Bearbeidet terreng	Beskrivelse Utomhusområdene består av grøntanlegg med gressplener, grusveier og stedvis steinheller. Beplantning i form av busker og mindre trær. Tilstand Bearbeidet terreng fremstår i normalt god vedlikeholdt stand. Oppdatert tilstand 2023: Det er ingen endring i tilstand eller anbefalte tiltak. Anbefalte tiltak Ingen tiltak.
72	Utendørs konstruksjoner	Beskrivelse Det er oppført flere hageboder av trekonstruksjoner i hageparsellene. Disse regnes som beboers ansvar, og er ikke nærmere vurdert. Tilstand Ikke vurdert. Oppdatert tilstand 2023: Det er ingen endring i tilstand eller anbefalte tiltak. Anbefalte tiltak Ingen tiltak.

73	Utendørs røranlegg	<u>Beskrivelse</u> Det er overvannshåndtering av takvannet fra nedløpene til drensystemet og noen steder ut på terreng. Borettslaget har ikke fremlagt tegninger på røranlegget utvendig, med alder og løsning. Vår vurdering er ikke komplett uten dette grunnlaget. Det er stengekran i bakken utvendig. Det er en nedgravd olje/parafintank ved nr. 71 tilhørende en leilighet. Parafintanker utfases og det er ikke lov å fyre med mineralsk olje fra og med 2020. <u>Tilstand</u> Tilstanden vurderes som dårlig (feil valgte løsning) ved å tilknytte dette til dreneringen. Alder på vann- og avløp inn/ut av bygget som er nedgravd og skjult er ikke opplyst. Om dette er skiftet ved oppgraving ved dreneringsutførelsen er ikke kjent, og eventuelle tiltak krever nærmere undersøkelser. <u>Oppdatert tilstand 2023:</u> Røranlegget for avløp ut av bygget, opplyses å være fornyet i 2023. Det anbefales å utrede hvordan drens- og overvann blir fjernet fra eiendommen gjennom fremleggelse av anmeldelsestegninger, dersom dette er tilkoblet offentlig rørnett. Videre anbefales det å undersøke rør med kamerainspeksjon og måle vannstand i de ulike kummer ved nedbør. Dette kan gi en indikasjon på høyden på grunnvannet rundt byggene ved nedbør. Enkelte hovedstoppekraner for vanninntak fremstår som oppgradert, men uklart om hele ledningen er skiftet. Pga. ukjent tilstand på vannrør bør et opplegg oppgraves og skiftes før en full utskifting eventuelt påbegynnes. <u>Anbefalte tiltak</u> 1. Utrede hvordan drens- og overvann blir fjernet fra eiendommen, samt undersøkelse av opplegg. 2. Skifte vanninntakene inkl. utv. stoppekran fra hovedledning i vei inn til de 11 husene. Inne i bygningskropp settes av stoppekraner for den enkelte bolig. 3. Sanering og fjerning av parafintank utenfor leilighet nr. 71.
74	Utendørs elkraft	<u>Beskrivelse</u> Belysningsanlegget utvendig i borettslaget er med glødelamper med energilyspærer. Det er etablert en fordeling for disse inkludert el måler i samme område. <u>Oppdatert beskrivelse 2023</u> Mellom noen av boenhetene er det eldre luftstrekk av type telekabel el. som sannsynligvis ikke lenger er i bruk. <u>Tilstand</u> Tilstand på belysning på fasade er omtalt under punkt 44.

		Luftstrekk som sannsynligvis ikke er i bruk, kan med fordel fjernes. (Undersøke om disse kablene kan fjernes) <u>Oppdatert tilstand 2023</u> Det er etablert et ladeanlegg for biler fra 2020. Det er 6 stk. av merket Ensto som fremstår i tilfredsstillende tilstand. <u>Anbefalte tiltak</u> For belysning, se pkt. 44. 1. Fjerne luftstrekk som ikke lenger benyttes (undersøke med Telenor etc.)
76	Veier og plasser	<u>Beskrivelse</u> Det er etablert grusstier for adkomst til boenhetene. <u>Tilstand</u> Grusstier fremstår i normalt god vedlikeholdt stand. <u>Oppdatert tilstand 2023:</u> Det er ingen endring i tilstand eller anbefalte tiltak. <u>Anbefalte tiltak</u> Ingen tiltak.
77	Parker og hager	Ingen tiltak.

Brannsikring

Det gjøres oppmerksom på at OPAK har ikke fortatt noen fullstendig brannteknisk kontroll av bygningen.

Iht. Forskrift om brannforebygging 17. desember 2015 er det eieren av en bygning, dvs. styret, som skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder, og er ansvarlig for at bygningen tilfredsstiller branntekniske krav.

Vi refererer i denne forbindelse til Forskrift om brannforebygging § 8 som sier: ”Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.”

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for brannsikkerheten i sin boenhet. Hver enkelt boenhet skal minimum ha en godkjent røykvarsler og godkjent brannslokkeutstyr (husbrannslange eller pulverapparat). Det bør monteres røykvarslere i alle oppholdsrom, samt i og utenfor soverom. Av hensyn til driftssikkerheten bør røykvarslerne være nett-tilkoblet og ha nødbatteri. Styret bør sende

årlige påminnelser til beboerne om deres ansvar i forbindelse med å ivareta brannsikkerheten i egen seksjon og minne om å skifte batterier i røykvarslere og etterse slokkeutstyr.

Anbefalte tilleggsundersøkelser (nivå 2)

På bakgrunn av de observasjoner som er gjort under befaringen anbefaler vi å foreta følgende tilleggsundersøkelser:

Bygg

- Dybdeundersøkelse fra lift med materialprøver nærmere innsyn av bindingsverk.

VVS

- Det bør fremskaffes tegninger på vann-, avløps og overvannsrør.
- Utrede hvordan drens- og overvann blir fjernet fra eiendommen, samt undersøkelse av opplegg.

Elektro

- Undersøke om luftstrekk mellom enkelte bygg kan fjernes.

Oslo, 07.12.2023

For OPAK

Frank Vinjerui
Seniorrådgiver bygg og eiendom

☑	Egenkontroll		☑	Sidemannskontroll	
	07.12.2023	FV/SS/PE		07.12.2023	CR

Distribuert til:
Borettslaget Hoffsbyen Hageby v/ Dag Vidar Handeland, dvhandeland@gmail.com

Oppdragsnr.: 140867
Oppdragsnavn: Borettslaget Hoffsbyen Hageby A/L
Dato: 05.02.2024

OPPDATERT VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Hoffsbyen Hageby

		Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
		TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov
2	**Bygning**						
21	*Grunn og fundamenter*						
	Tiltak						
1	Drenering av 10 hus.	2		3 700 000			
22	*Bæresystem*						
	Tiltak						
	Ingen tiltak	1					
23	*Yttervegger*						
	Tiltak						
1	Periodisk rengjøring av yttervegger	2		20 000		20 000	
2	Avsetning for ompussing eller mindre reparasjoner av yttervegger for neste 10-årsperiode	1			100 000		
3	Dybdeundersøkelse fra lift med materialprøver nærmere innsyn.	2	75 000				
4	Lokale reparasjoner av fasader etter fjerning av metallprofiler og skruer.	2		100 000			
5	Utskiftning av ytterdører.	2		1 200 000			
24	*Innervegger*						
	Tiltak						
1	Ikke releavnt.						
25	*Gulv og himlinger (Dekker)*						
	Ingen tiltak.						
26	*Yttertak*						
	Tiltak						
1	Justeringer, utskiftninger og mindre blikkenslagerarbeider på beslag og taknedløp med skader og mangler (drypp-kant). Bortleding av regnvann på bakken fra nedløpsrør.	2	130 000				
2	Utbedring av tak over de resterende karnappvinduene.	2		1 500 000			
3	Utskifting av de resterende takvinduene.	2		X			
27	*Fast inventar (Murte piper og ildsteder)*						
	Ingen tiltak.						
28	*Trapper og balkonger*						
	Tiltak						
1	Utbedring av trapper, ref rapport av 30.08.2023.	2		2 600 000			
29	*Dokumentasjon bygg*						
1	Innhenting og etablering av et sporbart FDV-system	TGIU	15 000				
	Sum		220 000	9 120 000	100 000	20 000	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging 15 %		33 000	1 368 000	15 000	3 000	0
	Mva 25 %		63 250	2 622 000	28 750	5 750	0
	Sum bygning		**320 000**	**13 110 000**	**140 000**	**30 000**	**0**

Oppdragsnr.: 140867
Oppdragsnavn: Borettslaget Hoffsbyen Hageby A/L
Dato: 05.02.2024

OPPDATERT VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Hoffsbyen Hageby

			Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
			TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov
3	**VVS**							
31	*Sanitær*		1					
	Tiltak							
1	Vedlikehold/utskifting på de stående soilrørene.		2		8 500 000			
32	*Varme*							
	Tiltak							
1	Det er elektrisk oppvarming, se kapittel 45.							
33	*Brannslukking*							
	Tiltak							
1	Ingen tiltak.							
34	*Gass og trykkluft*							
	Tiltak							
1	Ikke relevant.							
35	*Prosesskjøling*							
	Tiltak							
1	Ikke relevant.							
36	*Luftbehandling*							
	Tiltak							
1	Ingen tiltak.							
37	*Komfortkjøling*							
	Tiltak							
1	Ingen tiltak.							
38	Dokumentasjon VVS							
	Tiltak							
1	Fremskaffe tegninger på vann-, avløps og overvannsrør.		2		50 000			
	Sum			0	8 550 000	0	0	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %		0	1 282 500	0	0	0
	Mva	25 %		0	2 458 125	0	0	0
	Sum VVS-anlegg			**0**	**12 290 000**	**0**	**0**	**0**

Oppdragsnr.: 140867
Oppdragsnavn: Borettslaget Hoffsbyen Hageby A/L
Dato: 05.02.2024

OPPDATERT VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Hoffsbyen Hageby

			Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
			TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov
4	**Elkraft**							
41	*Basisinstallasjon for elkraft*							
	Tiltak							
1	Ingen tiltak.		1					
42	*Høyspent forsyning*							
	Tiltak							
1	Ingen tiltak.		1					
43	*Lavspent forsyning*							
	Tiltak							
1	Ingen tiltak.		1					
44	*Lys*							
	Tiltak							
1	Utskifting av utebelysning på fasade.		2		150 000			
45	*Elvarme*							
	Tiltak							
1	Ingen tiltak.		1					
46	*Reservekraft*							
	Tiltak							
1	Ikke relevant.							
49	*Dokumentasjon elektro (Internkontroll elektro)*							
	Tiltak							
1	Etablere internkontroll elektro.		3	30 000				
	Sum			30 000	150 000	0	0	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %		4 500	22 500	0	0	0
	Mva	25 %		8 625	43 125	0	0	0
	Sum Elkraft			**40 000**	**220 000**	**0**	**0**	**0**

Oppdragsnr.: 140867
Oppdragsnavn: Borettslaget Hoffsbyen Hageby A/L
Dato: 05.02.2024

OPPDATERT VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Hoffsbyen Hageby

			Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
			TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov
5	**Tele- og automatisering**							
53	*Telefoni og personsøking (porttelefonanlegg)*							
	Tiltak							
1	Ingen tiltak.		1					
54	*Alarm- og signalsystemer (brann- og innbruddsalarmanlegg)*							
	Tiltak							
1	Etablering av brannsentraler i hvert bygg.		TGIU					300 000
55	*Lyd- og bildesystemer*							
	Tiltak							
1	Ikke relevant.							
56	*Automatisering (SD-anlegg)*							
	Tiltak							
1	Ikke relevant.							
	Sum			0	0	0	0	300 000
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %		0	0	0	0	45 000
	Mva	25 %		0	0	0	0	86 250
	Sum Tele og automatisering			**0**	**0**	**0**	**0**	**430 000**
6	**Andre installasjoner**							
62	*Heiser (Person- og varetransport)*							
	Tiltak							
1	Ikke relevant.							
	Sum			0	0	0	0	0
	Rigg, drift og administrasjon	15 %		0	0	0	0	0
	Mva	25 %		0	0	0	0	0
	Sum Andre installasjoner			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Oppdragsnr.: 140867
Oppdragsnavn: Borettslaget Hoffsbyen Hageby A/L
Dato: 05.02.2024

OPPDATERT VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Hoffsbyen Hageby

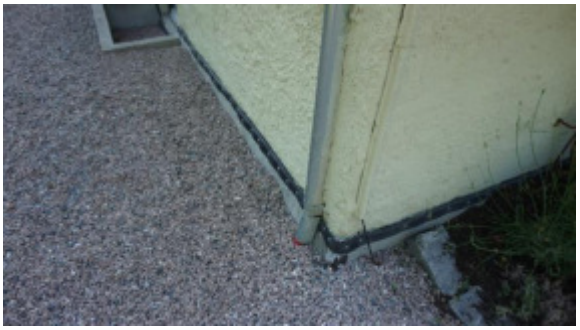
		Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
		TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov
7	**Utendørs**						
71	*Bearbeidet terreng*						
	Tiltak						
1	Ingen tiltak.	1					
72	*Utendørs konstruksjoner*						
	Tiltak						
1	Ingen tiltak.	1					
73	*Utendørs røranlegg*	2					
	Tiltak						
1	Utrede hvordan drens- og overvann blir fjernet fra eiendommen, samt undersøkelse av opplegg	2	100 000				
2	Skifte vanninntakene inkl hovedstoppekran fra hovedledning i vei til de 11 husene. Her settes også av stoppekraner til de enkelte boenheter.	TGIU			1 500 000		
3	Sanering og fjerning av parafintank utenfor leilighet nr. 71.	3	30 000				
74	*Utendørs elkraft*	1					
	Tiltak						
1	Fjerne luftstrekk som ikke lenger benyttes (undersøke med Telenor etc.)	1		30 000			
76	*Veier og plasser*	1					
	Tiltak						
1	Ingen tiltak.	1					
77	*Parker og hager*	1					
	Tiltak						
1	Ingen tiltak.	1					
	Sum		130 000	30 000	1 500 000	0	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging 15 %		19 500	4 500	225 000	0	0
	Mva 25 %		37 375	8 625	431 250	0	0
	Sum utendørs		**190 000**	**40 000**	**2 160 000**	**0**	**0**
	TOTALSUM (Alle fag)		**550 000**	**25 660 000**	**2 300 000**	**30 000**	**430 000**

136667 Hoffsbyen Hageby

Befaringssted: Konventveien 39-74, 0275 Oslo
Befaringsdato: 03.11.2023, bilder fra befaringen i 18.06.2020.
Utført av: OPAK AS v/ Frank Vinjerui, Sveinar Stormark og Peder Eriksson



Bilde nr. 1
Ulik utførelse på drenering, her med grunnmursplast avsluttet under grunn. KV69-71



Bilde nr. 2
Ulik utførelse på drenering, her med synlig klemlist over grunnmursplast. KV 46-48



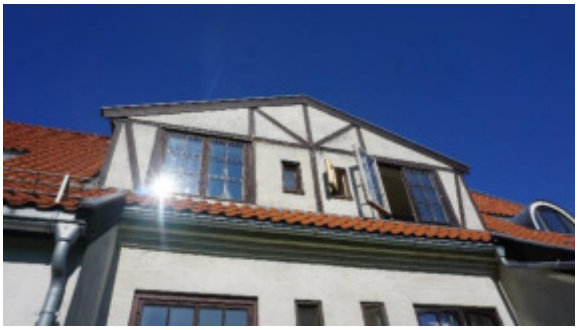
Bilde nr. 3
Ulik utførelse på drenering, her med etterisolert grunnmur. KV 43-49



Bilde nr. 4
Enkelte avskallinger på puss. KV 68-74

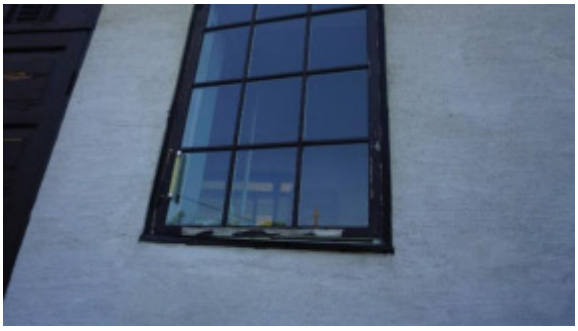


Bilde nr. 5
Avskallinger og tørt trevirke på trebjelker av takoppløft. KV 51-53



Bilde nr. 6
Avskallinger og tørt trevirke på trebjelker av takoppløft. KV 69-71

136667 Hoffsbyen Hageby



Bilde nr. 7
Slitasje og elde på eldre vinduer. KV 43-49



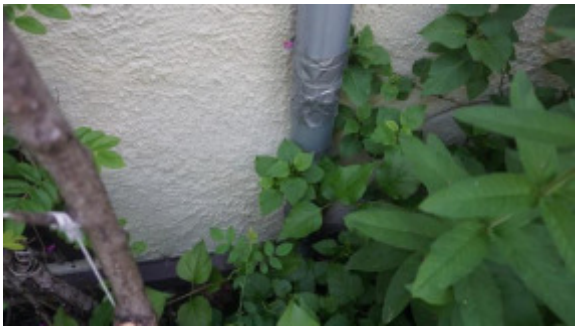
Bilde nr. 8
Slitasje og elde på eldre vinduer. KV 62-66



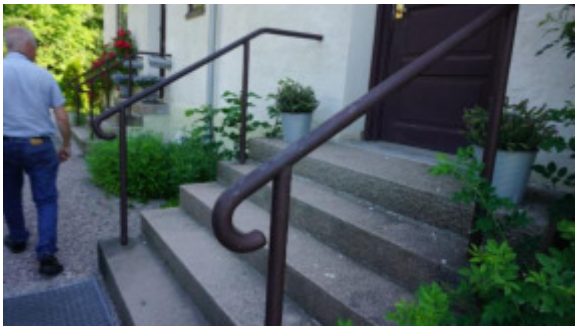
Bilde nr. 9
Løst beslag. KV 63-67



Bilde nr. 10
Sprekk i taknedløp. KV 50-52



Bilde nr. 11
Gaffateip rundt taknedløp. KV 39-41

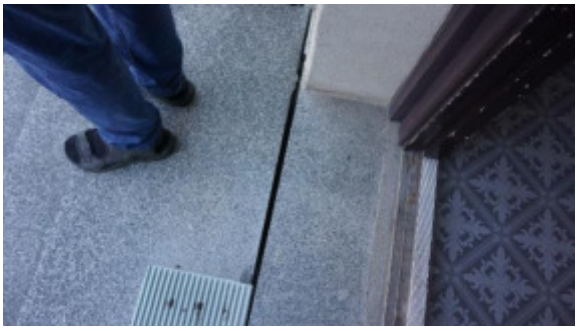


Bilde nr. 12
Vedlikeholdsbehov på rekkverk. KV 46-48

136667 Hoffsbyen Hageby



Bilde nr. 13
Mindre utglidning elementtrapp. KV 55-61



Bilde nr. 14
Mindre utglidning elementtrapp. KV 55-61



Bilde nr. 15
Avskallinger og skader på trapper. De samme skadene observeres på flere trapper. KV 68-74



Bilde nr. 16
Avskallinger og skader på trapper. De samme skadene observeres på flere trapper. KV 63-67



Bilde nr. 17
Takstein, beslag og takrenner- og nedløp fremstår generelt i tilfredsstillende stand.
KV 46-48

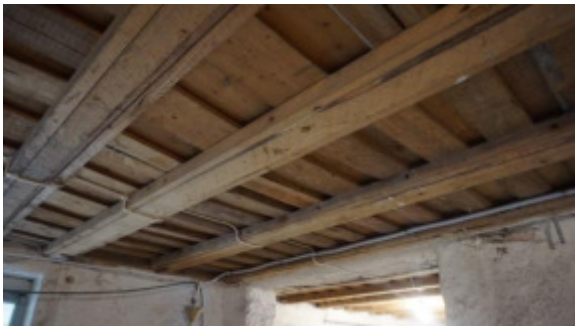


Bilde nr. 18
Yttervegger og puss fremstår generelt i tilfredsstillende stand. KV 46-48.

136667 Hoffsbyen Hageby



Bilde nr. 19
Grunnmur i kjeller. Opprinnelig oppført som råkjellere, og er i dag flere steder omgjort til boareal. KV 43-49



Bilde nr. 20
Bjelkelagsdekke over kjeller. KV 43-49



Bilde nr. 21
Murverk i yttervegger. KV 43-49



Bilde nr. 22 Avløp ut av bygget er etter OPAKS vurdering borettslagets ansvar.



Bilde nr. 23 Vannledning gjennom kjelleren er etter OPAKS vurdering borettslagets ansvar.



Bilde nr. 24 Avløp ut av bygget er etter OPAKS vurdering borettslagets ansvar.

136667 Hoffsbyen Hageby



Bilde nr. 25 Vannledning gjennom kjelleren er etter OPAKS vurdering borettslagets ansvar.



Bilde nr. 26 Varmepumper har strenge regler med hensyn til støy for naboen.



Bilde nr. 27 Det må undersøkes hvordan overvann og drensvann fjernes fra borettslagets eiendom.



Bilde nr. 28 Det må undersøkes hvordan overvann og drensvann fjernes fra borettslagets eiendom.



