PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

KONVENTVEIEN 50

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

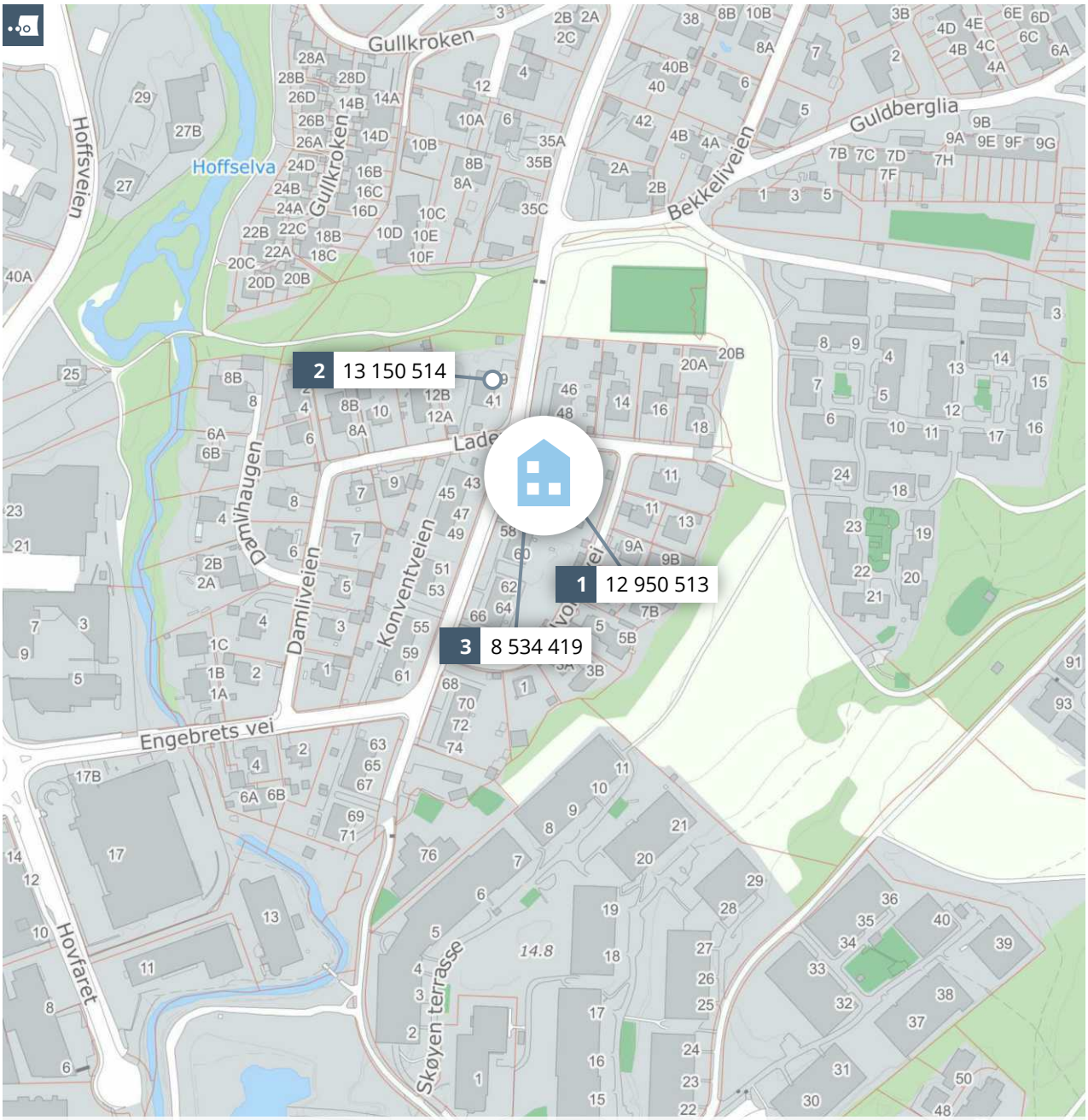
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KONVENTVEIEN 50

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 15.05.2026

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 50, 0275 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1925

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

Verdivurdert til

8 700 000

138 151	8 838 151	126 286
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	16 m²	- m²	29 m²	- m²	- m²
Byggeår						1925

Fellesutgifter	4 035
Formue	13 705
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Konventveien 52				27.05.2025	12 800 000	**12 800 000**	150 513	12 950 513	**132 148**
	98 m²	1925	1. etg	2 sov						
2	Konventveien 39				03.09.2025	13 500 000	**13 000 000**	150 514	13 150 514	**130 203**
	101 m²	1924	- etg	3 sov						
3	Konventveien 56				13.05.2023	7 650 000	**8 350 000**	184 419	8 534 419	**118 534**
	72 m²	1925	2. etg	2 sov						