Bilde nr. 29 Det må undersøkes hvordan overvann og drensvann fjernes fra borettslagets eiendom.



Bilde nr. 30 Det må undersøkes hvordan overvann og drensvann fjernes fra borettslagets eiendom.

136667 Hoffsbyen Hageby



Bilde nr. 31 Armaturer utendørs som bør byttes eller modifiseres. Må også festes tilstrekkelig.



Bilde nr. 32 Luftstrekk mellom enkelte boenheter som sannsynligvis kan fjernes.

Oppdragsgiver: Borettslaget Hoffsbyen Hageby

04.08.2023
Revidert 30.08.2023

RAPPORT
Vurdering av trapper og reparasjon av puss
Hoffbyen Hageby



OPAK AS
org.nr. 960 816 862
Engebretsveg 7
0275 Oslo
Tlf. 22 51 77 00

OPAK BERGEN AS
org.nr. 921 586 736
Solheimsgaten 16 bygg 1
5058 Bergen
Tlf. 22 51 77 00

OPAK TRONDHEIM AS
org.nr. 921 586 787
Tungaveien 30
7047 Trondheim
Tlf. 22 51 77 00

firmapost@opak.no
www.opak.no
LinkedIn

Validert av OPPDATERING-V3-Tilstandsrapport 2023, Hoffsbyen Hageby-OPAK AS.pdf

Innhold

Oppdragsopplysninger 3
Sammendrag 3
Oppdrag 3
Hensikt 4
Eiendom 4
Opplysninger 4
Funn fra befaringen 5
Vurdering/årsak/tiltak 9
Kostnader 11
Forutsetninger 12
Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning 13

Oppdragsopplysninger

Oppdragsadresse: Konventveien 39, 41, 43, 45-72, 74, 0275 OSLO
Møtested: Konventveien 50 m.fl.
Oppdragsgiver: Borettslaget Hoffsbyen Hageby
Oppdragsleder: Bjørn Brodin
Befaringsnummer: 01
Befaringsdato: 01.08.2023
Oppdragsbeskrivelse: Vurdering av tilstand til utvendige trapper

☑ Egenkontroll	☐ Sidemannskontroll	☑ Overordnet kontroll
30.08.2023 BB	Dato Initialer	04.08.2023 BEA

Foretak/organisasjon	Kode	Navn og rolle	E-post	Deltatt	Sendt til
Borettslaget Hoffsbyen Hageby	OPG	Dag Vidar Handeland Magnus Kolberg Eriksen	dvhandeland@gmail.com mke@opak.no	X X	X X
OPAK AS	RG	Bjørn Brodin	bb@opak.no	X	

Sammendrag

OPAK AS v/ Bjørn Brodin har gått befaring og har vurdert tilstand på trapper av betong, naturstein, og prefabrikkerte betongelementtrapper. Generelt er det behov for tiltak på alle trapper. Det er varierende grad av behov for reparasjoner på alle trapper. OPG ønsker å skifte ut de prefabrikkerte elementtrappene til noe som er mer likt det opprinnelige.
Å skifte ut elementtrapper til utførelse med betong kledd med skifer i inntrinn er skjønnsmessig kostnadsvurdert til ca. kr 90 000,- ekskl. mva. pr. trapp. Det er 5 trapper og dette vil utgjøre ca. kr 450 000,- ekskl. mva.
Å lokal utbedre 42 trapper kledd med skifer er vurdert å koste ca. kr 1 470 000,- ekskl. mva.
Å lokal utbedre trapper av granitt, er vurdert å koste ca. kr 285 000,- ekskl. mva.
Avsatt til reparasjon av rekkverk kr 150 000,- ekskl. mva.
Lokale reparasjoner av fasader etter fjerning av metallprofiler og skruer er vurdert å koste ca. kr 100 000,- ekskl. mva.
Kostnader for vedlikeholdstiltak er i denne rapport vurdert til å koste ca. kr 2 455 000 ekskl. mva.
Tillagt 25% merverdiavgift ca. kr 3 070 000,-

Omfang av tiltak med å fjerne uønsket vegetasjon er ikke registrert. Skal trappene bygges om, vil planter og røtter bli fjernet når det graves. Ved kun lokal utbedring av overflater, må planter og røtter fjernes for hånd. Avsatt kr 2000,- ekskl. mva. pr. trapp.

Det vil alltid være behov for hvert år etterse og vedlikeholde konstruksjoner som er eksponert for klimatiske påkjenninger. I vedlikeholdsplaner bør det avsettes midler til dette formålet.

Oppdrag

Oppdraget er gitt OPAK av Borettslaget Hoffsbyen Hageby, jamfør bestilling av 27.06.2023

Hensikt

OPG ønsker at OPAK vurderer tilstand på trapper av betong og naturstein for at styret kan danne beslutningsgrunnlag i forprosjekt med planlegging av fremtidig vedlikehold.

Eiendom

Det er i ca. 1924 oppført arbeiderboliger for Thunes mekaniske verksted. Det er ca 60 boenheter fordelt på 11 bygninger. Grunnmur er av plass-støpt betong, yttervegger pusset teglstein. Takene er saltak, tekket med teglstein. Trappene opp til ytterdører og inntrukne inngangspartier er av støpt betong, granittblokker som danner opp- og inntrinn, samt prefabrikkerte elementer av betong. Alle trappene er fundamentert til terreng, til siden for grunnmuren.

Opplysninger

Oppdragsgiver opplyser følgende:
Det har opp igjennom tidene vært utført mur reparasjoner av betong. Skiferplater er enkelte steder skiftet ut, og limt ned på nytt. I ca. starten av år 2000 har det vært gravd opp rundt bygningene, og det er gravd og drenert rundt trappene.
OPG er opptatt av å sette trappene tilbake i samme stand og utførelse som slik de var opprinnelig.

I borettslaget er de i ferd med å skifte signalkabler. Eldre signalkabler som er festet til fasaden og beskyttet med metallprofiler, skal fjernes. OPG ønsker at OPAK beskriver hvordan dette kan gjøres i praksis, og hvordan reparere skader som oppstår etter at mekanisk innfesting er fjernet.

OPAK opplyser følgende:
OPAK verken åpner eller river konstruksjoner og tar forbehold om skjulte feil og mangler. Det er kun de beskrevne forhold som er vurdert av OPAK.

OPAK har eiendomsrett til materialet utarbeidet av selskapet. Det prosjektmaterialet som er utarbeidet av OPAK kan iht. avtalen bare benyttes av vår oppdragsgiver i forbindelse med det oppdraget OPAK er engasjert for.

Dokumenter overlevert fra oppdragsgiver:
Oppstilling med oversikt over antall forskjellige trapper.

Funn fra befaringen

Bilde av funn	Beskrivelse
	Typisk trapp av plasstøpt betong, kledd med Oppdalskifer. Opptrinn med varierende høyde og 8 inntrinn. Opptrinn har tidligere vært malt i en lys farge. Flere steder er det synlig at det har vært utført lokale utbedringer av tidligere skader i betongen. Fuger mellom naturstein er oppsprukket og løs.
	Bildet viser at grunnmuren er støpt med bordforskaling. Det vokser busker helt inntil betongkonstruksjoner. Sidevanger på trapper er pusset med grovkornet overflate og malt.
	Plasstøpt betongtrapp opp til inntrukket inngangsparti, kledd med Oppdalskifer i inntrinn. Opptrinn er malt. Det kan observeres skader i betongen

Bilde av funn	Beskrivelse
	Trapp av natursteinsblokker. Grefsensyenitt, uoffisielt også kjent som grorudgranitt, er en slektning av nordmarkitten.
	Det observeres at det sitter lufteluker i sidevanger på trappene. OPG opplyser at kan være utlufting fra kjeller og baderom.
	Rekkverksfester er angrepet av rust.

Bilde av funn	Beskrivelse
	Eksempel på prefabrikkert betongtrapp og rekkverk. 8 stk. inn- og opptrinn. Trappen er ikke original. Typisk for denne type trapper som er levert og montert etter ombyggingsarbeider på 1970-80 tallet. Også denne trappen har endret seg fra opprinnelig posisjon. Sidevanger heller utover på hver side, og rekkverket som er festet i sidevanger, spriker utover. BRL ønsker å skifte ut denne type trapper, til noe som er mer likt det opprinnelige.
	Denne trappen mangler rekkverk. OPG opplyser at dette er dør og rampe som i sin tid ble benyttet til varelevering til melkebutikk som holdt til i gården tidligere. Trappen har utstått forventet levetid.
	Undersiden av repos og trapp. Armeringstål ligger helt i dagen og er svært angrepet av rust Grunnmur og teglstein har følgeskader etter fukt og frost.

Bilde av funn	Beskrivelse
	Trappen på motsatt side, som var inngangsparti til melkebutikken. Det er frodig vekst i manglende fuger.
	Eksempel på plass-støpt trapp hvor sidevanger, og opptrinn har blitt malt. Malingen flasser, og det er skader på overflater av betong.
	Denne trappen opplyses å være bygd i ca. 2019. Det observeres at det er svake detaljer ved utførelsen. Trappen har allerede skader etter eksponering for vann og frost

Bilde av funn	Beskrivelse
	Metallprofiler som er festet på fasaden for å beskytte signalkabler. Disse er planlagt skal fjernes.
	Det finnes flere forskjellige varianter av metallprofiler som beskytter signalkabler. Disse skal demonteres og pussen bak skal repareres for skruehull og sprang etter tidligere puss reparasjoner.

Vurdering/årsak/tiltak

Det observeres tre forskjellig type trapper.

- Sidevanger, inntrinn og opptrinn av plass-støpt betong hvor vertikale flater er pusset og malt. Inntrinn er belagt med Oppdalskifer.
- Støpte sidevanger som er pusset og malt. Natursteinsblokker danner både inntrinn og opptrinn.
  For disse to variantene er rekkverk bøyde metall rør, murt inn i vegg, og støpt fast i trinn.
- Prefabrikkerte betongelementer i både sidevanger, inntrinn og opptrinn.
  Rekkverket på disse trappene er flatstål, festet til sidevangene.

Trapper belagt med skifer

Det er ikke kjent for OPAK i hvilken grad de plass-støpte trappene er oppfylt mellom vanger, imot grunnmur, og under trinnene.
Ser en på trappen ved vareleveringen til der melkeutsalget har vært, er sidevanger og trinn, forskalet og støpt.
I flere av sidevangene observeres innmurte ventiler. Dette kan tyde på at det er hulrom under trappen. Det er en god løsning som gir en viss form for utlufting og opptørking. Atskillig bedre enn en massiv trapp, lagt rett på terreng. Flere av de mindre trappene som er på den siden av bygningen med inntrukne balkonger, er med stor sannsynlighet massive betongkonstruksjoner, fundamentert rett på terreng.
Det kan være mulig å rehabilitere trappene for å beholde de en stund til. Det er derimot behov for ytterligere kontroll av oppbyggingen.

Ser en på kvaliteten på betong og armering ved trappen til vareleveringen der melkeutsalget har vært, har denne trappen oppnådd ca. 100 år, og har utstått forventet levetid.
Det kan være formålstjenlig å åpne et antall luker i sidevanger, for å forsøke se på tilstand under trappene. Er det like dårlig som det vi ser her, er det ikke regningsvarende å reparere den. Det må da bygges en ny tilsvarende trapp.
Er trappene i bedre tilstand enn nevnt ovenfor, kan de lokal utbedres med betongrehabilitering, og remontere skifer. Det vil allikevel være behov for årlig ettersyn av trappene.

Trapper av natursteinsblokker
På samme måte som type trapp nevnt over, er sidevanger av støpt betong, og det observeres ventiler i vangene. Derimot er opp og inntrinn av granittblokker. Fugen imellom opptrinn og inntrinn er fuget med sterk sementrik mørtel. Flere steder er fugen sprukket og utett. Vann renner ned i sidevanger, og skader puss og betong. Trappene av natursteinsblokker er generelt i bedre stand enn ovenfor nevnte trapper av betong, kledd med skifer. Dette har sammenheng med at granitt er mer motstandsdyktig mot klimabelastningene som den blir utsatt for, enn det betong og puss er.
Det er allikevel behov for vedlikehold av sidevanger og fuger mellom natursteinsblokkene.
Trappene av natursteinsblokker er den av de to ovenfor nevnte utførelsesmetoder, som for borettslaget har hatt best holdbarhet.

Prefabrikkerte trapper av betong
Styret ønsker å skifte ut disse trappene med en av de to ovenfor nevnte alternativer.
Denne trappen beskriver vi derfor ikke noe vurdering for.

Trapper generelt.
Vi viser til SINTEF Byggforsk detaljblad 532.212 trapper av naturstein og betong
Spesielt om utendørs trapper
Fundamentering og innfesting
Utvendige trapper må tåle store klimabelastninger og eventuelle telehiv uten å bli ødelagt. Trappa bør ikke ha fast tilslutning til både husvegg og terreng, da den kan bevege seg og bli revet løs fra veggen. De fleste utvendige trapper er derfor hengslet til veggen og satt mer eller mindre løst oppå bakken.
Drenslag og materialer under trappefundamenter kan være pukk, kult eller grov naturgrus. Tykkelser og bredder på varmeisolasjon beregnes ut fra Byggdetaljer 451.021 Data for frostsikring og 521.811 Telesikring av uoppvarmede bygninger og konstruksjoner.
Dersom trappa skal festes til bygningen, må den også fundamenteres på samme måte som bygningen. Innfestingen i bygningen må være solid, for eksempel armert og støpt sammen med bygningen eller mur i forbandt.

Vegetasjon inntil trapper og grunnmurer
Flere steder observeres at vegetasjon er plantet, og vokser helt inntil betongkonstruksjoner. Bevaring av vegetasjon på eiendommen kan være et fuktsikringstiltak. Trær og busker absorberer vann fra grunnen og vil i tillegg fordrøye regnvann som samles opp på grener og blader, og som senere kan fordampe. Det bidrar til å redusere fuktpåkjenningen på vegger mot terreng. Over terreng derimot, kan det bidra til at fuktighet fra nedbør ledes inn på veggen, og tar lang tid å tørke opp.

Trær og vekster med dype røtter kan føre til økt fuktbelastning ved kjellervegger dersom de plantes for nær veggen. Rotsystemet kan i verste fall også ødelegge grunnmur, fundament og rør. Derfor bør man unngå dype røtter nær veggen.

Det forutsettes at konstruksjoner som står under terreng er tilstrekkelig fukt beskyttet med grunnmursplast.

Hos Hoffbyen BRL er det ikke observert fuktsikring av fundament under terreng. Det frarådes å ha vegetasjon inntil trapper og del av grunnmur som ikke er tilstrekkelig fuktsikret.

Utbedring av fasader
Metallprofiler, kabler og skruer skal fjernes.
Når dette er demontert kan nivåforskjeller, skader og skruehull repareres med egnet pussmørtel.
Fasader over sokkel er ikke malt, men har ubehandlet overflate av en kalkrik mørtel.
Reparasjonsmørtel må være forenlig og ha samhørighet med så vel eksisterende puss, og bakveggen av teglstein. Struktur på reparasjoner må tilpasses omkringliggende flater som er grovkornet kostet overflate. Tidspunkt for overflatebehandling med kost, må tilpasses herdeprosessen til mørtelen. Kostes det for tidlig (når mørtelen er våt), blir overflaten lys, kostes for sent (når fuktighet er ute av mørtelen), blir reparasjonen mørkere, og det blir vanskelig å få til riktig korning. Personell som skal utføre oppdraget bør lage referanse felt, som danner grunnlag for metoder.

Kostnader

Trapper belagt med skifer
Reparasjon av trapper 5 års perspektiv på utførelse.
Demontere eksisterende rekkverk, og skiferplater.
Rense skifer for gjenbruk. Noe komplettering av skifer.
Pigge vekk løs, dårlig puss og betong. Fjerne maling fra sidevanger.
Betongrehabilitering.
Remontering av skiferplater og rekkverk.
Det bør avsettes kr 35 000,- ekskl. mva. pr. trapp.
Å bygge nye trapper er skjønnsmessig kostnadsvurdert til ca. kr 90 000,- ekskl. mva. pr. trapp.

Trapper med betongvanger og opp og inntrinn av granittblokker
Pigge vekk løs, dårlig puss og betong. Fjerne maling fra sidevanger.
Betongrehabilitering.
Skifte ut sement fug mellom natursteinsblokker
For de trappene med normal størrelse kan avsettes kr 15 000 ekskl. mva. til dette. For den store trappen ved tidligere butikklokale, kan denne summen dobles til kr 30 000 ekskl. mva. Den ene granittblokken som har sprukket, kan gjenbrukes. Det vil alltid være sprekk i den, men det har ingen betydning for bruken.

Vegetasjon
Omfang av tiltak med å fjerne uønsket vegetasjon er ikke registrert. Skal trappene bygges om, vil planter og røtter bli fjernet når det graves. Ved kun lokal utbedring av overflater, må planter og røtter fjernes for hånd. Avsatt kr 2000,- ekskl. mva. pr. trapp.

Utskifting av elementrapper
Det er 5 trapper som ønskes skiftet ut med trapper lik de opprinnelige. OPAK har vurdert at det alternativet som er rimeligst for BRL er å bygge trapper kledd med skiferplater.
Å fjerne element trapper, grave opp, fundamentere, støpe og kle trinn med skifer er skjønnsmessig kostnadsvurdert til å koste ca. kr 90 000,- ekskl. mva. pr stk.

Rekkverk
De eksisterende rekkverk har forskjellig behov for utbedring. Noen må demonteres for å få reparert skiferplater, andre er rustet i område ned mot betongen. Det er i budsjettsammenheng nødvendig å avsette en sum til dette arbeidet. Opak anbefaler at det avsettes kr 150 000,- ekskl. mva. til dette.

Utbedring fasader
OPAK har vurdert at to murere har jobb i 10 dager med å reparere skader etter fjerning av metallprofiler og tette skruehull. Det er behov for lift til dette arbeidet.
Det bør avsettes kr 100 000,- ekskl. mva. til dette formålet.

Forutsetninger

Kostnadene er basert på følgende forutsetninger:
- Pristilbud på arbeidene er ikke innhentet, men er basert på erfaringstall fra liknende arbeider.
- Det innhentes konkurrerende pristilbud fra flere entreprenører.
- Pris- og lønnsnivå per dags dato.
- Eventuell lønns- og prisstigning i byggetiden er ikke inkludert.
- Finanskostnader er ikke inkludert.
- Administrasjon, kontroll og oppfølging av arbeidene er ikke inkludert.
- Det er ikke medtatt kostnader i forbindelse med utflytting, kostnader for midlertidig bosted.

For OPAK AS

Bjørn Brodin
Spesialrådgiver Murmester

Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning

Henvisning for interne kvalitetskrav
OPAKs Kvalitets- og miljøhåndbok OPAKs HMS – Håndbok Prosesskjema med tilhørende rutiner

Sjekkliste intern kvalitet	Ja	Nei
Oppdragsbeskrivelse, betingelser og honorar er avtalt og bekreftet av oppdragsgiver og bekreftelsen er lagret i dokumentsenteret tilhørende oppdraget.	x	
Sikringstiltak ved befaring er ivaretatt i henhold til HMS-Håndbok. *Eventuell bruk av sikker jobbanalyse skal lagres i OPAKs dokumentsenter.*	IR	
Alle oppdragsdokumenter og arkivverdig e-poster er lagret i OPAKs dokumentsenter eller e-postarkiv knyttet til oppdraget.	x	
Kvaliteskontroll av oppdragets OPAK-dokumenter er gjennomført i henhold til OPAKs rutiner.	x	

Dokumentasjon og opplysninger som er grunnlag for vurderingene i rapport/notat
• Oppstilling fra OPG om antall trapper • SINTEF Byggforsk detaljblad 532.212 trapper av naturstein og betong • Erfaring fra sammenlignbare oppdrag

Måleinstrumenter som er benyttet ved befaring
• IR

Oppdragsevaluering
OPAK ønsker tilbakemelding på vårt arbeid fra våre oppdragsgivere. Vi er takknemlig om du bruker et øyeblikk på å svare på noen spørsmål. For å svare på kundeevalueringen registrer din e-postadresse via denne linken, og du vil få tilsendt et elektronisk spørreskjema med tre spørsmål.