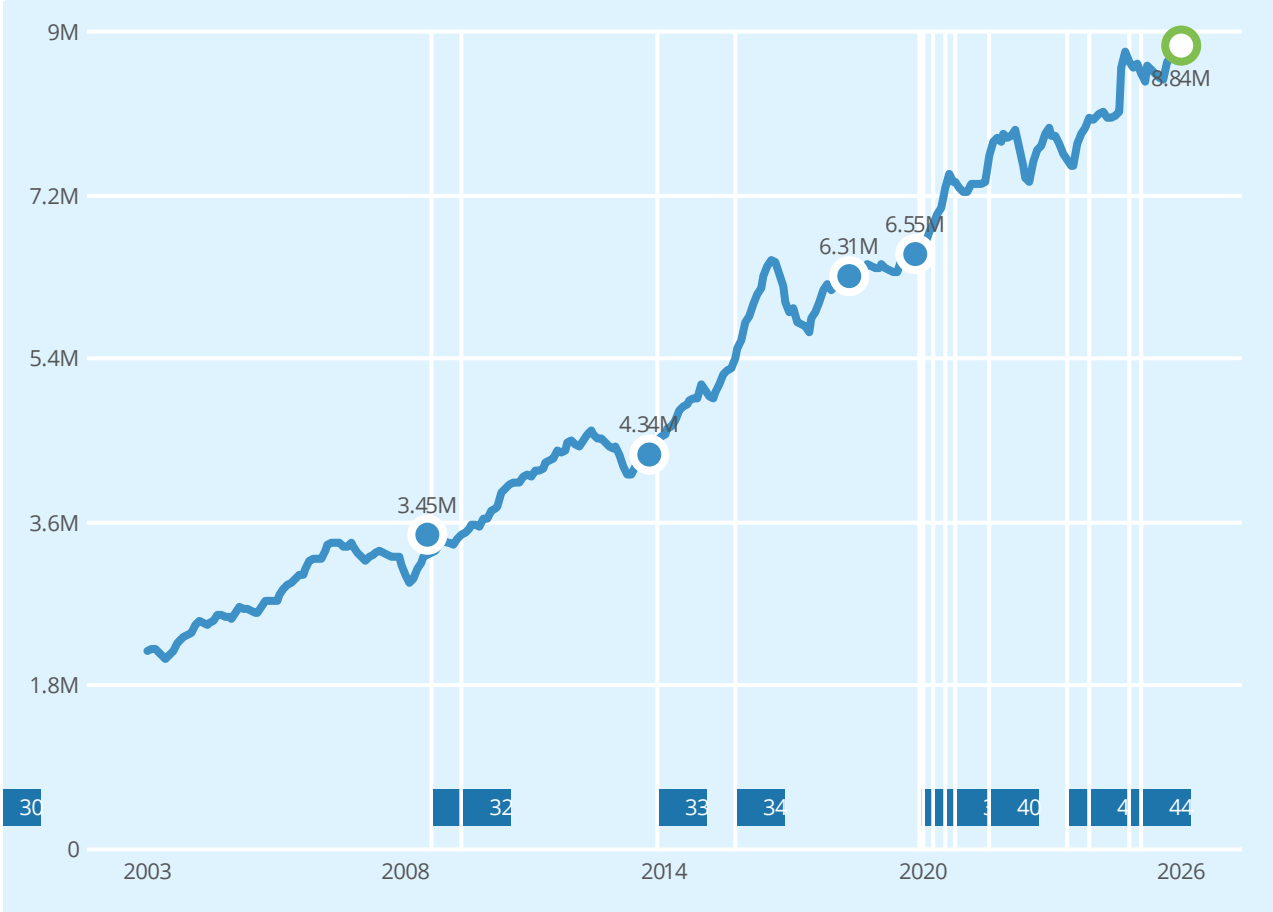
Særdeles lys og sjarmerende endeleilighet med suveren beliggenhet på Hoff/Skøyen. Boligen ligger i 2. etasje + loft med nydelig lys fra tre sider. I tillegg disponerer enheten areal i kjeller. Hageparsell - sol fra morgen til kveld. Peisovn i stue

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
2
3
4
5
6
7

+37 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
11.05.2020	19.05.2020	11.08.2020	6 500 000	6 400 000	150 650	6 550 650
05.03.2019	26.11.2018	05.03.2019	-	6 150 000	160 397	6 310 397
30.03.2014	14.05.2014	04.06.2014	4 400 000	4 250 000	91 199	4 341 199
18.05.2009	26.05.2009	03.07.2009	3 400 000	3 350 000	103 241	3 453 241

Leiligheter til salgs i AMALIENBORG grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
35
dager

Leiligheter solgt i AMALIENBORG grunnkrets siste 3 mnd

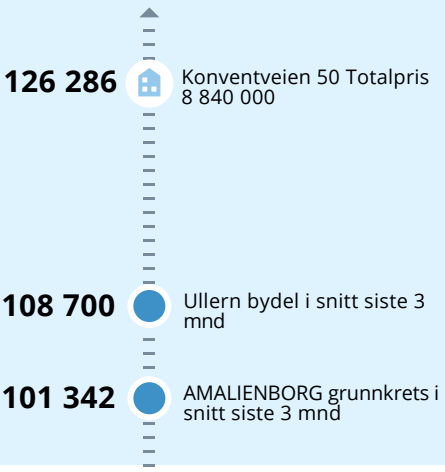
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

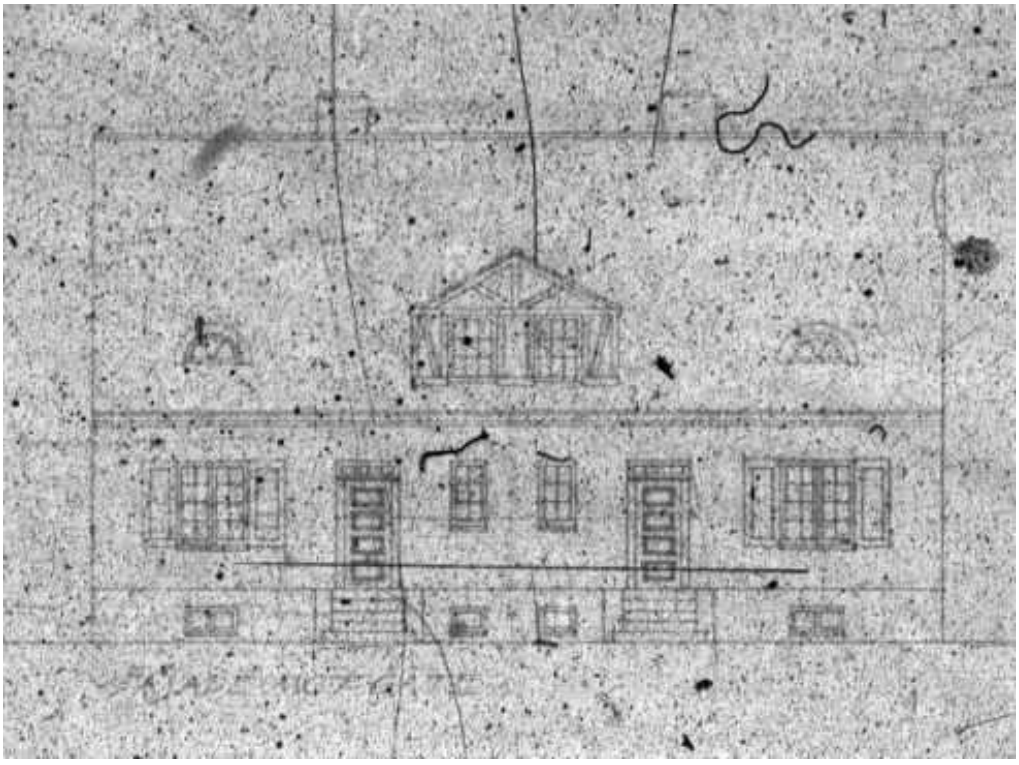
Konventveien 50, 0275 OSLO

OSLO kommune

gnr. 31, bnr. 13

Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 **Rapportdato:** 14.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18400-1088 **Referansenummer:** OR1546

Autorisert foretak: JKE Byggconsult AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo K. Eckhoff **Vår ref:** Magnus Kolberg Eriksen

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

Norsk takst

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

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

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

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

JKE Byggconsult AS

Rapportansvarlig



Jo K. Eckhoff

Uavhengig Takstingeniør

jo@jke-as.no

951 68 456

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET
Hoffsbyen Hageby ligger i et område uten gjennomgangstrafikk, i et relativt skjermet område med romslige grøntområder. Et attraktivt og barnevennlig nærområde.
Kort vei til offentlig kommunikasjon med trikk fra Hoff eller Skøyen og buss i Hoffsveien. På Skøyen er det tog inkl. Flytoget og flere bussholdeplasser med kort reisevei til sentrum.
Umiddelbar nærhet til et godt utvalg av butikker og servicetilbud i Møllhausen Torg. I tillegg er det gangavstand til Harbitz torg og kort vei til Karenslyst med et godt utvalg av forretninger og servicetilbud. Turmuligheter i Frognerparken, Den Engelske park, og langs Frognerkilen og Bygdøy.
Bilfri gangvei til Skøyen skole og videre gjennom Frognerparken til Majorstuen. Eiendommen sogner til Skøyen barneskole.
Veldrevne barnehager i umiddelbar nærhet.

TOMT
- Brutto eiet tomt på 17330 m² som eies av borettslaget i flg. arealopplysning fra kommunen.
- Eiendommen er etablert med store hagepartier med fordelte bruksområder for den enkelte andelseier, samt felles interngangveier innenfor de enkelte kvartalsparsellene.
- Det er etablert en rekke boder for andelseierne, samt markterrasser til individuell bruk. Velutviklete bilfrie grøntområder innenfor de enkelte kvartalsparcellene.

SAMMENFATTENDE VURDERING AV BOLIGEN
- Boligen er beliggende i 2. etasje og loft, samt at det er etablert et vaskerom/ bad i kjeller med adkomst via fellesareal. Boligens planløsning er arealeffektiv og lys fra 3 sider i hovedplanet, samt god takhøyde i del av stue gir godt med dagslys og fin romfølelse. Boligen fremstår som tidsmessig innredet og er normalt godt vedlikeholdt hensyntatt alder. Kjøkken fra 2014 med nyere lakkerte fronter og nyere koketopp, og vaskerom/ bad i kjeller fra 2021.
Forøvrig henvises det til rapportens enkelte poster og vurderinger av tilstandsgrader.

ROMFORDELING
Kjeller:
- Trapp, vaskerom/ bad
1. etasje:
- Felles trapperom med 1. etasje
2. etasje:
- Entré, Soverom, Stue m/trapp, Bad, Kjøkken
Loftsetasje:
- Trapperom, Soverom

Takhøyder:
Etasje 2: Ca. 267 cm til flat himling i stue, Deler med skråhimling, knevegg ca.62 cm.
Loft: Ca. 240 cm. til møne. Skråhimling ned til gulvhøyde.
- Stikkprøver tatt av romhøyder ved befaring er tilfeldig valgt. Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at takhøyden/ himlingshøyden kan variere vesentlig fra rom til rom og innenfor samme rom.

Oppvarming
- Panelovner og varmekabler i våtrom.
- Vedpeis i kjellerstue.

Annet
- Disponerer markterrasse på fellesareal ca. 29 m²
- Bod etablert på terreng på fellesareal, ca 8 m²

BYGNING/ HOVEDKONSTRUKSJONER
- Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet og er en vertikaldelt tomannsbolig.
- Kjeller, 2 hoved etasjer og innredet loftsetasje.
- Fundamenteringen er skjult, men antatt utført i stein, betong og tegl. Ukjent byggegrunn.
- Bærende yttervegger, trolig i hulmurkonstruksjoner i tegl og betongstein. Utvendig pusset.
- Etasjeskillere i trebjelkelag, trolig med isolasjonsprinsipp fra byggetiden.
- Saltak med arkoppløft tekket med takstein.
- Isolerglassvinduer i fasader, samt Velux tak vinduer.
- Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt hensyntatt alder.
- Det er en eldre bygningsmasse hvor det må forventes jevnlig vedlikehold og oppgraderinger.

BORETTSLAGET
- Borettslaget Hoffsbyen Hageby er et frittstående borettslag og består av 57 andeler.
- Husdyrhold er tillatt.
- For ytterligere informasjon kan administrasjonen nås på e-mail: adm.havebyselskapet.no

PARKERING
- Det er forbudt å parkere på Havebyselskapets grunn.
- Borettslaget har 7 parkeringsplasser som leies ut etter venteliste, hvorav 6 med lademulighet.
- Det er beboerparkering i området.

KORT HISTORIKK
Hoffsbyen Hageby ble etablert tidlig på 1920tallet som en del av den såkalte hagebybevegelsen.
Bakgrunn (ca. 1920):
Området tilhørte opprinnelig Hoff gård. På denne tiden var Oslo i sterk vekst, og det var behov for bedre boliger for arbeiderklassen.
Plan og idé:
Inspirert av engelske hagebyer skulle man skape luftige boligområder med grøntområder, lave bygg og gode lysforhold- et sunnere alternativ til trange bygårder.
Utbygging (1923–1925): Kommunen tok over utbyggingen og oppførte 11 murgårder tegnet av byarkitekt Harald Hals, med til sammen rundt 60 leiligheter for arbeidere.
Sosial struktur:
Rundt disse gårdene ble det også bygget trevillaer for funksjonærer ved industribedrifter på Skøyen (som Thune og Skabo), noe som ga en blandet beboergruppe.
I dag:
Området utgjør Borettslaget Hoffsbyen Hageby, og bebyggelsen er bevart som kulturminne og står på Byantikvarens «gule liste».
Oppsummert:

Beskrivelse av eiendommen

Hoffsbyen Hageby er et tidlig eksempel på moderne boligplanlegging i Oslo – bygget for arbeidere, men med fokus på grønne omgivelser, lys og livskvalitet. Det regnes som en viktig del av Oslos hagebyhistorie.

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.