RAPPORT

138661 Konventveien 48 **Rapport fra kontroll av buet karnapp**

Befaringsdato	23.02.2022	Rapportdato	03.05.2022
Befaringssted	Konventveien 48 0275 OSLO	Rapport nr.	1
Prosjektbeskrivelse	Lekkasje og feil konstruert tekking på buet karnapp	Entreprenør	

Opplysninger

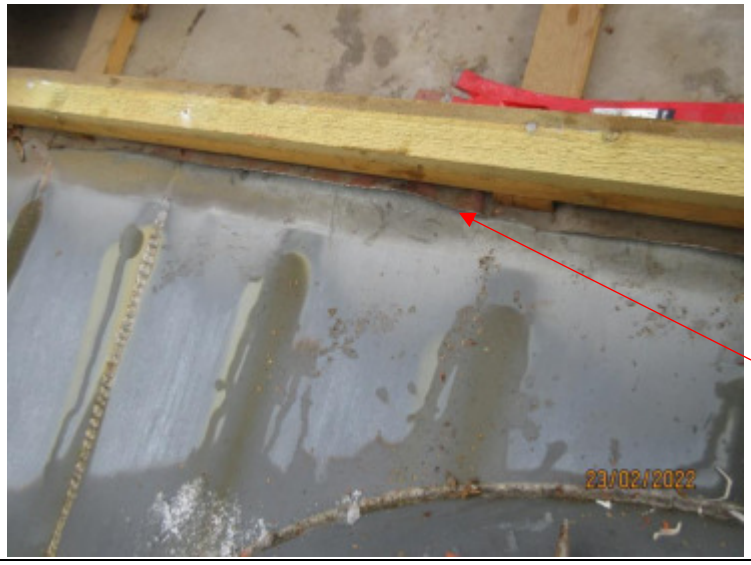
Borettslaget Hoffsbyen Hageby har via beboer i Konventveien 48 fått melding om en aktiv lekkasje fra et buet karnappvindu. Innvendig sprekker kledningen i taket opp, og det er flere ganger registrert vann på gulvet. Takene ble tekket om i 2007-08, da med ny takstein. Takene er bygget med kombinert undertak og vindsperre.

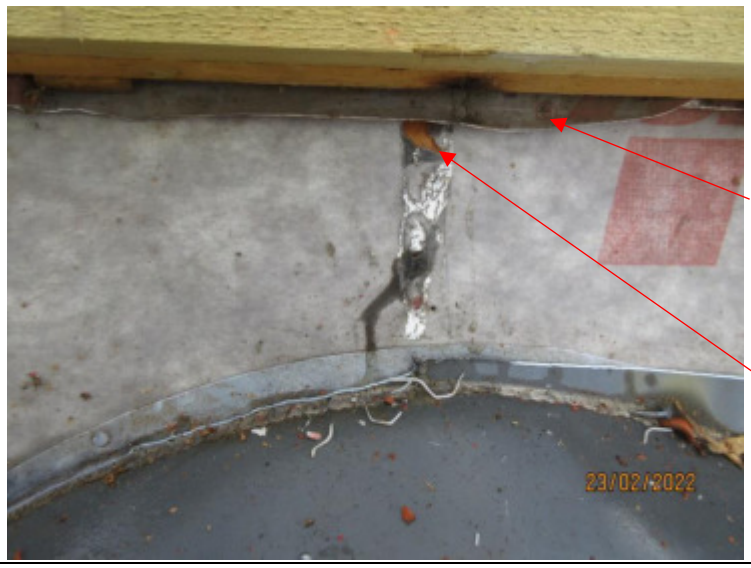
Det ble benyttet Isola Pro/Tyvek som undertaksbelegg, et dampåpent undertaksbelegg som er egnet der det er isolert tett oppunder fra innsiden. Forutsetningen er at det må benyttes en luftet taktekking oppå, og at det er dampsperre innvendig.

Beskrivelse av kontrollen	Type kontroll
Befaring med visuell kontroll og fuktmåling ved lekkasje.	Stikkontroll

Referanser
Sintef Community Byggdetaljer: 525.107 Skrå tretak med oppholdsrom på deler av loftet 525.866 Undertak
Sintef Teknisk godkjenning TG 2134

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
1		I Konventveien 48 er det lekkasje i ett buet karnappvindu. Storo Blikkenslagerverksted er engasjert for å utbedre. Åpning av taket gjennomføre sammen med OPAKs Jan Skau pr 23.02.2022.

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
2		Innvendig sprekker kledningen i taket opp, og det er flere ganger registrert vann på gulvet.
3		Ved fuktmåling innvendig viser vårt Protimeter MMS3 at det på befaringsdagen var tørt. Vi registrerer dog omfattende med fuktskjolder.
4		På yttersiden åpnes taksteinstekkingen. Vi registrerer at det er montert et Tyvek kombinert vindsperre og undertak. Under taksteinen er det sløyfer og lekter, slik at det er en luftet taktekking. Her, i overgangen til sinktekkingen er det noe kort omlegg mellom takstein og sinktekking.

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
5		Her er deler av sinktekkingen revet. Undertaksbelegget blottlegges. Vi registrerer at det er mangelfullt omlegg i skjøten, og at skjøten ikke er fagmessig tettet med egnet teip. Vi registrerer også at det er smeltet hull i takbelegget, noe som må ha skjedd da sinktekkingen ble loddet.
6		Takbelegget/undertaket er ført innunder sinktekkingen på karnappet. Det er ikke lufting mellom sinktekking og takbelegget. Hele området er svært vått. En fuktmåling viser at det er ca. 38% trefukt i treverk rett under takbelegget. Normalt ville et tørt treverk ha ca. 10-12% trefukt. Konstruksjonen er så våt at det er skadelig.
7		Når vi åpnet takbelegget, registrerer vi fuktskjolder. Tretaket er vått, men det er ikke råteskader. Utenfor der det er direkte hull i takbelegget er også tretaket vått, målt 20.5% trefukt. Nedover på sidene måler vi ca. 10% trefukt, slik at fuktigheten er samlet i toppen av karnappet, der undertaksbelegget var som våtest.

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
8		Etter OPAKs befaring har Storo Blikkenslagerverksted AS (ENT) utbedret karnappet. Bildene nedover ble oversendt fra ENT pr 25.03.22. Dette bilde viser at de har montert nytt undertaksbelegg, av typen Siga Majcoat. Også dette er et dampåpent undertaksbelegg. Skjøtene tettes med egnet vindsperreteip.
9		Etter at hele karnappet er tettet med nytt undertaksbelegg, monteres det sløyfer og en splittkledning, slik at konstruksjonen nå blir luftet. Overgangen bakom karnappet ble også tettet med nytt undertaksbelegg.
10		På den lutede trekledningen monteres det ny loddet sinktekking, slik at utseende blir likt med det som var.

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
11		Her er tekkingen fagmessig montert og loddet i skjøten. I overgang til taksteinen på sidene og over, har entreprenøren montert beslag med oppbrett og en vannkant. Etter dette legges taksteinen tilbake.
12		I fronten over ved vinduet er det montert et perforert beslag, som sørger for gjennomlufting under taktekkingen. Fukt fra inndriv og slagregn vil da tørke ut og fordampe.
13		Etter at tekkingen er ferdig, ble stillaset demontert.

Vurdering

Karnappet er feil bygget opp med sinktekking rett på et dampåpent undertaksbelegg, uten at det er bygget lufting mellom sinktekking og undertaksbelegg. Dette betyr at vann fra inndriv og kondensering ikke kan tørke mellom sinktekking og undertaksbelegg. Kondens dannes da damp fra boligene under siver gjennom undertaksbelegget. Dette er dog ikke hovedårsak til lekkasjen, men forholdet er uheldig.

Under montering har tidligere blikkenslager loddet tekkingen, og har da klart å smelte ett hull på undertaksbelegget. Se bildene nr. 5-7. Der ser vi treverket rett gjennom undertaksbelegget, og det var veldig dårlig omlegg på skjøtene. Skjøtene er heller ikke fagmessig tettet. På bilde nr. 6 viser vi at undertaksbelegget utover takarken er kliss vått. Årsaken er etter OPAKs vurdering en kombinasjon av damp som kommer ut gjennom undertaksbelegget og danner kondens på undersiden av sinktekkingen, og at det er noe lekkasjevann etter slagregn fra taksteinstekkingen. Bilde nr. 7 viser hvordan vann har rent inn.

En loddet sinktekking er OK, men den må bygges med lufting på undersiden. Teknisk godkjenning for Tyvek undertak har et krav om at det skal være lufting mellom taktekking og undertaksbelegget. Vi viser til utklipp fra TG 2134

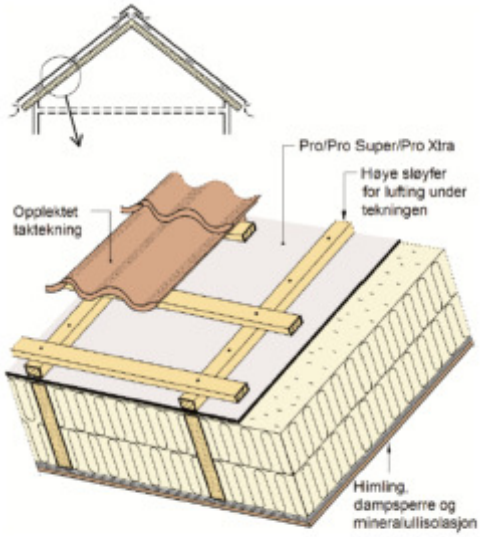


Fig. 2
Prinsipiell oppbygning av tak med Pro, Pro Super og Pro Xtra brukt som kombinert undertak og vindsperre.

3. 3. Bruksområder

Pro og Pro Super brukes som kombinert undertak og vindsperre i isolerte skrå tretak med opplektet, luftet taktekning og utvendig nedløp som vist i Fig. 2. Undertakene benyttes i skrå tak som isoleres kontinuerlig fra møne til takfot. Pro og Pro Super kan også anvendes i kombinasjon med diffusjonsåpen taktro av bord og plater, f. eks. ved ombygging av eldre tretak som skal isoleres i takplanet.

Skissen fra TG 2134 viser oppbyggingen slik det er bygget på taket der det er tekket med takstein. Under sinktekkingen på karnappene (og under kilrennebeslaget på takene), er det ingen lufting under. Resultatet er at det samles vann under sinktekkingen, vann fra kondens og vann fra lekkasjer og inndriv under taksteinstekkingen. Når sinken forblir våt på undersiden, oppstår det en korrosjon «hviterust», Over tid ruster sinktekkingen opp fra undersiden.

Når tekkingen nå er bygget om, og bygget med en luftet splittkledning som underlag slik bildene nr. 9 og 10 viser, luftes sinktekkingen på arken. Kondensvann vil tørke ut. Dette gir også en mulighet så lekkasjevann fra takstein kan dreneres vekk. Kravet i TG 2134 er oppfylt på tekkingen ved karnappet.

Etter OPAKs vurdering er alle karnappene og kilrennebeslagene montert feil på takene i Borettslaget Hoffsbyen Hageby. Sinktekking spesielt (og andre tekkinger) skal ikke monteres tett ned på et dampåpent undertaksbelegg. Det skal være en lufting under all tekking. Et dampåpent undertakbelegg fungerer nettopp slik at damp fra boligen ventileres ut. Når dampen sperres av en tekking vil den ikke kunne evakuere som forutsatt, og det dannes kondens.

Resultatet er at undertaksbelegget forblir vått i lange perioder. Det er det ikke beregnet for. Det er stor risiko for at tretakene under takbelegget skades over tid, i og med at undertaksbelegget over tid ofte begynner å lekke. Som beskrevet vil det med stor sannsynlighet også oppstå korrosjon fra undersiden av sinktekkingen. Erfaringsmessig kan det ta fra 10-20 år før skadene blir så omfattende at det blir lekkasjer, med dette som direkte årsak. Lekkasjen i dette tilfelle er fremskyndet med årsak i hullet på undertaksbelegget, vist på bilde nr. 5 og 6. Et dampåpent undertaksbelegg er svært sårbart for slike skader, i og med at belegget er svært tynt.

Vi har registrert at undertakbelegget ikke hadde tettede skjøter. Der skjøtene ikke er klemt med sløyfer, skal det tettes med egnet vindsperreteip. Forholdet er svært uheldig. Der undertaksbelegget ligger med skjøter rette veien, vil lekkasjevann kunne renne av. Noe av hensikten med kombinert vindsperre og undertaksbelegg er at skjøtene også er vindtette. Der de ikke er tettet med klemte skjøter eller teip, er det etter OPAKs vurdering utilsiktede luftlekkasjer. Forholdet er uheldig, og det gir et varmetap i takets isolering. (Glidelåsen på «anorakken» er ikke dratt igjen).

Taksteinstekking av den typen som er bygget i Konventveien (naturrød tegltakstein) har en forventet levetid på 60-70 år, kanskje mer dersom undertakene fungerer godt. Etter OPAKs vurdering er det kun spørsmål om noe tid før skadene forårsaket av manglende lufting under sinktekkingene vil bli synlig. Skadene oppstår erfaringsmessig svært sakte, og det starter ofte med soppskader inne i takene. Soppskader i takene kan over tid være uheldig for boligens innemiljø. Dersom skadene utvikles, kan det være helseskadelig.

Tiltak

Tiltaket som nå er utført i Konventveien 48 er kostbart, men det er sannsynlig det eneste som vil fungere over tid. Der en entreprenør får rutiner og erfaringer på plass, vil enhetsprisen synke vesentlig. Vi anbefaler at det gjennomføres en utbedring på alle buede karnapptak, og det bør bygges noe av tilsvarende løsning under kilrennebeslagene.

Oslo, 03.05.2022.

For OPAK AS

Jan Skau

Seniorrådgiver

☑ Egenkontroll	☐ Sidemannskontroll	☑ Overordnet kontroll
03.05.2022 JSK	Dato Initialer	03.05.2022 JJ

Distribuert til:

Borettslaget Hoffsbyen Hageby, v/ Dag-Vidar Handeland

137215 Konventveien 64

Oslo, 19.11.2020

Notat vedrørende lekkasje i takvindu

Opplysninger
Borettslaget Hoffsbyen Hageby (BRL) har hos beboer i Konventveien 64 registrert lekkasje og råteskader ved ett av takvinduene. Det vises til skaderapport fra Reco AS, datert 12.10.2020.
BRL opplyser at takene ble tekket om i sin helhet i 2007-08. Det ble montert nytt kombinert undertak og vindsperre, nye sløyfer og lekter samt ny takstein (Pottelberg tegltakstein),

BRL har engasjert OPAK AS v/Jan Skau for å vurdere årsaken til lekkasjen og råteskaden. Beboer og BRL har felles engasjert entreprenør Storo Blikkenslagerverksted AS v/Bror Morten Lunde (ENT) for å utbedre skadene og skifte til nye takvinduer.

Befaringer har blitt gjennomført 30.10. og 12.11.2020. Til stede på befaringer var;
30.10; BRL v/ Dag Vidar Handeland, beboer Parisa Yousefi og Jan Skau (JSK).
12.11. ENT v/Bror Morten Lunde og Arild Kaasa (AK).

Nr.	Bilde/funn/registering	Beskrivelse
1		Bildet viset det lille takvinduet der det på første befaring var dekket inn med plast. Inndekking ble gjort etter at Recover var der på befaring 12.10.2020. Ca. her er det to hull i det nedre blybeslaget på takvindu, rett i overgangen mellom blybeslag ut på taksteinen og aluminiumsbeslag på vindusrammen.

137215 Konventveien 64

Nr.	Bilde/funn/registering	Beskrivelse
2		Da AK var på befaring 12.11. hadde ENT begynt å åpne taktekkingen. AK registrerer at det er to hull i blybeslaget, her vist på undersiden. Trelekten under er svært våt. Lekkasjevann har rent ned her i lang tid/flere år. Rapporten til Recover viser det samme. Blybeslagene på slike vinduer tæres over årene, spesielt det det blir liggende litt vann i ett søkk i en overgang, som her.
3		Nedenfor takvinduet registrerer vi at vann har rent ned på undertaksbelegget, som her er fullt av skjolder. Undertaksbelegget er klemt under sløyfen, som er spikret til undertaket. Spikeren punkterer undertaksbelegget. Undertaksbelegg av denne typen har dårlig tetthet der spikrene går ned i undertaket. Økt vannbelastning fra hullene i beslaget gir vannlekkasje lokalt. Over tid blir råteskadene et faktum.
4		Takene var åpnet lokalt inne på kneloftet på vår befaring 30.10. Råteskaden ble da lokalisert rett ned for hull i beslag og der sløyfen ligger montert. Lekkasjevann har rent herfra, ned på gulv i kneloftet og videre ned til kjøkken i 1. etasje.

137215 Konventveien 64

Nr.	Bilde/funn/registering	Beskrivelse
5		Bildet er oversendt fra ENT. Det viser råteskadene som har sammenheng med hull i beslag, overbelastet undertaksbelegg og lekkasje gjennom undertaksbelegg ved sløyfene, der den var spikret flere steder nedover taket.
6		Bildet vider produksjons-nr. på takvinduet. Teknisk avd. på Velux opplyser at dette vinduer er fra 1991. Boligen har tre slike takvinduer. Vinduene ble ikke byttet ut da takene ble lagt om i 2008. Takvinduer er 29 år. Normal forventet levetid for slike vinduer er 25 år ± 3-4 år.

137215 Konventveien 64

Nr.	Bilde/funn/registering	Beskrivelse
7		Bildet vider området inne der lekkasjen var synlig pr. 09.10.2020.

VURDERING

Årsaken til råteskadene er en kombinasjon av hull i beslagene (grunnet alder og slitasje på takvindu) og at lekkasjevannet treffer rett ned på sløyfen der den er spikret gjennom undertaksbelegget.

Vinduene, eller beslagene på vinduene (fra 1991), ble de- og remontert når takene ble lagt om i 2008. De- og remontering kan ha svekket blybeslaget eller overgangen, eller forårsaket en skade/-endring på beslaget, enten ved ren skade/hull, eller slik at vann samles der det nå er hull. Som nevnt tæres det hull i blybeslag der det blir liggende små vannansamlinger over tid. Nye vinduer har ikke lengere bly i overgangen mellom vinduet og takstein, på nedsiden av vinduet. Nå benyttes det lakkert aluminium der.

Denne typen undertaksbelegg (Isola Pro super) er et moderne dampåpent undertaksbelegg som kan sammenlignes litt med «Gore-Tex». Duken er tynn, den slipper igjennom dampmolekyler, men ikke vann. Det er et kombinert undertak og vindsperre som helt riktig kan benyttes slik det er gjort her.

Ulempen med denne type undertaksbelegg er at dette ikke har noen god tetteevne der sløyfene blir spikret til taket. Hvert spikerhull punkterer undertaksbelegget. Leverandøren, Isola AS anbefaler at det monteres et sløyfebånd, fungerende som en pakning, men det er ikke noe krav i deres monteringsveiledning. Takvinkelen har også mye å si her, brattere takvinkel gir mindre behov for sløyfebånd (PE-skum, ca. 3 mm tykt pakningsbånd med lim på en side). Normalen tilsier at det ikke skulle monteres tettebånd på dette taket. Vi registrerer at det ikke er synlige skader eller lekkasjer der undertaket har normal belastning av kondens- og lekkasjevann fra taksteinen. Etter OPAKs vurdering fungerer takene godt.

Lokal overbelastning fra hullene i beslaget til takvinduet har her uheldig ledet lekkasjevann rett ned der sløyfen var montert. Lekkasje ved hvert spikerhull nedover ved sløyfen, med litt og litt vann inn i taket over flere år har gitt råteskadene. Nå, sannsynlig under et kraftig regnvær, ble fritt vann ble registrert nede i 1. etasje. Årsaken kan være at hullene i beslaget blitt større, eller at råteskadene gir mulighet for enda svakere tetting mellom sløyfen og undertaksbelegget. Når treverket råtner, blir pakning- og klemeffekten borte og muligheten for lekkasje blir større.

137215 Konventveien 64

OPPSUMMERING

Årsaken til lekkasjen og råteskadene er etter OPAKs vurdering overbelastet undertaksbelegg grunnet hull i beslagene ved takvindu. Det er ikke synlige skader der undertaksbelegget har normal vannbelastning fra kondens- og lekkasjevann fra takstein.

Vi mener lekkasjen hadde vært unngått dersom det hadde blitt montert nye vinduer i 2008. Vinduene var da 17 år, og hadde sannsynlig 5-7 år forventet restlevetid. Å beholde enkelte gamle bygningsdeler i et nytt tak medfører at de gamle bygningsdelene vil måtte byttes lenge før taket igjen må byttes eller vedlikeholdes.

Dersom det i 2008 hadde blitt benyttet sløyfebånd ved omtekking av takene, hadde det sannsynlig tatt noe lengere tid før lekkasjen fra vindusbeslagene likevel hadde forårsaket lekkasje inn og derav råteskader.

for **OPAK AS**



Jan Skau
Spesialrådgiver

Distribusjon:	Borettslaget Hoffsbyen Hageby
Vedlegg:	https://old.isola.no/produkter/tak/undertak/pro-super-undertak-2/?gclid=CjwKCAiAzNj9BRBDEiwAPsL0d6IZ_-6oE3_CQRoVzHltdUvRPj42LXU3YofIHZjuRW0DSAexxAaE-RoCaf4QAvD_BwE

☑ Egenkontroll	☑ Sidemannskontroll	☐ Overordnet kontroll
19.11.2020 Initialer	19.11.2020 AK	Dato Initialer

Forutsetning: Rente 4% og nedbetaling lån 20 år, annitetslån

Sak	Tiltak	Tiltak	Kostnad	Rigg og drift	MVA	Sum	Sum kostnad pr. mnd	Kostnad for 1. etg pr. mnd	Kostnad for 2. etg pr. mnd	Kostnad for 1. og 2. etg
4	21.1	Drenering	3 700 000	555 000	1 063 750	5 318 750	32 124	615	389	1 004
5	23.5	Skifte inngangsdører	1 200 000	180 000	345 000	1 725 000	10 418	200	126	326
7	28.1	Utbedring trapper	2 600 000	390 000	747 500	3 737 500	22 573	432	273	705
	Sum om alt vedtas		**7 500 000**	**1 125 000**	**2 156 250**	**10 781 250**	**65 115**	**1 247**	**788**	**2 035**

Forutsetning: Rente 6% og nedbetaling lån 20 år, annitetslån

Sak	Tiltak	Tiltak	Kostnad	Rigg og drift	MVA	Sum	Sum kostnad pr. mnd	Kostnad for 1. etg pr. mnd	Kostnad for 2. etg pr. mnd	Kostnad for 1. og 2. etg
4	21.1	Drenering	3 700 000	555 000	1 063 750	5 318 750	37 916	726	459	1 185
5	23.5	Skifte inngangsdører	1 200 000	180 000	345 000	1 725 000	12 297	236	149	384
7	28.1	Utbedring trapper	2 600 000	390 000	747 500	3 737 500	26 643	510	322	833
	Sum om alt vedtas		**7 500 000**	**1 125 000**	**2 156 250**	**10 781 250**	**76 856**	**1 472**	**930**	**2 402**

Forutsetning: Rente 4% og nedbetaling lån 15 år, annitetslån

Sak	Tiltak	Tiltak	Kostnad	Rigg og drift	MVA	Sum	Sum kostnad pr. mnd	Kostnad for 1. etg pr. mnd	Kostnad for 2. etg pr. mnd	Kostnad for 1. og 2. etg
4	21.1	Drenering	3 700 000	555 000	1 063 750	5 318 750	39 211	751	474	1 225
5	23.5	Skifte inngangsdører	1 200 000	180 000	345 000	1 725 000	12 717	244	154	397
7	28.1	Utbedring trapper	2 600 000	390 000	747 500	3 737 500	27 554	528	333	861
	Sum om alt vedtas		**7 500 000**	**1 125 000**	**2 156 250**	**10 781 250**	**79 483**	**1 522**	**961**	**2 484**

Forutsetning: Rente 6% og nedbetaling lån 15 år, annitetslån

Sak	Tiltak	Tiltak	Kostnad	Rigg og drift	MVA	Sum	Sum kostnad pr. mnd	Kostnad for 1. etg pr. mnd	Kostnad for 2. etg pr. mnd	Kostnad for 1. og 2. etg
4	21.1	Drenering	3 700 000	555 000	1 063 750	5 318 750	44 659	855	540	1 396
5	23.5	Skifte inngangsdører	1 200 000	180 000	345 000	1 725 000	14 484	277	175	453
7	28.1	Utbedring trapper	2 600 000	390 000	747 500	3 737 500	31 382	601	380	981
	Sum om alt vedtas		**7 500 000**	**1 125 000**	**2 156 250**	**10 781 250**	**90 526**	**1 734**	**1 095**	**2 829**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 12.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.03.24
Selskapsnummer: 405 **Selskapsnavn:** Borettslaget Hoffsbyen Hageby

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Dag Vidar Handeland, styreleder er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Magnus Kolberg Eriksen og Ingri Marie Petersen Hyldbakk er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 21 Grunn og fundamenter tiltak 1 Drenering av 10 hus.

Drenering gjennomføres ikke i vedlikeholdsplan for perioden 2024-2033.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 23 Yttervegger tiltak 5 utskifting av ytterdører

Ytterdører blir ikke prioritert utskiftet i fremlagt vedlikeholdsplan for 2024-2033.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 26 Yttertak tiltak 2 utbedring av tak over karnappvinduer

Det skal utføres en ytterligere undersøkelse av tiltaket. Rapport fremlegges til generalforsamling for avgjørelse.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 28 Trapper og balkonger tiltak 1 Utbedring av trapper

Trapper rehabiliteres som en del av fremlagt vedlikeholdsplan for 2024-2033.

☐ For

☐ Mot

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

**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.

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 405

Borettslaget Hoffsbyen Hageby

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Hoffsbyen Hageby

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

Dato for årsmøtet:
22. mai 2024 kl. 19:00, Smedstad skole i et klasserom.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av ny revisor
8. Installering av rottefangere i borettslaget
9. Avtale om årlig klipping av Lindetrær
10. Forslag om forbud mot trampoliner på egen parsell
11. Drenering av 10 hus
12. Fordelingsnøkkel felleskostnader
13. Endring vedtekter
14. Valg av ekstern styreleder
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget Hoffsbyen Hageby

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Geir Vislie fra OBOS som møteleder

Forslag til vedtak

Geir Vislie er valgt.

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.

Styrets innstilling

Som fører av protokollen ble Geir Vislie fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Magnus Kolberg Eriksen og Gert Tonning foreslått.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Geir Vislie fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Magnus Kolberg Eriksen og Gert Tonning valgt

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd stort kr, 899.597,- belastes egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd stort kr. 899.597,- belastes egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd stort kr. 899.597,- belastes egenkapitalen.

Vedlegg

1. Borettslaget Hoffsbyen Hageby - Regnskap 2023.pdf
2. Borettslaget Hoffsbyen hageby - Revisors beretning.pdf
3. Innkalling ord. generalforsamling 2023 v.1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000,-, som er det samme beløpet som for 2023.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120.000,-.

Sak 7

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med skifte av forretningsfører til OBOS, må det velges ny revisor. Styret foreslår BDO.

Forslag til vedtak

BDO velges som borettslagets revisor fra 2024.

Sak 8

Installering av rottefangere i borettslaget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere beboere har opplevd problemer med både mus og rotter som harkommet inn i boligene deres. Etter rørfornyingsprosjektet i fjor har dette problemet eskalert. Disse rottene lever i undergrunnen og tradisjonelle rottefeller plassert over bakken fungerer ikke. Det er bekymringsfullt at rottene nå begynner å søke etter nye bosteder etter rørfornyingen, og de har allerede vært innom flere hus i gata.

Vi har nå en pågående sak i borettslaget der noen beboere har måttet flytte ut på grunn av rotter i kjelleren. Dette problemet har eskalert svært raskt, og rottene har til og med klart å gnage hull på en rørledning, som har resultert i vannlekkasje. Det er avgjørende at vi tar nødvendige tiltak for å unngå lignende situasjoner for andre
enheter i borettslaget.

Det er innhentet et tilbud for et rør som har en kostnad på ca 35.000,-. Det er 11 hus slik at total investering blir ca 400.000 til 500.000,-.

Det anbefales en årlig vedlikeholdsavtale for rottefangerne.

Styrets innstilling
Styret mener at det er essensielt å sette i gang tiltak raskt for å unngå at rottene kommer inn til boenhetene. For å gjennomføre dette foreslår styret å plassere rottefangere i rørene inn til byggene. Dette vil sikre at rottene blir effektivt bekjempet og at eventuelle fremtidige angrep blir håndtert umiddelbart.

Forslag til vedtak

Styret skal innhente tilbud for installasjon av rottefangere i alle husene. Det er anslått en investering i størrelsesorden 400.000-500.000 kroner. Dersom tilbudet på rottefangere er innenfor rammen på kr. 400.000- 500.000,- skal styret gjennomføre prosjektet.

Sak 9

Avtale om årlig klipping av Lindetrær

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har i 2024 satt bort arbeidet med klipping av Lindetrær. Dette ble gjort fordi det var behov for å klippe trærne litt ned. Prisen er ca. Kr. 1.000,- pr. tre. Totalt har vi ca 60 trær. Total kostnad blir ca 60.000,-, det vil si ca kr. 1.000,- pr. leilighet Pr. År. Styret ønsker en avklaring av om dette skal bestilles årlig.

Styret ser at det er klare fordeler med en slik ordning.

• Trærne blir klippet likt

• De blir klippet (stort sett) på samme tidspunkt

• Mindre belastninger på beboerne

• Det er et godt HMS tiltak, for å unngå uønskede skader blant beboerne

Forslag til vedtak

Borettslaget inngår avtale om klipping av Lindetrærne årlig.

Sak 10

Forslag om forbud mot trampoliner på egen parsell

Forslag fremmet av:
Beboer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Parsellene er forholdsvis små og man er tett på hverandre. Trampoliner skaper mye støy og er sjenerende (høyde over 3 meter).

Styrets innstilling

Det er ikke tillatt med trampoliner på fellesområder. Styret viser til husordensreglene nr. 4 punkt l):

Det skal utvises hensyn til naboer ved hagefester, bruk av trampoliner o.l. Ved installasjon/montering av uvanlige/støyende lekeapparater på egen parsell skal berørte naboer ha anledning til å uttale seg. Det er ikke tillatt med slike installasjoner på fellesarealer.

Styret ønsker ikke å avgi en anbefaling i saken, da den ikke berører drift. Det legges opp til at beboerne kan avgjøre saken. Styret vil endre husordensreglene dersom det er nødvendig,

Forslag til vedtak

Det er forbud mot trampoliner i hageparsellene. Husordensreglene oppdateres med forbudet.

Sak 11

Drenering av 10 hus

Forslag fremmet av:
Ulla Gefvert

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mitt forslag er å ta OPAKs rekommandasjon angående drenering av 10 hus til følge.

De skriver bl.a. "Det er registrert bygg der grunnmursvlaten ikke er synlig over terreng, og derfor antatt avsluttet under grunn". Her i nr 69 har denne plast ikke "vært synlig siden dreneringen". Jeg har gjort en omfattende oppgradering av mitt rom nede for mange år siden som kostet ca 300.000.

Vi som bor her nede får alt vann...det renner hit. Det opplevde vi da "Hans kom på besøk". Takk være snarrådige menn som holdt på med rør- rehabilitering leide de 2 pumper (ble senket ned i 2 kummer) og vi slapp oversvømmelse.

Så, forslaget er at det blir drenert. Hilsen Ulla Gefvert

Styrets innstilling

Årsmøtet har vedtatt en langsiktig vedlikeholdsplan for de neste 10 årene for ca 2 måneder siden. Det er ikke fremkommet nye momenter i denne saken. Styret arbeider nå etter den planen som er vedtatt. Endringer i denne vil medføre at dette arbeidet må starte på nytt. Saken er redegjort for i innkalling til ekstraordinært årsmøte som ble avholdt i mars 2024,

Styrets anbefaling var:

Det vises til rapport fra OPAK. Dreneringen er for de feste hus fra omkring 1998-2001. Drenering har

en forventet levealder opp mot 60 år. Eksisterende drenering er om lag 25 år. Det er i enkelte kjellere problem med fuktighet. Borettslagets kjellere er opprinnelig ikke bygd for beboelse. Det kan derfor i ettertid være vanskelig å unngå fuktighet i kjellerne i enkelte leiligheter. Mange beboere har etablert boarealer i kjellere. Det er forskjellige utførelser på gulv og vegg i hver leilighet. Styrets vurdering er at en ny drenering nå kan ha begrenset effekt og at det ikke er sikkert at problemet løses. Kostnaden med tiltaket er beregnet til å være kr. 5,3 millioner. Eter styrets vurdering er det på nåværende tidspunkt andre tiltak som har høyere prioritet.

Det anbefales derfor at drenering ikke gjennomføres i denne vedlikeholdsplanen. Dersom styrets forslag blir vedtatt foreslås det at overvann (taknedløp) fjernes fra dreneringen og ledes ut i grunnen (punkt 73 tiltak 1). Dette vil ha en positiv effekt på dreneringen da vannmengden blir redusert.

Forslag til vedtak: Drenering gjennomføres ikke i vedlikeholdsplan for perioden 2024-2033.

Styrets forslag ble vedtatt med 28 stemmer mot 6 stemmer

Forslag til vedtak

Drenering gjennomføres i vedlikeholdsplan for perioden 2024-2033.

Sak 12

Fordelingsnøkkel felleskostnader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret viser til Borettslagsloven om fordeling av felleskostnader: §5-19 1. som har følgende formulering § 5-19.Fordeling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk.

Som det fremkommer av § 5-19 skal fordelingen av felleskostnader justeres dersom det skjer vesentlige endringer av verdiforholdene. I denne sammenheng er det den tekniske verdien som legges til grunn og ikke markedsverdien.

Det har oppigjennom årene skjedd store endringer i bruk av arealene, og dermed har verdiforholdene blitt endret. Styret kan ikke se at fordelingen av felleskostnadene er endret tilsvarende. Styret har heller ikke funnet en fordelingsnøkkel av felleskostnader ved etablering av borettslaget.

På denne bakgrunn vil styret anbefale at fordelingsnøkler vedtas.

Styrets forslag er at felleskostnader fordeles på antall oppganger som er i borettslaget, og fordeles likt pr. Oppgang. Borettslaget har 32 oppganger. Normalt fordeles felleskostnadene likt mellom 1. og 2. etg, da det antas at teknisk verdi er lik for 1. og 2. Etasje. Normalt disponerer 2. etasje loft, og en mindre andel av kjeller. 1. etasje disponerer 1. etasje og en noe større andel av kjeller enn 2. etasje. Teknisk verdi anses lik for disse leilighetene.

I noen tilfeller disponerer 1. etasje en større andel eller hele kjelleren. I slike tilfeller fordeles felleskostnadene med en større andel på 1. Etasje. Totalt er det ca 60 m² i kjeller, 1. og 2. etasje. Loftet vurderes å være 20m², dvs totalt 200 m². Merk at dette ikke er boligareal. Dersom 1. etasje disponerer hele kjeller er det et totalt areal på 120 m², dvs at andelen er 60% av teknisk verdi (120/200) og 40% på 2. etasje.

Felleskostnadene er i 2024 samlet kr. 189.000,- pr. måned. Merk at felleskostnader ikke inkluderer avgift for bredbånd, renter og avdrag. Fordelt på 32 oppganger blir felleskostnadene kr. 5.906,- Pr. Oppgang. Med en fordeling 50% på hver av etasjene blir det en månedlig felleskostnad på kr. 2.953,- Pr. Leilighet. Det er noe varierende hva felleskostnadene er idag, men en normal 1. Etasje betaler idag kr. 3.471,- og en normal 2. etasje

betaler Kr.2.477,-. Merk at det avvik slik at regnestykket ikke vil være representativt for alle. Hver enkelt beboer må sjekke sin husleiefaktura.

For de leiligheter hvor fordelingen er 60/40 vil husleien være henholdsvis kr. 3.544,- og kr. 2.362,-.

Styret vil utarbeide en oversikt som viser fordelingene mellom alle leiligheter i borettslaget. Denne oversikten vil være et vedlegg til vedtektene.

Styret vurdere at forslaget ikke er en endring av vedtektene da en fordeling idag ikke fremkommer av vedtektene. Forslaget er knyttet til å gjøre endringer som burde vært gjennomført for lenge siden ved endring av arealene og er i henhold til §5-19 pkt 1 i borettslagsloven.

Styret foreslår at endringen gjennomføres fra 1. september 2024.

Forslag til vedtak

Forslaget om etablering av fordelingsnøkler for felleskostnader vedtas i henhold til beskrivelsen over. Styret foreslår følgende fordeling: Felleskostnadene fordeles likt på borettslaget 32 oppganger. I de tilfeller hvor 1. og 2. etasje disponerer tilnærmet samme areal fordeles felleskostnadene med 50% på hver av etasjene. I de tilfeller hvor det inngått andre avtaler, hvor for eksempel 1. etasje benytter hele eller tilnærmet hele kjelleren benyttes fordelingsnøkkelen 60% på 1. etasje og 40% på 2. etasje. Styret får fullmakt til å utarbeide en endelig oversikt over fordeling av felleskostnader basert forslaget. Fordelingsnøkkelen skal være et vedlegg til vedtektene. Styret får fullmakt til å oppdatere vedlegget ved behov, basert på endringer internt mellom beboerne i en oppgang. Endringen gjennomføres med virkning fra 1.9. 2024. Fordelingsnøkkelen legges ut på VIBBO senest 1. juli 2024 med oppdatering av fordeling av felleskostnader for 2024.

Sak 13

Endring vedtekter

Forslag fremmet av:
Naim Lorentzen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektsendring, ny vedtekt

Alle andelshavere har rett til innsyn i saker og økonomiske forhold som omfatter driften av borettslaget, såfremt denne ikke er "taushetsbelagt". På oppfordring fra andelseierne så skal styret uten opphold og uavkortet oversende den til enhver tid "ubehandlede" tilgjengelige informasjonen som etterspørres.

Styrets innstilling

Styret mener at saken ikke kan stemmes over. Det er ikke fremmet forslag til nye vedtekter: Forslagsstiller må utarbeide forslag til oppdaterte vedtekter, hvor endringen er innarbeidet. Det er ikke fremmet forslag til nye vedtekter og endring i vedtektene kan derfor ikke vedtas.

På generelt grunnlag vil ikke styret anbefale en slik endring av vedtektene. Årsmøtet har valgt et styre til forvaltning av borettslaget. Dersom enhver beboer på et hvert tidspunkt kan kreve innsyn i saker som styret behandler, kan dette medføre en arbeidsbelastning på styret som går utover andre viktige oppgaver. Det kan også være saker som er underlagt taushetsplikt.

Styret tilstreber alltid å gi relevant informasjon til beboerne. Styrets viktigste rapport til beboerne er styrets årsrapport. Løpende gir styret informasjon om forhold som det er behov for at beboerne er informert om. I særlig tilfeller vil styret kalle inn til ekstraordinært årsmøte om det er nødvendig.

Dersom beboere ikke har tillit eller ønsker endring i styret kan det innkalles til ekstraordinært årsmøte med kort varsel.

Forslag til vedtak

Alle andelshavere har rett til innsyn i saker og økonomiske forhold som omfatter driften av borettslaget, såfremt denne ikke er "taushetsbelagt". På oppfordring fra andelseierne så skal styret uten opphold og uavkortet oversende den til enhver tid "ubehandlede" tilgjengelige informasjonen som etterspørres.

Sak 14

Valg av ekstern styreleder

Forslag fremmet av:
Naim Christian Lorentzen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget bør stemme over om vi skal engasjere ekstern styreleder. Dette for å sikre tilstrekkelig avstand mellom beboere og forvaltningen.

Styrets innstilling

Styret viser til vedtektene. Vedtektenes punkt 8-1 Styrets sammensetning har følgende formulering:

«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Borettslagets mangfold bør være mest mulig representert.»

Forslagsstiller har ikke fremmet forslag til endring av denne vedtekten.

Dersom det skal reguleres av vedtektene må det fremkomme forslag til endring av vedtekter med forslag til nye vedtekter.

Det fremkommer av vedtektene at styret bør representere mangfoldet i Borettslaget. Etter styrets vurdering er dette en god formulering som sikrer at det er beboere som er representert i styret. Det er formulert bør i vedtekten og ikke skal. Dette medfører at det er mulig å avvik fra dette, om det ikke er mulig å få beboere til å ta verv som styremedlem

Etter styrets vurdering vil en ordning med ekstern styreleder bli vesentlig dyrere og det kan være vanskelig å få kandidater til slike verv. Styret vil anta at beboere som sitter i styret har et større eierskap, engasjement og kjenner borettslaget mye bedre enn en ekstern styreleder eller eksternt styremedlemmer vil gjøre.

Styret anbefaler at valgkomiteen utfører sitt arbeid og fremmer forslag til kandidater de finner som er egnet til vervene. Dersom valgkomiteen ikke finner kandidater som bor i borettslaget som er egnet kan det foreslås eksterne styremedlemmer. Enhver beboer kan også forslå aktuelle kandidater til styret.

Dersom forslagsstiller forslag får flertall og vedtektene endres kan det kalles inn til ekstraordinært årsmøte med valg som eneste sak på agendaen.

Etter styrets vurdering er det ikke mulig for årsmøtet å behandle denne saken, da forslag til nye vedtekter ikke foreligger.

Forslag til vedtak

Borettslaget bør stemme over om vi skal engasjere ekstern styreleder

---

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- 1 Forslag fremlegges på årsmøte

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- 1 Forslag fremmes på årsmøtet
- 3 Forslag fremlegges på årsmøtet
- 4 Forslag fremmes på årsmøte

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

- 5 Forslag fremlegges på årsmøte
- 6 Forslag fremlegges på årsmøte

Sak 16

Valg av valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ser at det er hensiktsmessig med en valgkomité. Praksisen i borettslaget videreføres foreslås videreført. Forslag fremmes på årsmøte.