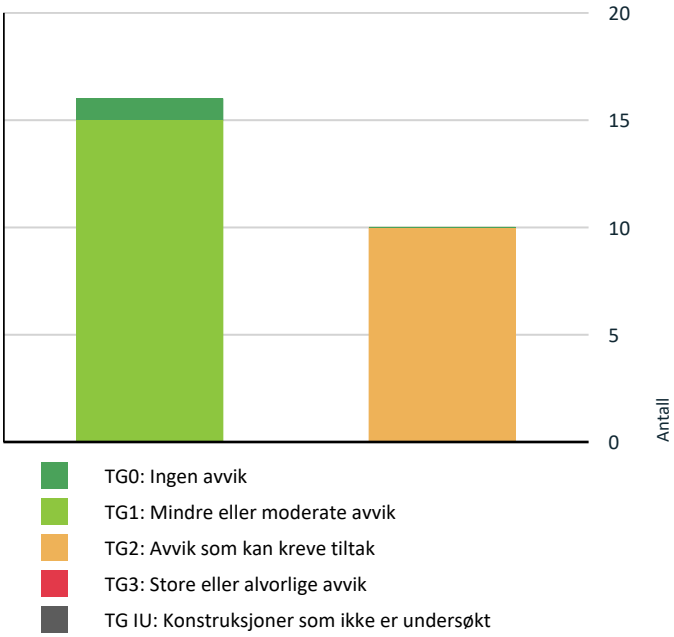
- Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1924, som var datidens form for dokumentasjon i byggesaker frem mot ferdigstillelse. Dokumentet anses å indikere at oppføring av bygningen var behandlet og godkjent etter gjeldende praksis på oppføringstidspunktet.
- Det foreligger ferdigattest datert 24.01.2024 for innsetting av to takvinduer, tilsvarende dagens situasjon.
- Det foreligger ferdigattest datert 12.06.2009 for bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel. Loftet er dermed godkjent for varig opphold.
- Planløsningen i 2. etasje er noe endret i forhold til sist godkjent plantegning. Del av stue er innredet som soverom, og kjøkken er åpnet mot stue. Tiltakene anses ikke som søknadspliktige forutsatt at det ikke er gjort inngrep i bærende konstruksjoner og at krav til dagslys er ivaretatt. Takstingeniøren er ikke forelagt dokumentasjon som bekrefter dette, og det er ikke foretatt nærmere vurderinger.
- Det er etablert bod og terrasse i hageareal som ifølge eier disponeres av andel 16. Takstingeniøren har ikke gjennomgått dokumentasjon som bekrefter at dagens bruk og utførelse er i samsvar med gjeldende godkjenninger og rettigheter. Det anbefales å kontakte styret i borettslaget for nærmere avklaringer vedrørende lovlighet og bruksrett.

Kjellerbod er innredet med bad. Bad regnes som hoveddel, mens bod er tilleggsdel. Etablering av bad i bod medfører endret bruk og er normalt søknadspliktig.
Eier opplyser at det foreligger en intern avtale i borettslaget som tillater etablering av bad i bod i kjeller. En slik intern godkjenning erstatter ikke krav til offentlig godkjenning ved søknadspliktige tiltak.
Takstingeniøren har ikke gjennomgått den opplyste avtalen. For nærmere informasjon anbefales kontakt med styret i borettslaget.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Eventuelle tinglyste forhold samt seksjoneringsbegjæring og seksjonstegninger er ikke gjennomgått.
- Boligselskapets vedtekter, årsregnskap, felleskostnader, vedlikeholdshistorikk og pågående saker er ikke gjennomgått utover det som fremgår av rapporten.
- Leseren anbefales å sette seg grundig inn i hele rapporten. Ved eventuell avhending gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingslova.
- Rapporten er basert på opplysninger mottatt fra rekvirent samt observasjoner gjort ved befaring på angitt tidspunkt. Opplysningene er ikke verifisert utover det som fremgår av rapporten.
- Boligen har vært brukt over lang tid. Normal slitasje, elde og eventuelle skjulte forhold må påregnes. Forhold som kan avdekkes etter overtakelse og som ligger innenfor det kjøper normalt må forvente, kan medføre behov for utbedring.
- Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil og feilinformasjon som følge av inkurie i rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600. Vurderingene er basert på visuell besiktigelse, enkle funksjonstester der dette er hensiktsmessig, samt tilgjengelige opplysninger ved befaring. Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller åpnet skjulte konstruksjoner.

Boligen er oppført i en periode der andre byggeforskrifter gjaldt enn dagens regelverk. Bygningsdeler og løsninger er vurdert ut fra datidens byggeskikk, normalt forventet standard og dagens bruk. Manglende samsvar med dagens forskriftskrav vurderes ikke nødvendigvis som avvik.

Det kan foreligge begrenset eller manglende dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller senere endringer. Vurderingene er derfor i hovedsak basert på observerbar tilstand. Skjulte konstruksjoner og tekniske installasjoner er kun vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner og symptomer.

Fravær av synlige skader eller indikasjoner på svikt innebærer ikke garanti for at skjulte forhold er uten mangler.

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom/ Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom/ Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom/ Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom/ Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1925

Kommentar
Byggeår iht. Ambita (eiendomsregister).

Standard
Denne rapporten gjelder for boliger hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og boligeier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor boligens yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling er ikke bekjentgjort for takstingeniør, men vil som regel fremkomme av boligselskapets vedtekter.

Andre utvendige forhold gjelder felles konstruksjoner iht. NS3600, som byggegrunn, fundamenter, tak, fasade, trapperom og øvrige bygningsdeler som omfattes av boligselskapets ansvar.
- Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstingeniør.
- Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret, samt senere ombygginger med den slitasje, elde og utidsmessighet dette medfører.
- Felles konstruksjoner er ikke vurdert.
For nærmere informasjon anbefales det å sette seg inn boligselskapets generalforsamlingsprotokoll, årsregnskap og evt. vedlikeholdsplan.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Isolérglassvinduer i malt tre fra 2015 og 2019, samt Velux takvinduer.

- Vinduer vurderes å være i funksjonell stand. Det er foretatt stikkprøvevis funksjonstesting av tilfeldig utvalgte enheter, som fungerte tilfredsstillende. Det er ikke foretatt åpning og testing av samtlige vinduer.
- Det kan forekomme mindre bruksspor og overflatepreg som følge av normal bruk. Eventuelle slike forhold uten betydning for funksjon eller tetthet anses som normalt innenfor TG1 og er derfor ikke nærmere spesifisert.

Tilstandsgrad: TG1
- Vinduer fungerer iht. tiltenkt bruk, og det er ikke påvist vesentlige avvik.


Vinduer med sprosser fra 2019


Isolerglassvinduer fra 2015


Velux takvinduer i hvitt metall, plast og isolérglass

TG 1 Dører

Beskrivelse
Entrédøren til boligen er en malt fyllingsdør med brannklassifisering B-30.

- Døren er beskyttet i innemiljø.
- Normal forventet levetid for entrédører er 30–50 år.
- Jevnlig vedlikehold og ettersyn anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon og sikkerhet.

Merknad:
- Døren vurderes å ha tilstrekkelig funksjonalitet hensyntatt alder.
- Normal slitasje på dørkarmer, lister og dørblad samt mindre overflateskader eller brukerfunksjonsavvik er ikke spesifisert eller bemerket.

Tilstandsgrad: TG1
- Døren har normal funksjonalitet og normal aldersslitasje.