Forslag til vedtak

Forslag fremmes på årsmøtet

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 523 805**	**952 929**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-899 597	1 023 241
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 137 110	-442 958
Endringer i andre langsiktige poster	91 282	-9 408
B. Årets endring disponible midler	**328 795**	**570 876**
C. Disponible midler	**1 852 600**	**1 523 805**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 901 934	1 572 988
Kortsiktig gjeld	-49 334	-49 183
C. Disponible midler	**1 852 600**	**1 523 805**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Transaksjon 09222115557513675661 Signert SDVH, SIMPH, SØAK, STU

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Hoffsbyen hageby

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 500 092	3 260 895	3 464 000	3 723 800
Sum leieinntekt		**3 500 092**	**3 260 895**	**3 464 000**	**3 723 800**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	18 767	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**18 767**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 500 092**	**3 279 662**	**3 464 000**	**3 723 800**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	26 267	14 100	14 000	17 000
Styrehonorar	3	120 000	100 000	100 000	120 000
Driftskostnad					
Energikostnad		42 633	-23 582	60 000	75 000
Kostnad eiendom/lokale	5	28 145	45 468	34 000	34 000
Kommunale avgifter/renovasjon		624 571	526 053	629 000	736 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	12 026	9 947	15 000	15 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	1 585	0	1 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 874 483	250 360	710 000	350 000
Revisjonshonorar		6 624	6 198	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		99 000	109 879	102 000	90 000
Andre honorar		79 933	-38 757	35 000	25 000
TV/bredbånd		372 976	354 639	383 000	383 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 878	0	0	0
Forsikring		508 661	490 755	520 000	556 000
Andre kostnader		231 873	236 522	234 000	284 000
Sum kostnad		**4 030 655**	**2 081 582**	**2 844 000**	**2 693 000**
Driftsresultat før IN		**-530 563**	**1 198 080**	**620 000**	**1 030 800**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		8 718	9 408	0	0
Driftsresultat etter IN		**-521 845**	**1 207 488**	**620 000**	**1 030 800**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		93 132	65 624	52 000	52 000
Rentekostnad		470 883	249 871	340 000	584 000
Netto finansposter		**377 752**	**184 247**	**288 000**	**532 000**
Årsresultat		**-899 597**	**1 023 241**	**332 000**	**498 800**
Overført til/fra annen egenkapital		-899 597	1 023 241	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-899 597**	**1 023 241**	**0**	**0**

Transaksjon 09222115557513675661 Signert SDVH, SIMPH, SØAK, STU

Balanse 2023 Borettslaget Hoffsbyen hageby

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	1 102 683	1 102 683
Påkostninger	4	213 822	213 822
Andre fellesanlegg	4	199 448	199 448
Sum anleggsmidler		**1 515 952**	**1 515 952**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		8 691	21 828
Forskuddsbetalte kostnader		101 288	96 250
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 791 956	1 454 910
Sum omløpsmidler		**1 901 934**	**1 572 988**
SUM EIENDELER		**3 417 886**	**3 088 940**

Transaksjon 09222115557513675661 Signert SDVH, SIMPH, SØAK, STU

Balanse 2023 Borettslaget Hoffsbyen hageby

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 700	5 700
Sum innskutt egenkapital		**5 700**	**5 700**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-9 056 574	-8 156 977
Sum opptjent egenkapital		**-9 056 574**	**-8 156 977**
Sum egenkapital	**9**	**-9 050 874**	**-8 151 277**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	10 911 070	9 773 960
Borettsinnskudd		1 183 999	1 183 999
IN nedbetalt fellesgjeld	10	324 357	233 075
Sum langsiktig gjeld		**12 419 426**	**11 191 034**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 789	4 724
Leverandørgjeld		0	723
Skyldig off. myndigheter		1	0
Påløpne renter		4 843	2 746
A konto til avregning		0	25 933
Annen kortsiktig gjeld		39 701	15 056
Sum kortsiktig gjeld		**49 334**	**49 183**
Sum gjeld		**12 468 760**	**11 240 217**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 417 886**	**3 088 940**
Pantstillelser	11	12 419 426	11 191 034

Sted:_____ Dato:_____

Dag Vidar Handeland
Styreleder

Trygve Utstumo
Styremedlem

Ingri M Hyldbakk
Styremedlem

Øystein Andersson Klemetsdal
Styremedlem

Transaksjon 09222115557513675661 Signert SDVH, SIMPH, SØAK, STU

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Transaksjon 09222115557513675661 Signert SDVH, SIMPH, SØAK, STU

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 160 549	2 059 584
3609 Leie parkering	37 799	114 712
3617 Leie av utebod	42 000	42 000
3618 Leietillegg strøm	78 051	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	368 429	360 186
3650 Innkrevde felleskostn. renter	457 560	245 343
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	342 528	438 031
3690 Inntekt kabeltv fra andelseier	13 176	1 038
Sum	**3 500 092**	**3 260 895**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	0	18 767
Sum	**0**	**18 767**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5120 Timelønn fra lønnssystemet	7 314	0
5150 Påløpne feriepenger	878	0
5400 Arbeidsgiveravgift	17 951	14 100
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	124	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	120 000	100 000
Sum	**146 267**	**114 100**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,01

Transaksjon 09222115557513675661 Signert SDVH, SIMPH, SØAK, STU

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boder	Boligeiendommer	Infrastruktur elbil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	227 940	1 102 683	213 822
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	227 940	1 102 683	213 822
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	28 493	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	199 448	1 102 683	213 822
Anskaffelsesår :	2010	1956	2021
Antatt levetid i år :			

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige med polisenr. 59111930.

Borettslaget består av 57 andeler.

Borettslaget fester tomten av Oslo Kommune og tomtens verdi utgjør kr 198 482,85. Tomtens areal er 17 330 kvm. G.nr. 0031, bnr. 0013.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 000
6343 Datalinje ladestasjon	2 242	3 314
6360 Annet renhold	1 225	0
6362 Skadedyrutryddelse	0	13 284
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	4 818
6392 Containerleie/tømming	24 679	23 052
Sum	**28 145**	**45 468**

Konto 6360 gjelder innkjøp av papir og renholdsmaterialer.

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Abonnement portaltjenester	12 026	9 947
Sum	**12 026**	**9 947**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 118	0
6552 Driftsmateriell	467	0
Sum	**1 585**	**0**

Transaksjon 09222115557513675661 Signert SDVH, SIMPH, SØAK, STU

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	1 706 536	18 439
6603 Vedlikehold elektro	20 787	7 113
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	29 308	11 793
6630 Egenandel forsikring	2 000	0
6641 Malerarbeider	111 032	47 827
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	152 713
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	12 476
6648 Vedlikehold dører og porter	4 820	0
Sum	**1 874 483**	**250 360**

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

Transaksjon 09222115557513675661 Signert SDVH, SIMPH, SØAK, STU

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5 700	0	5 700
Sum innskutt egenkapital	**5 700**	**0**	**5 700**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-8 156 977	-899 597	-9 056 574
Sum opptjent egenkapital	**-8 156 977**	**-899 597**	**-9 056 574**
Sum egenkapital	**-8 151 277**	**-899 597**	**-9 050 874**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost.
Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Transaksjon 09222115557513675661 Signert SDVH, SIMPH, SØAK, STU

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**Den Norske Stats Husbank**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Piperehabilitering	Vindusprosjekt		Fornying av avløpsrørene, refinansiering DnB ig Husbanken
Lånenummer:	**12135379784**	**12133167224**	**114670755**	**16367728233**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2016	2006	2023
Rentesats:	5.40 %	5.40 %	3.873 %	5.40 %
Betingelser:		Flytende rente	Flytende renter halvår	flytende rente pr. kvartal
Beregnet innfridd:	13.10.2023	30.09.2041	13.10.2023	30.09.2053
Opprinnelig lånebeløp:	1 600 000	11 500 000	490 000	3 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 330 335	8 301 190	142 435	0
Avdrag i perioden:	1 330 335	379 992	142 435	10 128
Opptak i perioden:	0	0	0	3 000 000
Lånesaldo 31.12:	**0**	**7 921 199**	**0**	**2 989 872**
Saldo 5 år frem i tid:	0	6 389 841	0	2 765 102
Andelssaldo 01.01:	0	233 075	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	100 000	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	8 718	0	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**324 357**	**0**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**0**	**8 245 555**	**0**	**2 989 872**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133167224	1	330 658	330 658
	1	275 845	275 845
	1	260 488	260 488
	1	246 963	246 963
	1	221 464	221 464
	1	210 777	210 777
	1	202 574	202 574
	1	196 507	196 507
	1	195 626	195 626
	1	190 456	190 456
	1	183 713	183 713
	1	181 227	181 227
	1	169 483	169 483
	1	166 652	166 652
	1	164 982	164 982
	2	161 713	323 426
	1	161 225	161 225
	1	161 190	161 190

Transaksjon 09222115557513675661 Signert SDVH, SIMPH, SØAK, STU

Langsiktig gjeld

	1	155 281	155 281
	1	147 414	147 414
	1	144 941	144 941
	2	143 443	286 886
	1	141 902	141 902
	1	138 085	138 085
	1	137 358	137 358
	1	136 715	136 715
	1	131 332	131 332
	1	128 746	128 746
	1	127 953	127 953
	1	127 251	127 251
	1	124 683	124 683
	1	118 739	118 739
	1	116 047	116 047
	1	109 224	109 224
	1	109 194	109 194
	6	100 468	602 808
	1	97 777	97 777
	1	95 965	95 965
	1	93 704	93 704
	2	89 977	179 954
	1	82 227	82 227
	1	75 557	75 557
	5	71 706	358 530
	1	60 011	60 011
	1	49 659	49 659
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367728233	3	94 557	283 671
	4	93 079	372 316
	18	55 176	993 168
	7	53 698	375 886
	24	39 381	945 144
	1	19 690	19 690

114670755, Annuitetslån med flytende rente, Låneopptak 01.09.2006. Refinansiert 13.10.2023.

1213.53.79784, Annuitetslån med flytende rente. Låneopptak 02.11.2017. Refinansiert 13.10.2023.

1213.31.67224, Annuitetslån med flytendre rente. Låneopptak 30.11.2016. Nedbetalt i år 2041.

1636.77.28233, Annuitetslån med flytende rente. Låneopptak 13.10.2023. Nedbetalt i år 2053.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Transaksjon 09222115557513675661 Signert SDVH, SIMPH, SØAK, STU

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	11 235 427
Innskuddskapital	1 183 999
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**12 419 426**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**1 515 952**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Transaksjon 09222115557513675661 Signert SDVH, SIMPH, SØAK, STU

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557513675661

Dokument

Borettslaget Hoffsbyen Hageby - Regnskap 2023
Hoveddokument
12 sider
Initiert på 2024-03-25 13:51:11 CET (+0100) av Geir Vislie (GV)
Ferdigstilt den 2024-03-25 22:56:43 CET (+0100)

Initiativtaker

Geir Vislie (GV)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
geir.vislie@obos.no
+4799601877

Underskriverne

Styreleder: Dag Vidar Handeland (SDVH)
dvhandeland@gmail.com
+4740453536

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Dag Vidar Handeland"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-02-23 08:23:49 CET (+0100)
Signert 2024-03-25 14:35:08 CET (+0100)

Styremedlem: Ingri Marie Petersen Hyldbakk (SIMPH)
ingrihyldbakk@gmail.com
+4799049129

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Ingri M Petersen Hyldbakk"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-10-11 19:57:14 CEST (+0200)
Signert 2024-03-25 14:10:17 CET (+0100)

Styremedlem: Øystein Andersson Klemtsdal (SØAK)
oystein.klemetsdal@gmail.com
+4798438639

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Øystein S Klemetsdal"
BankID utstedt av "Danske Bank A/S"
2023-05-22 08:28:15 CEST (+0200)
Signert 2024-03-25 22:56:43 CET (+0100)

Styremedlem: Trygve Utstumo (STU)
trygve.u@gmail.com
+4792209841

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Trygve Utstumo"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-06-01 19:54:07 CEST (+0200)
Signert 2024-03-25 17:19:20 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557513675661

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Hoffsbyen Hageby

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Hoffsbyen Hagebys årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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.

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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo document key: TPEGB-CFIAH-CJGSE-JQYPN-XABAS-HDTCM

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: TPEGB-CFIAH-CJGSE-JQYPN-XABAS-HDTCM

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-04-04 14:00:14 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TPEGB-CFIAH-CJGSF-JQYPN-XABAS-HDTCM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Borettslaget Hoffsbyen hageby

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har i perioden bestått av følgende representanter:

Styreleder, Dag Vidar Handeland, Konventveien 52
Styremedlem, Øystein Strengehagen Klemetsdal, Konventveien 45
Styremedlem, Ingri M Hyldbakk, Konventveien 63
Styremedlem, Trygve Utstumo, Konventveien 47
Varamedlem, Magnus Kolberg Eriksen, Konventveien 50
Varamedlem, Richard Nordqvist-Svensson, Konventveien 64
Styret i Borettslaget Hoffsbyen hageby består av 1 kvinner og 3 menn

Virksomhetens art

Borettslaget Hoffsbyen hageby er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Hoffsbyen hageby ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 955240049. Borettslaget Hoffsbyen hageby består av 57 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG. Fra 1.1.2024 har borettslaget skiftet til OBOS som forretningsfører. Det må velges ny revisor for 2024.

Forsikring

Borettslaget Hoffsbyen hageby er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 59111930. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Hoffsbyen hageby har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Se styrets arbeid for mer informasjon

Styrets arbeid i 2023/2024

Styrets prioriteringer i sitt arbeid

Borettslagets bygninger er 100 år gamle. Det er således et stort behov for løpende vedlikehold. Styret har sett at det er behov for mye vedlikehold i tiden fremover. For et borettslag med bygg som er så gamle er det nødvendig med en prioritering av vedlikeholdsoppgaver. Styret har derfor fått utarbeidet en vedlikeholdsplan som ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte i mars 2024. Planen gjelder for de neste 10 årene, det vil si 2024-2033. Styrets forslag til prioriteringer ble vedtatt med stort flertall på årsmøtet.

Det er etter styrets oppfatning helt nødvendig med en vedlikeholdsplan som er rettledende for borettslagets prioriteringer. Det er dessverre ikke mulig å gjennomføre alle ønskede vedlikeholdsarbeider uten en betydelig økning av felleskostnader. Det er derfor nødvendig med en «hard» prioritering av hvilke tiltak som blir prioritert. Dette medfører dessverre at enkelte beboere får «avslag» på ønskede vedelikeholdarbeider, da disse ikke er innenfor gjeldende vedlikeholdsplan.

Det er viktig at vedlikeholdsplanen følges slik at den er mulig å gjennomføres innenfor de rammer som er vedtatt av årsmøtet. Det er også nødvendig med langsiktighet for å kunne planlegge prioriterte oppgaver. Det er krevende oppgaver og det er behov for betydelig innsats fra styret og beboere. Tiltakene vil medføre belastning ved gjennomføring for alle.

Den vedtatt vedlikeholdsplanen vil medføre en stor arbeidsbelastning for styret de nærmeste årene, da det er mye som skal gjennomføres. For opplysninger om vedlikeholdsplanen vises det til innkallingen til ekstraordinært årsmøte som startet 12, mars 2024.

For å kunne gjennomføre den vedtatte vedlikeholdsplanen har det vært nødvendig å øke felleskostnadene. Det er nødvendig med en tilfredsstillende økonomisk ramme for å kunne gjennomføre det vedtatte vedlikeholdet. Det vil også være nødvendig med å ta opp lån for finansiering av deler av planen. Styrets prioritering har vært å ikke øke felleskostnadene mer enn nødvendig. Det er dog viktig å merke seg at styret hele tiden har hatt som måle å forvalte fellesskapet midler på en best mulig måte for alle beboere. Styret har derfor alltid søkt å velge den beste løsningen vurdert utfra økonomi og kvalitet.

Styret har vært opptatt av en økonomisk buffer for borettslaget, hvor det er innestående midler i bank til sikre nødvendig og forsvarlig drift av borettslaget. Borettslaget vil måtte være i stand til å dekke oppkommende vedlikeholdsarbeid som ikke er forutsatt. Av erfaring kommer det dessverre slike behov som må håndteres.

Styret har vært opptatt av likebehandling av beboerne. Det er derfor nødvendig å vurdere konsekvenser av vedtak og hvilke økonomiske konsekvenser det kan få. Borettslaget har for eksempel 32 innganger, dersom en trapp blir fornyet kan det fort komme ønske om rehabilitering av flere trapper. Dette vil bety et vesentlig økonomisk løft. Styret har derfor vært opptatt av langsiktig, likebehandling og helhetlig arbeid og prioriteringer.

Disse prioriteringene har etter styrets vurdering vært nødvendig, men det har medført at enkelte beboere ikke har fått oppfylt sine behov.

Styret har vært opptatt av å gi tilstrekkelig og nødvendig informasjon til beboerne. De siste årene har vært krevende med gjennomføring av mange prosjekter. Styret har prioritert arbeidet med å gjennomføre prosjektene på den beste måte og det har vært nødvendig med prioriteringer av informasjon til enkelte beboere i noen tilfeller.

Styret vurderte den tidligere plattformen for drift av borettslaget og kommunikasjon med beboerne på to løsninger for å ikke være optimal. Styret gjennomførte derfor en vurdering av alternative løsninger. Valget falt på OBOS med løsningen VIBBO, som er en felles plattform for styrearbeid og kommunikasjon med beboerne. OBOS hadde også et godt økonomisk tilbud. Styret konkluderte derfor å skifte forretningsfører fra 1.1.2024 fra USBL til OBOS. Det vil i 2024 være nødvendig å bygge opp vår hjemmeside på VIBBO med all relevante opplysninger og informasjon. HMS og vedlikeholds modulen må bygges opp.

Økonomi

Styret vedtok å øke felleskostnadene med 5% fra 1. januar 2023. Dette har gitt borettslaget en tilfredsstillende økonomisk situasjon. På grunn av økning i kommunale avgifter og andre kostnader vedtok styret en ytterligere økning med 5% fra 1.1.2024. Styret merker en økning i kostnadsnivået som gjør at endringene var nødvendig. Dette er særlig knyttet til økning i kommunale utgifter.

Styret har gjennomført mye vedlikehold i 2023. Dette har medført behov for å øke borettslagets lån. I forbindelse med rørfornying av avløpsrør ble det tatt opp et nytt lån på 3 millioner kroner. Samtidig ble to lån nedbetalt. Netto var det en økning i lånene på ca 1,5 millioner kroner. Etter dette låneopptaket har borettslaget en tilfredsstillende økonomisk situasjon.

Borettslagets økonomi er tilfredsstillende og borettslaget har disponible midler pr. 31.12.2023 på kr. 1.852.600, -. Det er en økning med kr. 328.795, - fra 2022. Styret anser dette som et betryggende nivå på disponible midler for borettslagets mulighet til fremtidige oppgaver og handlingsfrihet.

Det ble et større underskudd i 2023 på grunn av mye vedlikehold som er kostnadsført. Den største posten er knyttet til rørfornying av liggende avløpsrør fra alle leiligheter ut til kommunalt nett. Videre er alt bindingsverket i oppløftene malt.
Samlet ble underskudd på kr. 530.563, - før rentekostnader. Årsresultatet var et underskudd på kr. 899.997, -.

Vedlikehold og vedlikeholdsplan

Borettslagets bygningsmasse er krevende å vedlikeholde. Dette skyldes at vi har 11 bygg og byggene er 100 år gamle. Vedlikehold blir kostbart av denne grunn. På denne bakgrunn har styret fått utarbeidet en vedlikeholdsplan for perioden 2024-2033. Denne planen gjør at prioritering og gjennomføring av vedlikehold blir enklere for styret. Vedlikeholdet gjennomføres på grunnlag av årsmøtets beslutning. Det er viktig for styret at det er en langsiktig plan og at denne følges. Det bør være mindre endringer i planen, da dette vil medføre mye ekstraarbeid. Styret vil ikke prioritere vedlikehold som ikke fremkommer av

vedtatt vedlikeholdsplan. Slik vedlikehold blir bare gjennomført om det vurderes å være helt nødvendig.

Vedlikeholdsplanen ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte som ble avsluttet 15. mars 2024. Planen ble vedtatt og punktene i styrets forslag fikk stort flertall. For mer informasjon vises det til innkallingen til ekstraordinært årsmøte.

Det er i 2023 gjennomført rørfornying av alle liggende avløpsrør helt ut til kommunalt nett. Prosjektet viste at det var nødvendig vedlikehold og det var flere tilfeller av at avløpsrør var ødelagt og måtte skiftes.

Videre har styret fått ferdigstilt maling av bindingsverket i 2023. Det var nødvendig da deler av treverket var tørt og dermed utsatt for fukt og dermed mulig råte.

Styret har gjennomført en analyse av trappene og konklusjonen var at det er nødvendig med mer omfattende rehabilitering av trappene. Vedlikehold av trapper er derfor ikke gjennomført i 2023.

Drift av ladestasjoner

Ordningen med ladestasjoner har fungert godt også i 2024. Det er 26 brukere av ladeløsningen. Det har vært noen få tilfeller av tekniske problemer, men de har løst seg raskt. Ladeløsningen har i 2023 hatt et overskudd på ca. 34.000, -. Samlet er overskuddet på ladeanlegget i hele driftstiden større enn investeringen som var på ca. 213.000, -. Investeringen inkluderte oppgraderingen av parkeringsplassen. Ladeanlegget er derfor nedbetalt. Det forventes et lavere overskudd fremover, da borettslagets strømavtale gikk ut og ny avtale måtte inngås.

Andeler i borettslaget og felleskostnader

Det er 57 andeler i borettslaget etter oppdateringen i 2020. Alle beboerne oppfordres til å sjekke sin andel i skattemeldingen, slik at det ligger korrekt informasjon der. Det synes som om mange har feil arealer oppgitt.

Det er mange eiere som renoverer sin andel og gjør endringer i arealer. Styret gjør oppmerksom på at alle endringer skal søkes om og godkjennes før arbeidet iverksettes. Ved noen tilfeller skal tiltaket også søkes om til Oslo kommune. Styret gjør også oppmerksom på at alt utvendig arbeid rundt husene skal godkjennes av styret om det har påvirkninger på byggene, infrastruktur og fellesarealer. Dette er viktig for å avklare ansvarsområde og sikre riktig HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) ved gjennomføring av arbeidene. Det vises også til Husordensreglene og Helhetlig plan for borettslaget for mer informasjon.