Tilstandsrapport



Entrédør

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av eikeparkett. Malt parkett på soverom loft.
Veggene har malte flater.
Innvendige himlinger har malte flater.

Vurdering
Overflatene fremstår som fullt brukbare og har normal bruks- og aldringsslitasje. Eventuelle sår, bruksmerker, ujevnheter, skruehull, glipper o.l. vurderes som forhold av kosmetisk karakter uten betydning for overflatenes funksjon.

Tilstandsgrad: TG1
Overflater generelt fremstår som i god stand hensyntatt alder og jevnlig vedlikeholdt.

Takhøyder:
Etasje 2: Ca. 267 cm til flat himling i stue, Deler med skråhimling, knevegg ca.62 cm.
Loft: Ca. 240 cm. til møne. Skråhimling ned til gulvhøyde.



Overflater loft



Overflater stuegulv



Overflater soverom

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført som trebjelkelag, typisk for byggetiden. Det vurderes at konstruksjonen er isolert med stubbloftsleire.
- Etasjeskilleren er en del av bygningens bærende og felles konstruksjon.
Vurderingen er i henhold til NS 3600 begrenset til registrering av planavvik og høydeforskjeller i gulvflater. Selve bjelkelagskonstruksjonen og oppbygningen er ikke vurdert.

- Det er utført stikkprøvebaserte horisontalmålinger med linjelaser på tilgjengelige flater, uten flytting av møbler. Målingene gir indikasjon på planavvik, men dekker ikke nødvendigvis alle skjevheter.

2. etasje:
Det er målt hele lengden (ca 8 m.) med avvik ca. 18 mm.
Ca. 6 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m.
Ca. 2 mm. midt gulv.
Loft:
Hele lengden ca. 4,5 m. med avvik ca. 5 mm.
Ca. 5 mm høydeforskjell i loftsetg over en lengde på ca 2 m./ midt gulv.

Forbehold:
Det tas forbehold om at det ved fremtidige kontrollmålinger kan avdekkes planavvik i samme rom og/eller i øvrige rom som ikke har vært gjenstand for måling ved denne befaringen. Eventuelle avvik kan variere avhengig av målepunkt, målemetode og naturlige variasjoner i konstruksjonen, herunder setninger, materialegenskaper og normal aldring.
Ved legging av nye belegg bør det foretas mer nøyaktige målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

De observerte skjevhetene vurderes som alders- og konstruksjonsbetinget og typiske for bygninger fra perioden.

Tilstandsgrad: TG2- Avvik i planhet og høydeforskjeller i forhold til dagens standardkrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdene har normalt ingen betydning for daglig bruk, men kan få betydning ved legging av nye, plane gulvoverflater. Ved slike arbeider kan lokale avrettingstiltak bli aktuelt.

Merknad:
Målingene er utført som stikkprøver og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde av samtlige gulvflater.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipestokker:
Boligen har mursteinspipe fra byggeåret, og det er opplyst at den er etablert med nyere innvendig røykrør.

I eldre murboliger er pipeløp ofte delvis eller helt integrert i teglkonstruksjonen og kan være skjult.
- Det ble ikke observert feieluke i boligen. Hensyntatt bygningens alder antas feieluke etablert i kjeller.
- Pipestokk vurderes som del av fellesanlegg, og nærmere undersøkelser av pipeløp er ikke utført.

Ildsted:
Det er etablert nyere frittstående peisovn i stue.

Begrensninger i undersøkelsen:
- Ildsted er ikke prøvefyrt. Trekkforhold, avtrekkskapasitet og teknisk funksjon er ikke verifisert og inngår ikke i vurderingen.

Vurdering:
- Det er ikke registrert avvik på synlige og tilgjengelige deler av pipestokk og ildsted utover normal aldersslitasje. Manglende funksjonskontroll anses som en naturlig begrensning ved visuell tilstandsvurdering.

Tilstandsgrad: TG1 - Ingen visuelle avvik påvist ved ildsted.



Peisovn

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Grunnmuren er av mur og resterende vegger grenser mot naboens kjellervegger.

Det ble ikke påvist unaturlig fukt ved overflatesøk med Protimeter MMS1 fuktindikator på overflater på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Manglende hulltaking utløser TG2 iht. NS3600.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens, da våtrommet er relativt nytt og det ikke er påvist avvik på befaringstidspunktet.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp med eikeinntrinn og malte opptrinn. Rekkverk i malt tre.

Tilstandsgrad: TG1
Trappen fungerer etter sin tiltenkte bruk. Det er ikke observert avvik utover normal bruksslitasje, hensyntatt alder.

Merknad:
Noe knirk i trappen. Dette er vanlig for trapper med alder og bruk.

Tilstandsrapport



Interntrapp



Interntrapp



Baderomsdør, med mindre fuktskade i bunn av dørblad



Skyvedør

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører. Slagdører, samt skyvedør til soverom.
- Dørene vurderes å være i normalt god stand med forventet funksjon i forhold til alder og utførelse. Normal bruksslitasje og mindre overflatepreg kan forekomme uten å utgjøre avvik. Det er påvist en mindre fuktskade i nedre del av baderomsdør, denne er vurdert å ikke påvirke dørens funksjon. Vurderingen er basert på visuell kontroll.

Tilstandsgrad: TG1
- Normal aldersslitasje. Ingen avvik av betydning for funksjon eller brukervennlighet er påvist.



Baderomsdør

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Himlingen er malt.

Vurdering:
- Overflatene fremstår hele og uten synlige skader. Det er ikke registrert tegn til fuktpåvirkning, avskalling eller andre avvik ved visuell vurdering.

Tilstandsgrad:
TG 1 – Normal tilstand uten registrerte avvik.

Merknad:
- Det er påvist sprukken flis under wc. Dette vurderes å ikke påvirke våtrommets tetthetsfunksjon/ beskyttelse av tettesjikt og er vurdert å være av estetisk karakter.
- Vurderingen er basert på visuell kontroll, og skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Tilstandsrapport



Himling og vegg



Sprukken flis under wc

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er opplyst at det er lagt flis på flis.

Det er fall mot sluk, men mindre enn 1:100.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Overflater fremstår uten nevneverdige avvik hensyntatt bruksslitasje over tid.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Begrenset fall mot sluk (< 1:100).
- Høydeforskjell slukrist–dørterskel er målt til ca. 10 mm. (< 25 mm.)

Tilstandsgrad: TG 2
- Gulvets utforming og tilstand avviker fra anbefalte løsninger og gir økt risiko for fuktbelastning, uten at det er påvist skade på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ingen påvist umiddelbar skade.
Ved eventuell lekkasje eller vannsøl er det økt risiko for vannspredning grunnet begrenset fall og lav terskelhøyde.