Husordensregler

Styret har i 2023 arbeidet med oppdatering av husordensreglene. Dette er særlig knyttet til HMS. Styret oppfordrer alle beboerne til å lese og sette seg inn i husordensreglene. Dette til det beste for alle beboerne, slik at alle forholder seg til de samme reglene og er innforstått med reglene.

Helhetlig plan

Det er etablert en Helhetlig plan for borettslaget. Planen er ment som en veiledning for hvordan styret ønsker at borettslaget skal fremstå. Planen beskriver viktige forhold som det er viktig at alle beboerne er kjent med. Styret forutsetter at alle setter seg inn i planen og følger det som fremkommer i planen. Helhetlig plan kan endres slik at det er viktig at siste versjon leses på borettslagets informasjonskanal, VIBBO.

Ny internett løsning, nytt fibernett fra 2023

Avtale knyttet til internett og tv utløp i 2023. Det ble i løpet av 2023 installert fibernett i alle leiligheter. Det er inngått avtale med Telenor og det er valgt pakken Frihet L som gir beboerne store valgmuligheter.

Oppfølgning av henvendelser fra beboere

Styret bruker mye tid på oppfølgning av henvendelser fra beboere. Det er særlig henvendelser knyttet til rehabilitering og oppussing som er krevende. Styret oppfordrer alle til å sette seg inn i Helhetlig plan og Husordensregler for å få informasjon. Det er viktig at de som skal utføre arbeider på sin andel lager en god søknad med forklaring av tiltakene som er tenkt gjennomført. Det er ønskelig med en søknad for alt arbeidet, slik at styrets behandlingstid kan reduseres. Dårlige søknader og mange henvendelser er krevende og tar mye unødvendig tid for styret. Tiden kunne vært brukt på mer nyttige forhold for borettslaget.

Arbeide med HMS i 2023/24

Styret har i løpet av 2023 hatt løpende oppfølging av HMS-arbeid i vår HMS-modul i Lettstyrt og VIBBO. Modulene inneholder alle lovpålagte krav om oppfølging av HMS for borettslaget vårt. Det er i perioden etablert en HMS-plan, HMS-mål og det er gjennomført en risikovurdering. Det stilles strenge krav til HMS, og med ekstra fokus på dette blir gjerne resultatet en ekstra oppfølging på HMS-tiltak, som bla brannsikkerhet, sjekk av lekeapparater/fjerning av trampoliner på felles areal, oppbevaring av brannfarlig avfall mm. Vi ber alle om å bidra til at vi har et trygt og godt bomiljø, meld fra om du vet om noe som kan svekke sikkerheten vår, og strø gjerne litt ekstra (for naboen) når det er glatt ute.

Det er viktig at alle beboere jevnlig sjekker brannvarsler, brannslukere, elektrisk anlegg, VVS-anlegg. Det har vært noen lekkasjer fra varmtvannsberedere og dårlige koblinger på avløp. Husk derfor å sjekke for lekkasje. Varmtvannsberedere har en begrenset levetid og det anbefales utskifting etter ca. 20 år.

Det er også viktig å sjekke vinduer og dører. Særlig er det viktig å sjekke takvinduer. Takvinduer har begrenset levetid og bør skiftes for å unngå skader på undertak, og videre nedover i bygget. I henhold til vedtektene er vinduer beboers ansvar å vedlikeholde.
Ved overgang til VIBBO er det nødvendig å etablere en nye plan og prioriteringer for HMS arbeidet for det nye styret.

Dugnader, klipp av hekk og lindetrær

Det som vanlig gjennomført to dugnader i 2023, vår og høst. Dugnadene har fulgt etablerte oppgaver. Styret er meget fornøyd med fremmøte og arbeidet som gjøres.

Det oppfordres til at alle som fortsatt har hvite kjellervinduer maler disse i henhold til retningslinjer i helhetlig plan (farge sæter brun). Borettslaget vil kjøpe inn maling. Videre er det viktig at arbeidet med maling av inngangsdører fortsetter for å bevare dørene best mulig.

Hekker skal klippes to ganger i året. Det legges ut informasjon på borettslagets informasjonsside. Videre skal Lindetrærne klippes hver vår.

Varmepumper

Det ble på årsmøtet i 2022 vedtatt at det var tillatt med varmepumper i borettslaget. Det ble fastsatt visse retningslinjer, hvor det ble besluttet at utedelen av varmepumpen primært skal installeres på egen parsell. Styret skal godkjenne planen før arbeidet starter. Det er ikke kommet noen henvendelser om installasjon i 2023/24. Styrets plan var å utarbeide retningslinjer samtidig som første plan ble laget. Styret er nå kontaktet av en beboer som vurderer installasjon av varmepumpe og vil i den anledning utarbeide retningslinjene.

100 års jubileum

Det er i 2024 100 år siden våre bygg ble ferdigstilt. Dette bør markeres. Styret anbefaler at det etableres en jubileumskomite for planlegging og gjennomføring av markeringen. Det oppfordres derfor til deltagere i komiteen. Det er kommet inn en beboer som vil være med å bidra.

Utkjøp av festetomt

Styret fremmet på årsmøtet i 2023 forslag om utkjøp av festekontrakten. Årsmøtet godkjente at det fremforhandles en avtale med Oslo kommune på inntil kr. 8,5 millioner. Saken skulle fremmes for årsmøtet for endelig avgjørelse. På bakgrunn av vedtaket rettet styret en henvendelse til Oslo kommune om utkjøp av tomten. Kommunen bestred forslag og prisen for utkjøpet og hevdet at utkjøp skulle skje til markedspris. Dette ville medført en alt for høy pris. Etter dialog med advokat konkluderte styret med at det ville være en betydelig risiko ved å gå rettens vei for å få fastsatt en annen utkjøpspris. Rettspraksisen er svært begrenset på området og et utfall ville være usikkert. Styret besluttet derfor å avslutte dialogen med kommunen om utkjøp. Festeavgiften vil da bli justert i 2026 basert på forutsetningene i festekontrakten. Forslaget om utkjøp av festekontrakten er dermed ikke aktuelt på det nåværende tidspunktet.

Ny forretningsfører og Vibbo

Styret har inngått avtale med OBOS om overføring av forretningsfører fra 1.1.2024 fra USBL. Etter styrets vurdering ga OBOS et bedre tilbud og de har bedre løsninger for forvalting og drift av borettslaget. OBOS tilbyr VIBBO som en kommunikasjonsplattform. Denne fungere etter styrets vurdering godt. Styret har imidlertid ikke fått bygd opp alle funksjoner og

informasjon på VIBBO. Dette arbeidet vil bli prioritert i 2024. Borettslaget har nå en plattform for alt arbeid og kommunikasjon med beboerne. Dette gjør styrets arbeid enklere.

Det er viktig at alle beboere får info fra styret om dugnader, generalforsamling, ved akutte hendelser og i ferier. Derfor må beboerne sørge for å ha oppdatert kontaktinfo - både epostadresse og telefonnummer på aktuelle beboerne på VIBBO. Styret oppfordrer alle til å laste ned og ta i bruk appen. Det er ønskelig at all informasjon skjer via VIBBO. Kun ved begrensede tilfeller vil sms bli benyttet ved kommunikasjon.
Alle beboere må logge seg inn på VIBBO og registrere epost og eller telefonnummer.

Miljøarbeidet i borettslaget

Styret er opptatt av miljøet. Den etablerte ladestasjonen er en viktig innsats for å bidra til bedre miljø. Det skal nå være enkelt for alle beboere å velge elbil som er en miljøvennlig transport middel.

Alt styrearbeid er elektronisk og kommunikasjon med beboerne er elektronisk. Borettslaget benytter således svært lite papir i sitt arbeid. Det forutsettes at beboerne benytter VIBBO til å lese alle nødvendige dokumenter. Innkalling til generalforsamling med sakspapirer tilgjengelig gjøres også kun elektronisk. Styret oppfordrer beboerne til mest mulig kildesortering og bruk av kompost i sine parseller. Det gjennomføres felles dugnader for å begrense bruk av ekstern bistand, samt som en kilde til samhold i borettslaget.

Styrets arbeid

Styret nedlegger et stort arbeid. Det er det siste året gjennomført 10 styremøter. Det er mye kontakt mellom styremedlemmene, og henvendelser svares ut, diskuteres og tilbakemeldes på VIBBO/Lettstyrt fortløpende. Styret har i benyttet varamann Magnus Kolberg Eriksen mye i sitt arbeid. Han har særlig bidratt mye med planlegging og gjennomføring av vedlikehold. Styret setter stor pris på Magnus sitt arbeid..

Styret er opptatt av at Hoffsbyen Hageby skal være et godt sted å bo både nå og i fremtiden. Det er viktig å holde borettslagets kostnader på et fornuftig nivå, samtidig som å sikre nødvendig vedlikehold som tar vare på bygningsmassen for de neste 100 årene. Styret mener at dagens husleie er på et akseptabelt nivå som sikrer en sunn økonomi.

Styret er opptatt av likebehandling, og vil derfor alltid søke å sikre dette ved henvendelser fra beboere.
Styret mottar mange henvendelser fra beboerne og prøver å svare ut disse løpende. Noen ganger kan det ta tid med avklaring av forholdene og at sakene må behandles i et styremøte.

Styret er opptatt av en god dialog med alle beboerne, og oppfordrer alle som har spørsmål eller synspunkter til å ta kontakt med styret. Denne kontakten gjør det mulig for styret å utføre sin oppgave til det beste for alle beboerne. Styret ønsker å engasjere beboerne mer i borettslagets drift og vil derfor prioritere dugnader. Videre legger styret stor vekt på mest mulig informasjon til beboerne. Styret ønsker derfor å informere beboerne om aktuelle saker på VIBBO.

Styret takker med dette for seg og ønsker nytt styre lykke til med en omfattende og krevende prosess med å gjennomføre vedtatt vedlikeholdsplan og bygge opp VIBBO på en god måte. Videre er borettslaget 100 år som bør markeres.

13.05.2024

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24
Selskapsnummer: 405 **Selskapsnavn:** Borettslaget Hoffsbyen Hageby

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
ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Borettslaget Hoffsbyen Hageby

Organisasjonsnummer: 955240049
Møtet ble avholdt 22. mai kl. 19:00, Smedstad skole i et klasserom.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår Geir Vislie fra OBOS som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Geir Vislie er valgt.
> ✓ **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.

Styrets innstilling
Som fører av protokollen ble Geir Vislie fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Magnus Kolberg Eriksen og Gert Tonning foreslått.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Geir Vislie fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Magnus Kolberg Eriksen og Gert Tonning valgt
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd stort kr, 899.597,- belastes egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd stort kr. 899.597,- belastes egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd stort kr. 899.597,- belastes egenkapitalen.
>
> ✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000,-, som er det samme beløpet som for 2023.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 120.000,-.
>
> ✓ Vedtatt.

7. Valg av ny revisor

I forbindelse med skifte av forretningsfører til OBOS, må det velges ny revisor. Styret foreslår BDO.

> **Forslag til vedtak:**
> BDO velges som borettslagets revisor fra 2024.
>
> ✓ Vedtatt.

8. Installering av rottefangere i borettslaget

Flere beboere har opplevd problemer med både mus og rotter som harkommet inn i boligene deres. Etter rørfornyingsprosjektet i fjor har dette problemet eskalert. Disse rottene lever i undergrunnen og tradisjonelle rottefeller plassert over bakken fungerer ikke. Det er bekymringsfullt at rottene nå begynner å søke etter nye bosteder etter rørfornyingen, og de har allerede vært innom flere hus i gata.

Vi har nå en pågående sak i borettslaget der noen beboere har måttet flytte ut på grunn av rotter i kjelleren. Dette problemet har eskalert svært raskt, og rottene har til og med klart å gnage hull på en rørledning, som har resultert i vannlekkasje. Det er avgjørende at vi tar nødvendige tiltak for å unngå lignende situasjoner for andre
enheter i borettslaget.

Det er innhentet et tilbud for et rør som har en kostnad på ca 35.000,-. Det er 11 hus slik at total investering blir ca 400.000 til 500.000,-.

Det anbefales en årlig vedlikeholdsavtale for rottefangerne.

Styrets innstilling
Styret mener at det er essensielt å sette i gang tiltak raskt for å unngå at rottene kommer inn til boenhetene. For å gjennomføre dette foreslår styret å plassere rottefangere i rørene inn til byggene. Dette vil sikre at rottene blir effektivt bekjempet og at eventuelle fremtidige angrep blir håndtert umiddelbart.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret skal innhente tilbud for installasjon av rottefangere i alle husene. Det er anslått en investering i størrelsesorden 400.000-500.000 kroner. Dersom tilbudet på rottefangere er innenfor rammen på kr. 400.000- 500.000,- skal styret gjennomføre prosjektet.
>
> ✓ Vedtatt.

9. Avtale om årlig klipping av Lindetrær

Styret har i 2024 satt bort arbeidet med klipping av Lindetrær. Dette ble gjort fordi det var behov for å klippe trærne litt ned. Prisen er ca. Kr. 1.000,- pr. tre. Totalt har vi ca 60 trær. Total kostnad blir ca 60.000,-, det vil si ca kr. 1.000,- pr. leilighet Pr. År. Styret ønsker en avklaring av om dette skal bestilles årlig.

Styret ser at det er klare fordeler med en slik ordning.

- Trærne blir klippet likt
- De blir klippet (stort sett) på samme tidspunkt
- Mindre belastninger på beboerne
- Det er et godt HMS tiltak, for å unngå uønskede skader blant beboerne

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslaget kan inngå avtale om klipping av Lindetrærne årlig.
>
> ✓ Vedtatt.

10. Forslag om forbud mot trampoliner på egen parsell

Fremmet av: Beboer

Parsellene er forholdsvis små og man er tett på hverandre. Trampoliner skaper mye støy og er sjenerende (høyde over 3 meter).

Styrets innstilling
Det er ikke tillatt med trampoliner på fellesområder. Styret viser til husordensreglene nr. 4 punkt l):

Det skal utvises hensyn til naboer ved hagefester, bruk av trampoliner o.l. Ved installasjon/montering av uvanlige/støyende lekeapparater på egen parsell skal berørte naboer ha anledning til å uttale seg. Det er ikke tillatt med slike installasjoner på fellesarealer.

Styret ønsker ikke å avgi en anbefaling i saken, da den ikke berører drift. Det legges opp til at beboerne kan avgjøre saken. Styret vil endre husordensreglene dersom det er nødvendig.

Forslag til vedtak:

✕ Ikke vedtatt.

11. Drenering av 10 hus

Fremmet av: Ulla Gefvert

Mitt forslag er å ta OPAKs rekommandasjon angående drenering av 10 hus til følge.

De skriver bl.a. "Det er registrert bygg der grunnmursvlaten ikke er synlig over terreng, og derfor antatt avsluttet under grunn". Her i nr 69 har denne plast ikke "vært synlig siden dreneringen". Jeg har gjort en omfattende oppgradering av mitt rom nede for mange år siden som kostet ca 300.000.

Vi som bor her nede får alt vann...det renner hit. Det opplevde vi da "Hans kom på besøk". Takk være snarrådige menn som holdt på med rør- rehabilitering leide de 2 pumper (ble senket ned i 2 kummer) og vi slapp oversvømmelse.

Så, forslaget er at det blir drenert. Hilsen Ulla Gefvert

Styrets innstilling

Årsmøtet har vedtatt en langsiktig vedlikeholdsplan for de neste 10 årene for ca 2 måneder siden. Det er ikke fremkommet nye momenter i denne saken. Styret arbeider nå etter den planen som er vedtatt. Endringer i denne vil medføre at dette arbeidet må starte på nytt. Saken er redegjort for i innkalling til ekstraordinært årsmøte som ble avholdt i mars 2024,

Styrets anbefaling var:

Det vises til rapport fra OPAK. Dreneringen er for de feste hus fra omkring 1998-2001. Drenering har

en forventet levealder opp mot 60 år. Eksisterende drenering er om lag 25 år. Det er i enkelte kjellere problem med fuktighet. Borettslagets kjellere er opprinnelig ikke bygd for beboelse. Det kan derfor i ettertid være vanskelig å unngå fuktighet i kjellerne i enkelte leiligheter. Mange beboere har etablert boarealer i kjellere. Det er forskjellige utførelser på gulv og vegg i hver leilighet. Styrets vurdering er at en ny drenering nå kan ha begrenset effekt og at det ikke er sikkert at problemet løses. Kostnaden med tiltaket er beregnet til å være kr. 5,3 millioner. Eter styrets vurdering er det på nåværende tidspunkt andre tiltak som har høyere prioritet. Det anbefales derfor at drenering ikke gjennomføres i denne vedlikeholdsplanen. Dersom styrets forslag blir vedtatt foreslås det at overvann (taknedløp) fjernes fra dreneringen og ledes ut i grunnen (punkt 73 tiltak 1). Dette vil ha en positiv effekt på dreneringen da vannmengden blir redusert.

Forslag til vedtak: Drenering gjennomføres ikke i vedlikeholdsplan for perioden 2024-2033.

Styrets forslag ble vedtatt med 28 stemmer mot 6 stemmer

Forslag til vedtak:

✕ Ikke vedtatt.

12. Fordelingsnøkkel felleskostnader

Styret viser til Borettslagsloven om fordeling av felleskostnader: §5-19 1. som har følgende formulering § 5-19.Fordeling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk.

Som det fremkommer av § 5-19 skal fordelingen av felleskostnader justeres dersom det skjer vesentlige endringer av verdiforholdene. I denne sammenheng er det den tekniske verdien som legges til grunn og ikke markedsverdien.

Det har oppigjennom årene skjedd store endringer i bruk av arealene, og dermed har verdiforholdene blitt endret. Styret kan ikke se at fordelingen av felleskostnadene er endret tilsvarende. Styret har heller ikke funnet en fordelingsnøkkel av felleskostnader ved etablering av borettslaget.

På denne bakgrunn vil styret anbefale at fordelingsnøkler vedtas.

Styrets forslag er at felleskostnader fordeles på antall oppganger som er i borettslaget, og fordeles likt pr. Oppgang. Borettslaget har 32 oppganger. Normalt fordeles felleskostnadene likt mellom 1. og 2. etg, da det antas at teknisk verdi er lik for 1. og 2. Etasje. Normalt disponerer 2. etasje loft, og en mindre andel av kjeller. 1. etasje disponerer 1. etasje og en noe større andel av kjeller enn 2. etasje. Teknisk verdi anses lik for disse leilighetene.

I noen tilfeller disponerer 1. etasje en større andel eller hele kjelleren. I slike tilfeller fordeles felleskostnadene med en større andel på 1. Etasje. Totalt er det ca 60 m² i kjeller, 1. og 2. etasje. Loftet vurderes å være 20m², dvs totalt 200 m². Merk at dette ikke er boligareal. Dersom 1. etasje disponerer hele kjeller er det et totalt areal på 120 m², dvs at andelen er 60% av teknisk verdi (120/200) og 40% på 2. etasje.

Felleskostnadene er i 2024 samlet kr. 189.000,- pr. måned. Merk at felleskostnader ikke inkluderer avgift for bredbånd, renter og avdrag. Fordelt på 32 oppganger blir felleskostnadene kr. 5.906,- Pr. Oppgang. Med en fordeling 50% på hver av etasjene blir det en månedlig felleskostnad på kr. 2.953,- Pr. Leilighet. Det er noe varierende hva felleskostnadene er idag, men en normal 1. Etasje betaler idag kr. 3.471,- og en normal 2. etasje betaler Kr.2.477,-. Merk at det avvik slik at regnestykket ikke vil være representativt for alle. Hver enkelt beboer må sjekke sin husleiefaktura.

For de leiligheter hvor fordelingen er 60/40 vil husleien være henholdsvis kr. 3.544,- og kr. 2.362,-.

Styret vil utarbeide en oversikt som viser fordelingene mellom alle leiligheter i borettslaget. Denne oversikten vil være et vedlegg til vedtektene.

Styret vurdere at forslaget ikke er en endring av vedtektene da en fordeling idag ikke fremkommer av vedtektene. Forslaget er knyttet til å gjøre endringer som burde vært gjennomført for lenge siden ved endring av arealene og er i henhold til §5-19 pkt 1 i borettslagsloven.

Styret foreslår at endringen gjennomføres fra 1. september 2024.

Forslag til vedtak:
Saken trekkes av styret

✓ **Vedtatt.**

13. Endring vedtekter

Fremmet av: Naim Lorentzen

Vedtektsendring, ny vedtekt

Alle andelshavere har rett til innsyn i saker og økonomiske forhold som omfatter driften av borettslaget, såfremt denne ikke er "taushetsbelagt". På oppfordring fra andelseierne så skal styret uten opphold og uavkortet oversende den til enhver tid "ubehandlede" tilgjengelige informasjonen som etterspørres.

Styrets innstilling
Styret mener at saken ikke kan stemmes over. Det er ikke fremmet forslag til nye vedtekter: Forslagsstiller må utarbeide forslag til oppdaterte vedtekter, hvor endringen er innarbeidet. Det er ikke fremmet forslag til nye vedtekter og endring i vedtektene kan derfor ikke vedtas.