Flislagt gulv

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er etablert plastsluk med hjelpesluk i dusjsone og hovedsluk under wc.
Ukjent tettesjikt/membran.

Membran/tettesjikt og overgang mellom sluk og tettesjikt lar seg ikke kontrollere visuelt, da disse konstruksjonene ligger skjult.
Tettesjiktsløsning bak veggfliser er ukjent.
Alderen på tettesjikt og slukløsning er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

AI: Ukjent tettesjikt og alder. TG2
Utførelse og tilstand på membran/tettesjikt samt slukløsning er ukjent og kan ikke konstateres visuelt. Løsningen har udokumentert utførelse.

Vurdering:
Det er ikke observert synlige tegn til funksjonssvikt eller fuktskader på befaringstidspunktet. På grunn av manglende dokumentasjon og begrensede kontrollmuligheter vurderes konstruksjonen likevel som en risikokonstruksjon. Tettesjiktets funksjon kan kun vurderes ved destruktive undersøkelser, som vil skade eksisterende overflater.

Tilstandsgrad: TG2- Ukjent og udokumentert tettesjikt tilfredsstiller ikke dagens krav til dokumentasjon. Funksjon og utførelse kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Det er ikke registrert lekkasje eller fuktskader, men forholdet innebærer økt risiko for skjult svikt og fremtidige skader.

Tiltak:
Tiltak anses ikke nødvendig på rapporteringstidspunktet. Tettesjikt og slukløsning bør vurderes rehabilitert ved framtidig totalrehabilitering av våtrommet, når dette blir aktuelt.

Tilstandsrapport



Sluk i dusj



Sluk under wc



Wc



Dusjhjørne

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt innredning med glatte skuffefronter og heldekkende servant med ett- greps blandearmatur, speilskap med belysning og høyskap på vegg, dusjhjørne med med veggmontert dusjarmatur, dusjhode og håndholdt dusj. Dusjdører i herdet glass. Vegghengt wc med innbygget sisterne. Downlights i himling. Veggmontert stellebord.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det mangler løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Skjult vanninstallasjon uten lekkasjevarsling/ synliggjøring medfører økt risiko for skjulte fuktskader før forhold avdekkes.
- Manglende lekkasjesikring vurderes som avvik med konsekvens for funksjon etter dagens risikoforståelse.

Tilstandsgrad: TG2 grunnet manglende synliggjøring av lekkasjevann (risikokonstruksjon).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne kan pågå over tid uten å bli oppdaget, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner før forholdet avdekkes.

Tiltak
For å redusere risiko kan det vurderes å etablere løsning for synliggjøring og/eller lekkasjesikring av innebygget sisterne. Eventuelle skadebegrensende tiltak bør vurderes basert på tilgjengelighet og konstruksjonsløsning.



Baderomsinnredning

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dørblad.

Elektrisk styrt avtrekksvifte i bad med tilluftsspalte mellom terskel og dørblad.

Vurdering:
- Viften fungerer ved enkel funksjonstest med papir, og visuell kontroll gir inntrykk av tilfredsstillende luftutskifting for rommets bruk.

- Det er ikke utført måling av luftmengder eller nærmere vurdering av ventilasjonsfunksjon, da dette krever spesialkompetanse og utstyr og ligger utenfor takstingeniørens mandat.

Tilstandsgrad: TG1
- Fungerende ventilasjon med tilluftsløsning, uten dokumenterte luftmengder.

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført på utsiden i vegg i entré mot dusjområde for inspeksjon og fuktkontroll.
- Fuktmåling er gjennomført med Protimeter MMS med piggelektrode i bunnsvill via åpningen. Målingene viste verdier innenfor normalt tørr tilstand. Visuell kontroll i hulrommet viste ingen tegn til fukt eller skadesymptomer.
- Det er i tillegg utført overflatesøk med fuktindikator på tilgjengelige gulv- og veggflater inne på badet, uten påvisning av unormale fuktutslag.

Tilstandsgrad: TG0
- Det ble ikke observert skadesymptomer eller tegn til fukt i kontrollerte områder.

Forbehold:
- Fuktkontroll via hulltaking og/eller inspeksjon er stikkprøvevis utført og gir ingen garanti for at det ikke finnes eller kan oppstå fuktproblemer andre steder i konstruksjonen.



Fuktsøk utenfor dusjsone

KJELLER > VASKEROM/ BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon i form av foto og beskrivelse.
Boden ble ombygget til bad i perioden 2020-21 og er underlagt forskrifter i TEK17.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM/ BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og pusset og malte overflater.
Himlingen er malt.

Vurdering:
- Overflatene fremstår hele og uten synlige skader. Det er ikke registrert tegn til fuktpåvirkning, avskalling eller andre avvik ved visuell vurdering.

Tilstandsgrad: TG1- Normal tilstand uten registrerte avvik.



Vegger og himling



Gulv

KJELLER > VASKEROM/ BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
ca. 40 mm. fall fra trappetrinn til sluk.
Dusjgrube med lokalt fall + 1:50.

Overflatene fremstår uten nevneverdige avvik.
Fallforhold vurderes ivaretatt.
Ved testing av dusj registreres det at vann ledes til sluk.

Det er påvist bom i enkelte gulvfliser.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist bom i enkelte fliser som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.
- Bom i flis er relativt vanlig, særlig ved bruk av storformatfliser, hvor full limdekning kan være utfordrende. Årsaken til forholdet er ikke nærmere avklart.

Tilstandsgrad: TG2
- TG2 er satt som følge av påvist bom i flis, som anses som et avvik iht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens.
Bom i fliser vurderes normalt ikke å redusere levetiden på våtromskonstruksjonen vesentlig, forutsatt at den er utført i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet og flisarbeidet fremstår profesjonelt utført ved visuell kontroll.



Dusjhjørne



Flislagt gulv og sokkelflis i møte med trapp

KJELLER > VASKEROM/ BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er etablert hjelpesluk i dusj, og hovedsluk i plast ved bereder.
Det foreligger dokumentasjon på smøremembran/tettesjikt på gulvet og vegg i våtsonen.

Ved visuell kontroll på befaringsdagen ble det ikke påvist synlige avvik, herunder skader eller forhold som indikerer svikt i sluk-, membran- eller tettesjiktløsningen. Tilstandsgrad settes til TG1.



Hjelpesluk i dusj



Sluk ved bereder

KJELLER > VASKEROM/ BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert vegghengt baderomsinnredning med glatte skuffefronter og heldekkende servant med ett- greps blandearmatur, speil og belysning på vegg over servant, dusjhjørne med veggmontert dusjarmatur og dusjstang med håndholdt dusjfunksjon, dusjdører i herdet glass, vegghengt wc med innbygget sisterne. Veggskap med glatte skapfronter.

Innredninger og utstyr fremstår med god kvalitet og begrenset bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet har vegghengt klosett med innbygget sisterne. I henhold til TEK17 skal lekkasjer fra skjulte sanitærinstallasjoner synliggjøres, ledes til rom med sluk eller avstenges automatisk.

Det er ikke fremvist dokumentasjon eller observert synlig løsning som viser hvordan lekkasjesikring eller synliggjøring av eventuell lekkasje er ivaretatt. Utførelse bak sisterne er ikke visuelt tilgjengelig, noe som medfører usikkerhet knyttet til fuktsikkerheten.

Merknad:
Det er ikke registrert tegn til lekkasje eller fuktskade på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad:
TG2 – Manglende dokumentasjon og manglende synlig løsning for lekkasjesikring av innebygget sisterne gir økt risiko for skade.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Konsekvens:
Eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne kan pågå over tid uten å bli oppdaget, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner før forholdet avdekkes.

Tiltak
For å redusere risiko kan det vurderes å etablere løsning for synliggjøring og/eller lekkasjesikring av innebygget sisterne. Eventuelle skadebegrensende tiltak bør vurderes basert på tilgjengelighet og konstruksjonsløsning.



Baderomsinnredning og dusjhjørne



Wc



Skap på vegg



Opplegg vaskemaskin

KJELLER > VASKEROM/ BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er etablert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.
Det er ikke etablert tilluftsfunksjon.

Vurdering:
- Viften fungerer ved enkel funksjonstest med papir, og visuell kontroll.

- Det er ikke utført måling av luftmengder eller nærmere vurdering av ventilasjonsfunksjon, da dette krever spesialkompetanse og utstyr og ligger utenfor takstingeniørens mandat.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Manglende tilluftsløsning utløser TG2 iht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Manglende ventilasjonsløsning iht. krav kan hindre velfungerende ventilasjonsprinsipp iht. tiltenkt funksjon.
- Tiltak bør vurderes ved tegn til utilstrekkelig løsning som kan påvirke badets tiltenkte luftkvalitet..

For å lukke avviket:
- Etablere avtrekk og tilluftsløsning iht. gjeldende forskrift.
- Det kan i eldre bygg være en utfordring å tilfredsstille dagens forskrifter grunnet tilpasning til eldre konstruksjoner, begrensninger i sameiet og rommets utforming.

KJELLER > VASKEROM/ BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Grunnmuren er av mur og resterende vegger grenser mot naboens kjellervegger.

Det ble ikke påvist unaturlig fukt ved overflatesøk med Protimeter MMS1 fuktindikator i våtrommets dusjsone på overflater på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Manglende hulltaking utløser TG2 iht. NS3600.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens, da våtrommet er relativt nytt og det ikke er påvist avvik på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra ca. 2014 med nyere lakkerte fronter og nyere koketopp. Innredningen har hvite glatte fronter med integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle- fryseskap. Kompositt benkeplate med toppmontert induksjon koketopp og underlimt kum i rustfritt stål med ett- greps blandearmatur med Quooker (kokefunksjon).

Vurdering og tilstandsgrad:
Innredninger og kjøkkenutstyr fremstår med normal bruksslitasje og vurderes å fungere som tiltenkt, hensyntatt alder og bruk. Det er ikke påvist funksjonssvikt ved befaring.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Krav til komfyrvakt ble etablert i 2010 ved etablering av nytt kjøkken. Dette kravet gjelder også dersom det legges opp ny kurs til komfyren i eldre boliger.

Tilstandsgrad: TG2- grunnet manglende komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
- Økt risiko for tørrkoking og røyk- og brannutvikling ved uheldig bruk av koketopp.

For å lukke avviket:
- Det må etableres komfyrvakt.



Kjøkken



Etablert vannkoker under kjøkkenkum tilknyttet armatur på benk

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er etablert kjøkkenventilator i vegghengt avtrekkshette på vegg med avtrekk ut.

Undersøkelsen er begrenset til vurdering av prinsipp for ventilasjon og avtrekk. Det er utført enkel funksjonstest med papir for å påvise luftbevegelse. Ventilator er ikke teknisk undersøkt.

Vurdering:
Det ble registrert luftbevegelse ved enkel prøvetesting, og ventilatoren fremsto som fungerende på befaringstidspunktet. Det er ikke observert forhold som indikerer mangelfullt avtrekk.

Tilstandsgrad: TG1- Avtrekk vurderes som tilfredsstillende basert på enkel funksjonstest og forutsatt avtrekk ut til det fri.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Avtrekksløsning over koketopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har etablert rørskap for samlestokk for plastrør bak luke på bad med ukjent etableringsår, det er påvist lekkasjeløsning i nedre del av baderomsvegg som gir mulighet for kontrollert bortledning av lekkasjevann. Systemet er for tappevann for bad og kjøkken. På kjøkken er det påvist rør uten rør i rør, men det er etablert lekkasjesikring. Løsningen vurderes som funksjonell og i samsvar med vanlig byggeskikk ved tidligere etableringsår.

Videre er det etablert rør□i□rør□skap på vaskerom/ bad i kjeller med dokumentert utførelse fra 2021 med dreneringsløsning, som gir mulighet for kontrollert bortledning av lekkasjevann.

Levetidsbetraktning
Rør□i□rør□anlegg har en forventet teknisk levetid for PEX□baserte rør□i□rør□systemer vurderes normalt til ca. 30–50 år for innvendige rør og 50–60 år for varerør, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

Anleggets eldre synlige deler har dermed brukt en begrenset del av forventet levetid, og alder alene gir ikke grunnlag for avvik.

Tilstandsgrad: TG1- Røranlegget fungerer iht. tiltenkt funksjon. Ingen avvik påvist ved visuell kontroll av synlig røropplegg.

Forbehold:
Anleggets skjulte deler lar seg ikke påvise og er ikke tillagt vekt i vurderingen, utover vurdering av alder på synlig røropplegg.


Vann- og avløp under kjøkkenkum


Luke på bad med bakenforliggende samlestokk før rør


Samlestokk med rør i røropplegg i vaskerom/ bad kjeller

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom er utført i plast. Rørene er kontrollert ved visuell inspeksjon i benkeskap på kjøkken og servantskap på våtrom.
Skjulte rørføringer er ikke kontrollert, da disse er innbygget og utilgjengelige for inspeksjon.