På generelt grunnlag vil ikke styret anbefale en slik endring av vedtektene. Årsmøtet har valgt et styre til forvaltning av borettslaget. Dersom enhver beboer på et hvert tidspunkt kan kreve innsyn i saker som styret behandler, kan dette medføre en arbeidsbelastning på styret som går utover andre viktige oppgaver. Det kan også være saker som er underlagt taushetsplikt.

Styret tilstreber alltid å gi relevant informasjon til beboerne. Styrets viktigste rapport til beboerne er styrets årsrapport. Løpende gir styret informasjon om forhold som det er behov for at beboerne er informert om. I særlig tilfeller vil styret kalle inn til ekstraordinært årsmøte om det er nødvendig.

Dersom beboere ikke har tillit eller ønsker endring i styret kan det innkalles til ekstraordinært årsmøte med kort varsel.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt.**

14. Valg av ekstern styreleder

Fremmet av: Naim Christian Lorentzen

Borettslaget bør stemme over om vi skal engasjere ekstern styreleder. Dette for å sikre tilstrekkelig avstand mellom beboere og forvaltningen.

Styrets innstilling
Styret viser til vedtektene. Vedtektenes punkt 8-1 Styrets sammensetning har følgende formulering:

«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Borettslagets mangfold bør være mest mulig representert.»

Forslagsstiller har ikke fremmet forslag til endring av denne vedtekten.

Dersom det skal reguleres av vedtektene må det fremkomme forslag til endring av vedtekter med forslag til nye vedtekter.

Det fremkommer av vedtektene at styret bør representere mangfoldet i Borettslaget. Etter styrets vurdering er dette en god formulering som sikrer at det er beboere som er representert i styret. Det er formulert bør i vedtekten og ikke skal. Dette medfører at det er mulig å avvik fra dette, om det ikke er mulig å få beboere til å ta verv som styremedlem

Etter styrets vurdering vil en ordning med ekstern styreleder bli vesentlig dyrere og det kan være vanskelig å få kandidater til slike verv. Styret vil anta at beboere som sitter i styret har et større eierskap, engasjement og kjenner borettslaget mye bedre enn en ekstern styreleder eller eksternt styremedlemmer vil gjøre.

Styret anbefaler at valgkomiteen utfører sitt arbeid og fremmer forslag til kandidater de finner som er egnet til vervene. Dersom valgkomiteen ikke finner kandidater som bor i borettslaget som er egnet kan det foreslås eksterne styremedlemmer. Enhver beboer kan også forslå aktuelle kandidater til styret.

Dersom forslagsstiller forslag får flertall og vedtektene endres kan det kalles inn til ekstraordinært årsmøte med valg som eneste sak på agendaen.

Etter styrets vurdering er det ikke mulig for årsmøtet å behandle denne saken, da forslag til nye vedtekter ikke foreligger.

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslaget bør stemme over om vi skal engasjere ekstern styreleder
>
> ✓ **Vedtatt. Det ble diskutert, og det er ikke noe i vedtektene som hindrer borettslaget å engasjere ekstern styreleder ved behov. Det var 5 andelseiere som var helt i mot.**

15. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Sigrid Kirkevoll

Følgende stilte til valg:
Sigrid Kirkevoll

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kari Ann Egeland
Naghmeh Karimi Melve
Gert Tonning

Følgende stilte til valg:
Kari Ann Egeland
Naghmeh Karimi Melve
Gert Tonning

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Trine Hovdenakk
Naim Christian Lorentzen

Følgende stilte til valg:
Trine Hovdenakk
Naim Christian Lorentzen

16. Valg av valgkomité

Styret ser at det er hensiktsmessig med en valgkomité. Praksisen i borettslaget videreføres foreslås videreført. Forslag fremmes på årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**

Espen Bjørshol og Gunnar Røyksund ble foreslått i valgkomiteen for 1 år.

✓ Vedtatt.

HUSORDENSREGLER

Husordensregler for Borettslaget Hoffsbyen Hageby





Vedtatt av styret i borettslaget 18. oktober 2021.

1. Bo i Hoffsbyen Hagebyen

Som det fremkommer av navnet er Borettslaget Hoffsbyen hageby en hageby. Byggene er på gul liste i Oslo kommune. Disse to forholdene legger til rette for at det særskilte forhold som må vektlegges og følges av beboerne. Det å bo i en hageby har både mange fordeler, men også en del ansvar. Styret ønsker å legge til rette for godt samhold mellom beboerne. Vi bor tett på hverandre og har hageparseller tett. Det skal tilrettelegges for et mest mulig åpent forhold hvor det er mye kontakt mellom naboer, både blant voksne og barn. Dette innebærer at det ikke er ønskelig med avgrensinger og inngjerding av parseller. Borettslaget har en rekke fellesarealer som skal kunne brukes av alle. Dette innebærer at det ikke er tillatt å etablere mer eller mindre faste installasjoner på fellesområdene uten styrets samtykke. Det ligger i navnet at dette er arealer til felles bruk. Private installasjoner vil begrense denne felles bruken. Oversikt over fellesarealer fremkommer av kart som er utarbeidet av styret. Det finnes på hoffsbyen.lettstyrt.no.

Borettslaget ønsker at vår eiendom skal fremstå som en veldrevet hageby. Det er da viktig at dette blir ivaretatt ved endringer av bygg, fellesarealer og parseller. Dette skal være førende for valg av endringer. Styret har utarbeidet en helhetlig plan som skal leses og følges av beboerne. Dette er veiledning til hvordan eiendommene og byggene skal forvaltes og driftes. Styret mener at det å bo i en hageby medfører en forpliktelse til å holde egne parseller, fellesområder og ytre hekker godt vedlikehold, klippet og stelt. Vi ønsker at det skal være hyggelig å komme til vårt borettslag og vi skal alle være stolte av å bo her.

Styret ønsker i størst mulig grad å beholde uttrykket i hagebyen. Dette innebærer at det skal være ensartet bruk av farger og materiell. Det vises til helhetlig plan som du finner på hoffsbyen.lettstyrt.no. Denne planen er førende for hva du kan gjøre og hvordan det skal gjøres.

2. Konsekvenser av at våre bygg er på gul liste i Oslo kommune

Konsekvensen av at byggene er på gul liste i Oslo kommune er at beboerne har begrensede muligheter til endringer på fasade. De fleste tiltak er søknadspliktig både til kommune og styret. Det er egne og strenge regler for endringer av bygningsmasse som er oppført på denne listen. Alle forslag til endringer av fasade og ytre rom skal meldes til styret. I tillegg skal søknadspliktige tiltak, herunder endringer av fasade, montering av takvinduer, behandles av plan- og bygningsmyndighetene/byantikvaren. For øvrig henvises det til helhetlig plan for borettslaget.

3. Generelle bestemmelser for Borettslaget Hoffsbyen hageby

a) Borettslaget Hoffsbyen hageby er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier bygningene. Borettslaget fester tomtearealer av Oslo kommune.
b) Andelseierne er i felleskap og gjennom et valgt styre ansvarlige for å holde eiendommen i forsvarlig god stand.
c) Hver enkelt beboer/andelseier skal bidra til et trygt og godt bomiljø.
d) Husordensreglene og andre dokumenter utgitt av styret er bindende for beboerne. Vedtektene er vedtatt av generalforsamlingen.

e) Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret. Ved skade som kommer inn under borettslagets forsikrings skal dette omgående meldes til styret. Styret kontakter forsikringsselskapet (beboer skal ikke gjøre dette). Brann- og vannskade skal alltid meldes til styret uansett hendelsesforløp. Dersom en beboer benytter borettslaget forsikring på «selvforskyldte skade» skal beboer selv dekke egenandel, p.t stor kr. 10.000,-.
f) Det er kun tillatt med oppføring av en bod/bygg på egen parsell. Styret skal søkes før oppføring av boden. Før søknad sendes skal berørte naboer være involvert i plassering. Før oppføring av bod og lignende skal beboer sjekke kravene til Oslo kommune. Det gjelder særlig knyttet til avstand fra nabogrense og plassering i forhold til vei. Det er ikke tillatt å sette inn egne porter uten styrets godkjennelse.
g) Borettslaget har vedtatt egne regler i vedtektene for vedlikehold. Dette er særlig knyttet til vinduer og dører. Merk at takvinduer er særskilt utsatt og må sjekkes og vedlikeholdes jevnlig. Beboerne er særskilt ansvarlig for å følge opp dette vedlikeholdsansvaret slik at skader på bygningsmassen unngås. Dersom det oppstår skader på bygningsmassen på grunn av manglende vedlikehold er det beboers ansvar å utbedre slike skader. Det vises til borettslagets vedtekter. Borettslaget har ansvar for ytterdør inn til fellesarealer. Alle andre dører er beboernes ansvar.
h) Arealene i leilighetene bør kun benyttes til det formålet de er tiltenkt og hva de er godkjent til bruk for av Oslo kommune. Det er hver enkelt beboers ansvar å søke Oslo kommune om endring i bruk av arealene, slik at bruk samsvarer med godkjenning. Gjennomføring av tiltak for å bringe leiligheten i den stand som Oslo kommune krever er beboers ansvar.
i) Ved omgjøringer innvendig, herunder flytting av dører, vegger, trapper, innsettelse av nye vinduer etablering av bad og tilsvarende endring skal beboer alltid søkes om endringen til styret. Normalt er tiltaket også søknadspliktig til Oslo kommune. Oslo kommune forutsetter normalt at tiltaket er godkjent av styret før de behandler søknaden.
j) Ved omgjøring av fordeling av arealer mellom to leiligheter i en oppgang skal dette avtales mellom beboerne. Endringen skal meldes styret og normalt skal slike endringer også meldes til Oslo kommune. Ofte medfører slike endringer også bygningsmessige endringer som skal behandles i forhold til pkt. i).

4. Ordensregler

For å skape de beste relasjoner og trivsel for den enkelte beboer er husordensreglene ment som en rettesnor for et trivelig og godt bomiljø. Et godt bomiljø vises gjennom gjensidig toleranse, respekt for felles verdier og vår egenart.

a) Alle utgangsdører skal til enhver tid være låst. Trappeløp og fellesarealer skal ikke blokkeres i tilfelle rømning/evakuering. Det skal ikke hensettes private gjenstander i fellesområder, med unntak av der borettslaget har lagt til rette for dette, herunder sykkelstativ.
b) Hver enkelt andelseier er ansvarlig for det indre vedlikeholdet. Andelseier/beboer har ansvar for å etterse og eventuelt utbedre det elektriske anlegget, samt etterse

vannrør og avløp slik at bygningsmassen ikke skades. Andelseier skal tegne egen innboforsikring.

c) Det skal være montert godkjent brannvarslingsutstyr og brannslukningsutstyr i alle leiligheter. Dette er beboers ansvar. Husk at dette skal sjekkes jevnlig og byttes ved behov. Både brannvarslere og brannslukere har begrenset levetid.
d) Beboere i en oppgang er ansvarlig for indre belysning i gang og trappeløp. Vedlikehold av indre felles arealer avtales mellom beboerne i oppgangen. Hvert hus oppfordres til å avtale gjøremål og ansvarsområder for på best mulig måte for et godt bomiljø.
e) Det er forbudt å oppbevare farlig brennbart materiale i private boder. Gassbeholdere og lignende skal være forsvarlig oppbevart i ytre rom (bod/garasje). Det skal monteres brannvarsling i felles kjellerrom. Brannforskriftene gjelder for hele borettslagets arealer inkl. private boder.
f) Beboerne har ansvar for vedlikehold av fellesarealene, herunder snømåking av gangsti og trapper, samt klipping av gress, hekker og trær. Hvert hus oppfordres til å samarbeide og fordele arbeidet på en hensiktsmessig måte.
g) Montering av lekeapparater o.l., oppføring av boder eller privat oppbevaring på fellesarealer er ikke tillatt. Det er borettslaget i regi av styret som gjennomfører slike tiltak.
h) Porter ut mot vei skal alltid være lukket. Det er ikke tillatt å låse disse portene. Det er ikke tillatt å parkere foran eller sperre inngangen til portene på annen måte.
i) Alt søppel skal kildesorteres før det kastes i egne søppelkasser. Beboerne oppfordres til å komprimere søppel mest mulig før det kastes. Dette gjelder særlig papp. Søppelkasse er tenkt til normalt husholdningsavfall. Dersom det er mengder utover normalt skal hver enkelt beboer selv sørge for kasting på gjenvinningsstasjoner.
j) Samtlige hekker på fellesområdene og hageparsellene skal klippes tre ganger i året. Vår, sommer og høst. Styret sender ut påminnelser om dette på Lettstyrt.
k) Andelseier skal vise rimelig hensyn til hverandre og om mulig varsle nabo om hendelser som kan være av betydning for den generelle ro og orden. Bruk av motordrevne redskaper (motorsag/ plenklippere/kantklippere) o.l. er ikke tillatt på søn- og helligdager jf. Lov om Helligdagsfreden samt Politivedtektene for Oslo by.
l) Det skal utvises hensyn til naboer ved hagefester, bruk av trampoliner o.l. Ved installasjon/montering av uvanlige/støyende lekeapparater på egen parsell skal berørte naboer ha anledning til å uttale seg. Det er ikke tillatt med slike installasjoner på fellesarealer.
m) Det skal generelt være ro i borettslaget inkludert hageparseller og fellesområder i perioden 22.00-08.00.
n) Parkering på borettslaget områder er ikke tillatt, Det viser for øvrig til egne bestemmelser for parkering.
o) Styret vil invitere til to felles dugnader pr år. Det er ønskelig at alle beboere deltar på dugnaden. Styret vil organisere dugnaden.

Styret kan på eget initiativ og etter innmeldte forhold påse at beboerne følger bestemmelser som er etablert. Ved brudd kan styre treffe beslutninger om tiltak avhengig av bruddet.

VEDTEKTER

Vedtekter for

Borettslaget Hoffsbyen Hageby, org nr 955 240 049

Vedtatt 24. mai 2005 med senere endringer, sist 2. april 2021.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Hoffsbyen hageby er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 57 andeler. Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Styret kan godkjenne sammenslåing av andeler i sammenheng med sammenslåing av leiligheter.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne kan laste ned borettslagets vedtekter og andre dokumenter fra borettslagets hjemmeside.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget ingen forkjøpsrett.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Det er ikke tillatt å etablere og ta i bruk gjenstander som er til sjenanse for øvrige andelseiere på fellesarealene uten styrets godkjenning. Med gjenstander menes for eksempel trampoliner, lekeapparater, terrasser, plattinger og fastmonterte sittegrupper.

(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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Det er forbudt å parkere på borettslagets grunn, herunder også i andelshaver, på private gårdsplasser m.m., uten at det foreligger godkjenning fra styret. Borettslaget disponerer et eget område som blant annet er avsatt til parkering (nedenfor Konventveien 74). Styret kan utarbeide bestemmelser for parkering i borettslaget.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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 husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram 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) Andelseier som bor i boligen selv kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Andelseier må informere styret om bruksoverlatingen minst en uke før denne starter.

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

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Gjerde mellom hver enkelt parsell og port inn til hver enkelt parsell må beboer vedlikeholde.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 og dører i tilknytting til fellesarealer, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styrets sammensetning

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Borettslagets mangfold bør være mest mulig representert.

8-2 Funksjonstiden

Funksjonstiden for medlemmene er normalt to år, dog slik at 2 av medlemmene trer ut etter første driftsår. Styreleder kan velges for ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

8-3 Valg av styremedlemmer

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

8-4 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.

8-5 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 laget 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,

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 laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-6 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager

(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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 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) Stemmelikhet avgjøres 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til burettslag

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om burettslag av 6.6.2003 nummer 39 med senere endringer.

FESTEKONTRAKT

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
GANGE-ROLVS GATE 1 C
0273 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-23-0068 (Maren Berge Kurud)
Vår referanse: 3098922/20712117
Bestilling: C3 2023-02-27 (6) 78

Dato
27.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5522	105	13.5.1957	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	31	13	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

13 MAJ 1957 5522

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Stempelmrk. Kr. 1060,-
Kassert den 13/5-57
Byskriveren.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til Hoffbyeh Borettslag A/L

en del av eiendommen --------

Denne har fått gnr. 31, bnr. 13, Hoff

og er 17.330 m² stor. Målebrev, datert 19/1-56, tinglyst 25/6-56 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

Rett kopi bekreftes:

STATENS KARTVERK

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 60 år og regnes fra 1/7-56. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 4.159.- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 138.640.- ~~kr. xxx~~ tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 30/6 og 31/12 og første gang 31/12-56.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

Kommunen viker prioritet med festeavgiften til fordel for lån
§ 4. kr. 511.100.- i Realbanken.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

STATENS KARTVERK

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

STATENS KARTVERK

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 4/5-1957

Som fester Hoffbyen Borettslag A/L
Gilbert Gundersen
Björn Myhre
Arnold Stenberg

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

For Oslo kommune:
Boligrådmannen

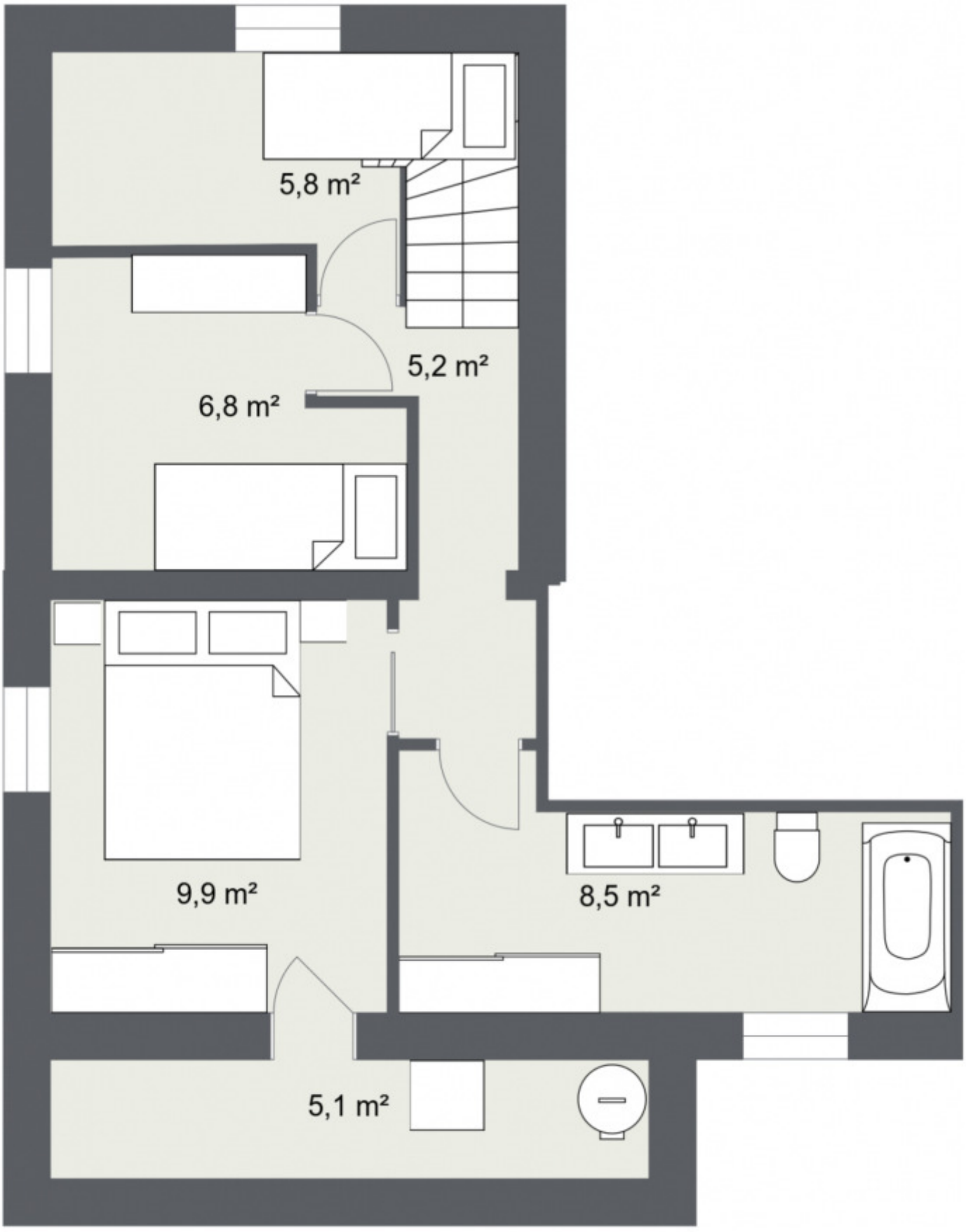
Johansen & Nielsen, Oslo

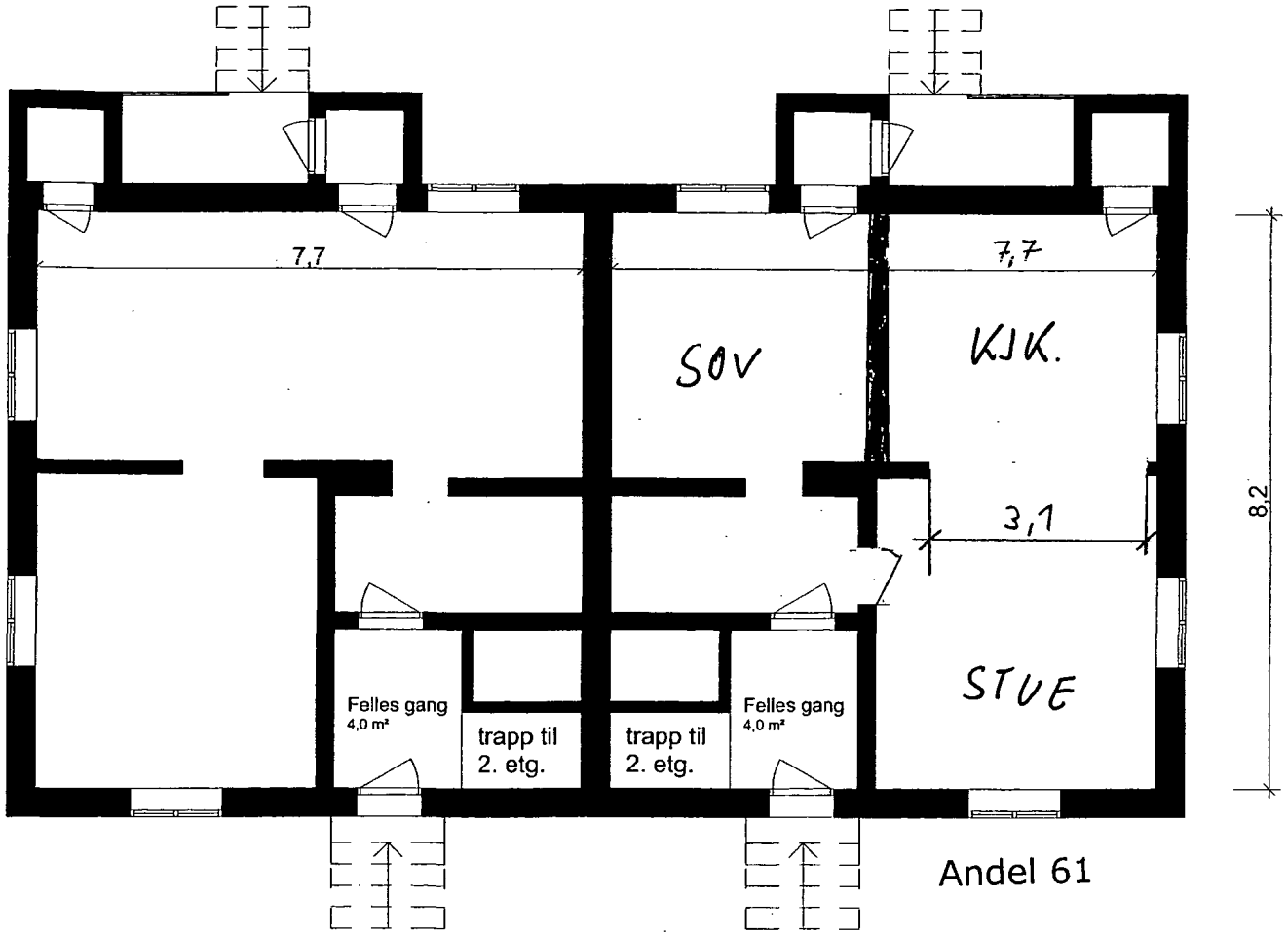
STATENS KARTVERK

BYGNINGSTEGNINGER

Maximert master og midtrom

Kjeller





Andel 61

KONVENTVEIEN 74

PLAN 1. ETASJE 1/100

Dato: 3/10-2013

NY SITUASJON

Sivilingeniørene

HAUG OG BLOM-BAKKE AS

2013 13 141

EKSPEDISJONSDOKUMENT OG FERDIGATTESTER

Skjøte 7. juni 22.

BYGNINGSCHEFEN I AKER

J.-nr. 566. 1923.

Bilag 1.

Grunden opmaalt gaaende
iht. offic. bebyggelsesplan
bilag 8 500
1923 2/8 23
12.5.

Ekspeditions-Dokument

angaaende Johannesstiftelsen, Bestemors Akr.

paa gr.-nr. 31 br.nr. 13

tomt nr. til gate nr.

Eier: Kristiania Kommune.

Ansvarshavende: K. O. Kristiansen

Indlevert 2. mai 1923. Attestert 21/4-1925

Jnr. 566-B-23
Bilag nr. 1
REGULERINGSCHEFEN I AKER

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

Akers Bygningschefs kontor den 8de mai 1923.

Pettersen

Oversendes herr opmaalingschefen til uttalelse.
Akers reguleringschefs kontor, den 8/5 1923
For reguleringschefen
D. Olsen

J. A. 253/23

Eiendommen er maalt kvartalsvis
Akers opmaalingschefs kontor, den 11 mai 23
A. Thelin
bet.

Kfr. Grab. nr. 1120

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Haug og Blom-Bakke AS
Christian Krohgs gate 34
0186 OSLO

Dato: 07.11.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201313141-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Pål Arne Bustad	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KONVENTVEIEN 74	Eiendom:	31/13/0/0
Tiltakshaver:	Silje Lien Lømo	Adresse:	Konventveien 74, 0275 OSLO
Søker:	Haug og Blom-Bakke AS	Adresse:	Christian Krohgs gate 34, 0186 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - KONVENTVEIEN 74

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 31.10.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.11.2013 av:

Pål Arne Bustad - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Silje Lien Lømo, Konventveien 74, 0275 OSLO, silja@hotmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ØS KONSULT AS
Tverråsen 44
1397 NESØYA

Dato: 18.03.2020

Deres ref.: ØISTEIN SKYBERG | Vår ref.: 201910834-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Nina Seehusen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KONVENTVEIEN 74	Eiendom:	31/13/0/0
Tiltakshaver:	Lars-Kristian Hage	Adresse:	Konventveien 74, 0275 OSLO
Søker:	ØS KONSULT AS	Adresse:	Tverråsen 44, 1397 NESØYA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Konventveien 74

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring i bærevegg, mottatt 03.03.2020.

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 201910834			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller			1/7

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

Nina Seehusen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Lars-Kristian Hage, Konventveien 74, 0275 OSLO

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Henrik Døsen Solberg
KONVENTVEIEN 39

Dato: 28.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508677
8409619

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 13

Vi viser til bestilling av 20250328 for KONVENTVEIEN 39.

GNR. 31 BNR. 13

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.09.1912.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

17330 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

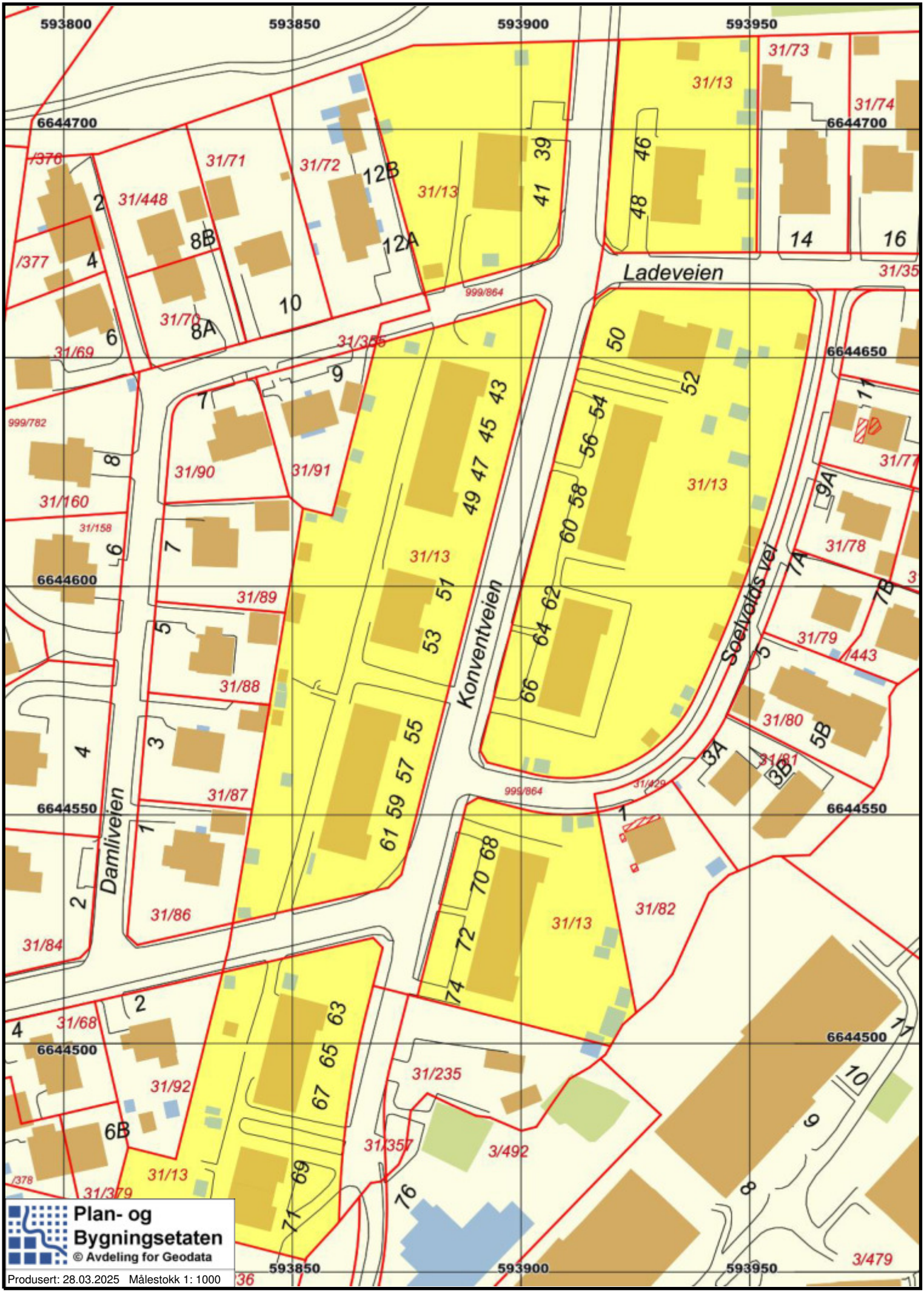
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 6 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


593800
593850
593900
593950
6644700
6644650
6644600
6644550
6644500
Ladeveien
Konventveien
Damliveien
Soetvoldsvei
31/13
31/71
31/72
31/73
31/74
31/448
31/69
31/70
31/90
31/91
31/89
31/88
31/87
31/86
31/84
31/160
31/158
31/376
31/377
31/378
31/379
31/68
31/92
31/235
31/357
31/82
31/81
31/80
31/79
31/78
31/77
31/443
3/492
3/479
999/782
999/864
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 28.03.2025 Målestokk 1: 1000

REGULERINGSKART MED BESTEMMELSER



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

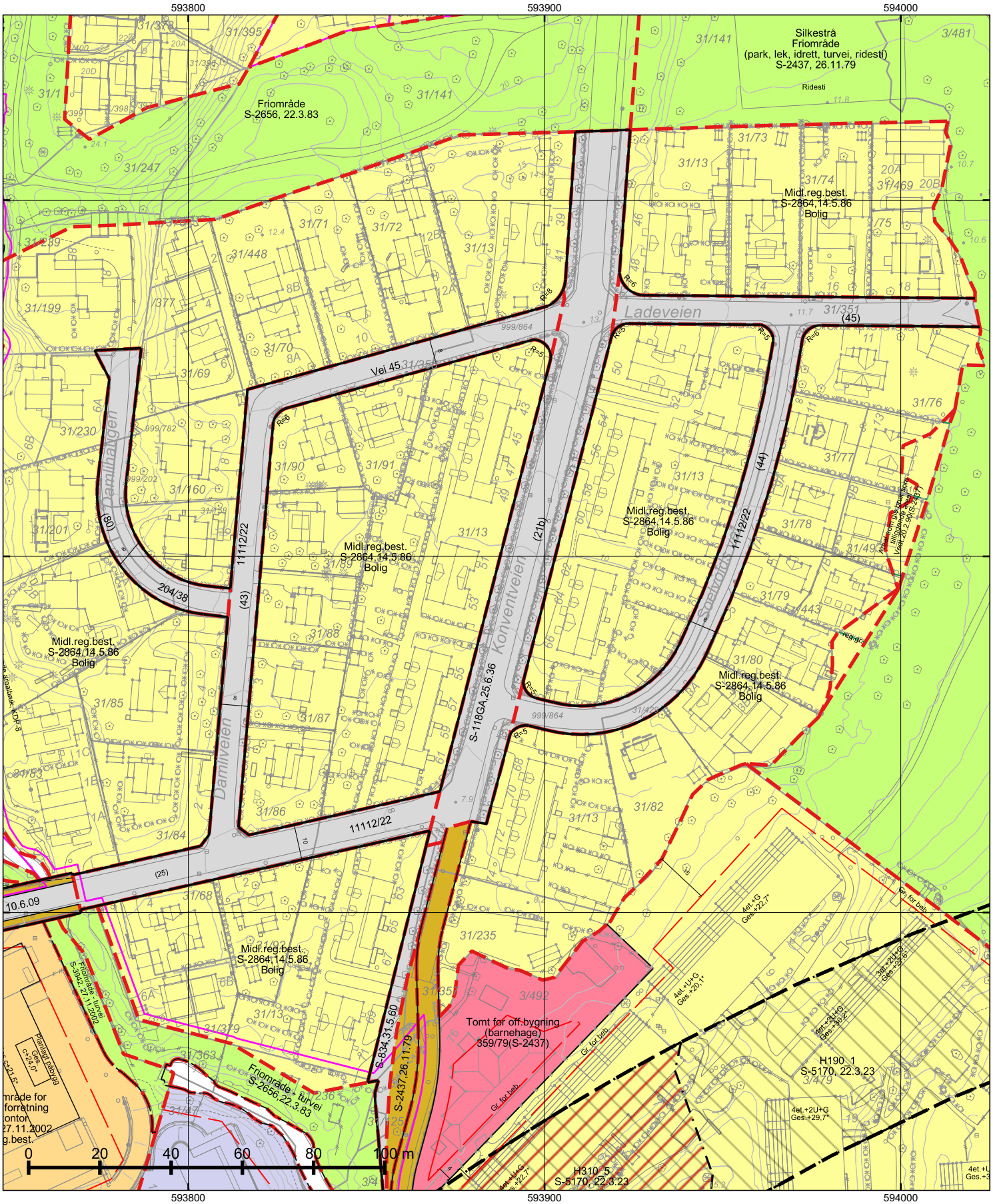
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140413/ 86508677
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006209
Adresse: KONVENTVEIEN 39
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/13

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.03.2025
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

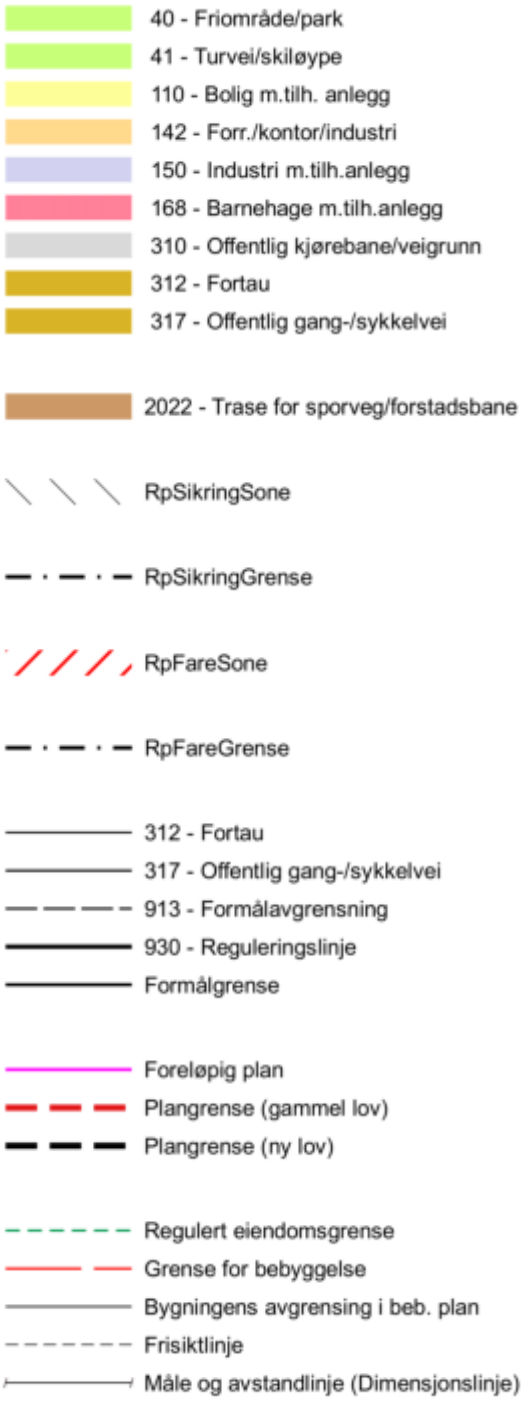
PlottID/Best.nr: 140413/ 86508677
Adresse: KONVENTVEIEN 39
Gnr/Bnr: 31/13

Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006209
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

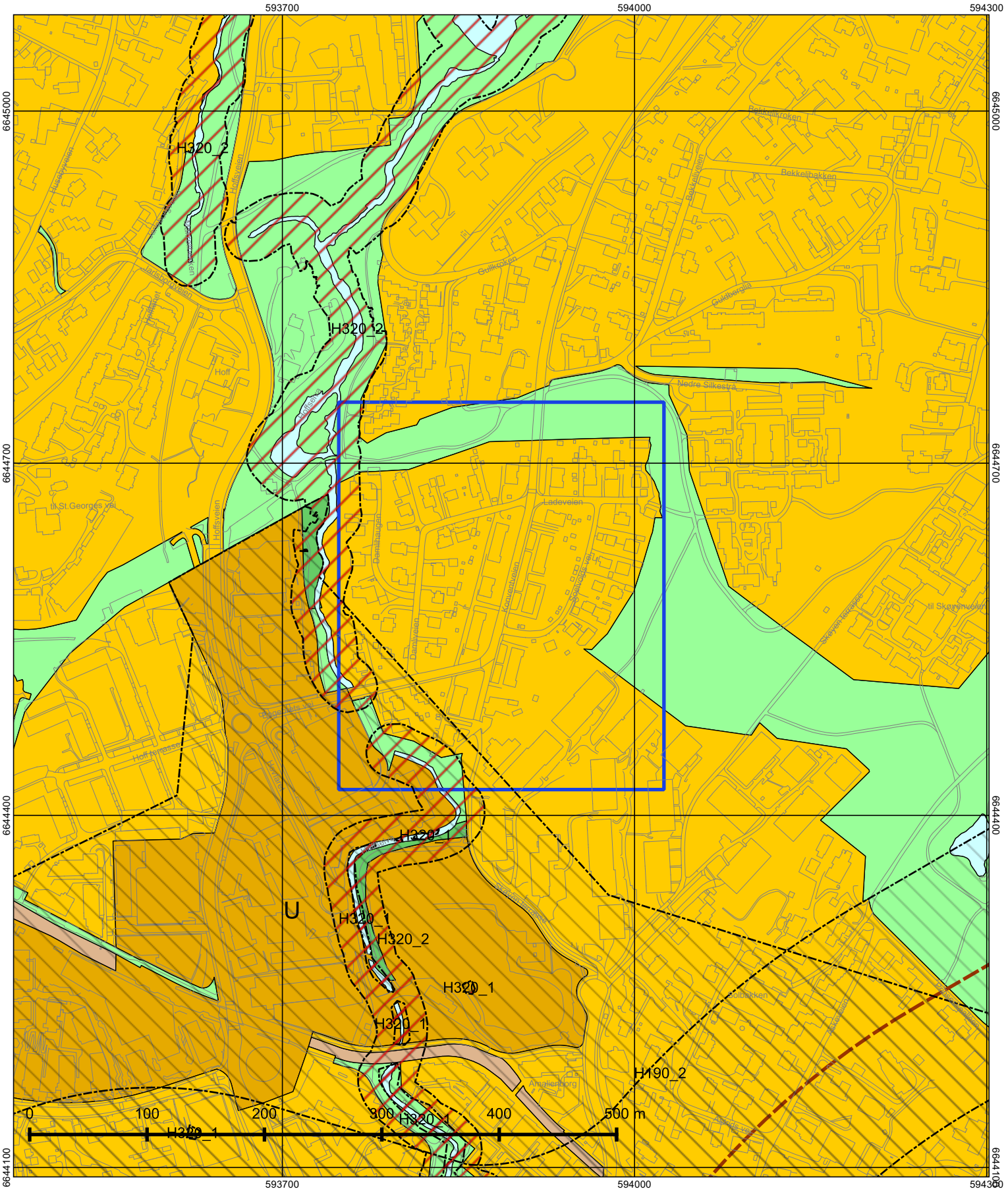
Naturmangfold

– 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: 140413/ 86508677
Adresse: KONVENTVEIEN 39
Gnr/Bnr: 31/13

Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006209
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140413/86508677
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006209

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



Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

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:
Konventveien 74
Andelsnr. 61 Orgnr. 955240049 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0177

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 90 56 94 31

E-post: lillian.nerlinger@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