Levetidsbetraktning:
Plastbaserte avløpsrør har normalt en forventet teknisk levetid på 40–60 år, forutsatt normal bruk og korrekt utførelse.

Vurdering og tilstandsgrad:
Basert på visuell kontroll og enkel funksjonsprøving av tilgjengelige deler, samt anleggets alder, vurderes avløpsrørene å være i fungerende stand uten registrerte avvik.
Tilstandsgrad: TG 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler og spalteventiler i vinduer. Det er i nyere tid etablert elektrisk avtrekk på bad og kjøkken.

Vurdering:
Ventilasjonsløsningen er vurdert i lys av vanlig utførelse og forskriftsnivå på oppføringstidspunktet. Det er ikke registrert forhold som indikerer funksjonssvikt eller inneklimaproblemer ved befaring.
Tilstandsgrad: TG1

TG 1 Varmtvannstank

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
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 en registrert elektro virksomhet.
Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entréområde.
Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

   I eiers botid.
   Det er ikke bekjentgjort hvilket år. automatsikringer ble etablert.

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

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år.
Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr.
Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.



Sikringsskap med aut. sikringer

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Radon:

Opplysninger om radonsikring:
- Ved byggets søknadstidspunkt var det ikke krav til radonsperre eller radonmåling.
Krav til radonsikring ble innført med TEK10 (2010). Bygget er derfor lovlig oppført uten radonsperre.
- Takstingeniør har ikke mottatt dokumentasjon om senere radontiltak, forekomst av radon eller utførte målinger.

Regelverk og anbefalinger:
- Ved utleie er det krav til radonmåling. Radonnivået skal dokumenteres og være under 200 Bq/m³. Dersom nivået ligger mellom 100 og 200 Bq/m³, anbefales det å iverksette tiltak for å redusere radon.
- For egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales dersom boligen ligger under tredje etasje. Leiligheter fra og med tredje etasje over bakkenivå trenger normalt ikke måles. Denne boligen er beliggende i 2. etasje og 3. etg.

Radonrisiko i området:
- Boligen ligger i et område med lav til moderat forekomst av radon, som er den laveste risikokategorien, jf. NGUs radonkart (geo.ngu.no/kart/radon).

NVE´s aktsomhetsområder:
Ras- og skredfare:
- I flg. NVE´S aktsomhetskart ligger bygningen utenfor aktsomhetsområder for jord- og flomskred.

Interntrapper:
Det er ikke etablert håndløpere på vegg i interntrapp. Det anbefales å montere håndløpere for økt personsikkerhet.

Brannforhold:
Brannalarmanlegg:
- Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

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

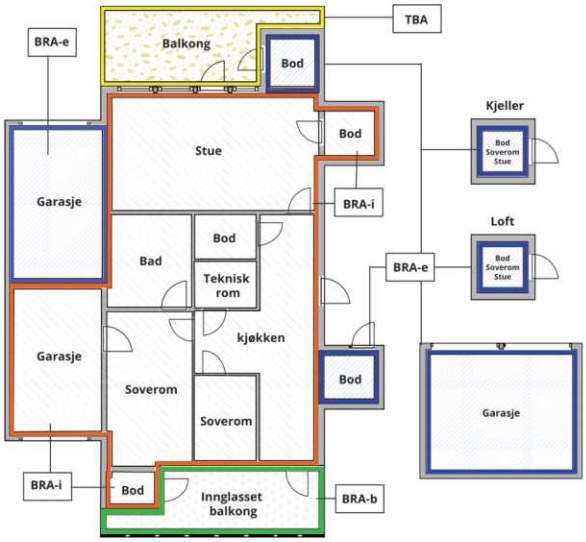
Hva er måleverdig areal?

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 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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 2	54			54		6	60
Loft	16			16		12	28
Kjeller		8		8			8
Utvendig bod og markterrasse		8		8	29		8
SUM	**70**	**16**			**29**	**18**	**104**
SUM BRA	**86**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Entré, soverom, stue m/trapp, kjøkken, bad		
Loft	Trapperom, soverom		
Kjeller		Vaskerom/ bad	
Utvendig bod og markterrasse		Bod	

Kommentar

Oppmålt BRA e
- Kjellerbad med trapp ca. 6 m².
- Bod i hagen, to rom på henholdsvis 5- og 3 m²
- Markterrasse i hagen ca. 29 m² TBA (medregnes ikke i BRA-e eller GUA)

- Arealer er oppmålt ved bruk av 3D laserskanner (Leica BLK2GO). Metoden gir et etterprøvbart og konsistent målegrunnlag, med forventet målenøyaktighet innenfor ±2 %, i tråd med gjeldende praksis etter avhendingsloven fra 1. januar 2022. Arealberegningen er basert på 3D punktskydata av boligens omsluttende bygningsdeler.
- NS 3940 forutsetter måling nær gulvnivå. Grunnet møblering og løsøre er deler av oppmålingen utført i høyere målehøyde for å sikre tilstrekkelig datagrunnlag. Der romgeometri eller konstruksjon tilsier det, er måling nær gulv etterstrebet, blant annet ved skrånende eller uregelmessige veggflater.
- Boenhetens totale areal vil alltid være større enn summen av arealene for de enkelte rom, da totalarealet også inkluderer arealer for innvendige vegger, sjakter og konstruksjoner som ikke fremkommer som egne rom.
- Arealer i eksterne boder er oppmålt som innvendig nettoareal ved bruk av håndholdt lasermåler. Mindre avvik kan forekomme ved komplekse eller uregelmessige romløsninger.
- Arealer er oppgitt i nærmeste hele kvadratmeter. Mindre differanser kan derfor forekomme som følge av avrundingsregler.
- Rom og andre arealer som ligger utenfor selve boenheten, men som rekvirent har opplyst at de har bruksrett til, er oppmålt og inkludert i BRA e. Det er ikke fremvist dokumentasjon som endelig bekrefter arealenes tilknytning til boenheten. Slike arealer kan i enkelte boligselskaper omdisponeres, noe som kan påvirke boligens oppgitte arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

- Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1924, som var datidens form for dokumentasjon i byggesaker frem mot ferdigstillelse. Dokumentet anses å indikere at oppføring av bygningen var behandlet og godkjent etter gjeldende praksis på oppføringstidspunktet.
- Det foreligger ferdigattest datert 24.01.2024 for innsetting av to takvinduer, tilsvarende dagens situasjon.
- Det foreligger ferdigattest datert 12.06.2009 for bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel. Loftet er dermed godkjent for varig opphold.
- Planløsningen i 2. etasje er noe endret i forhold til sist godkjent plantegning. Del av stue er innredet som soverom, og kjøkken er åpnet mot stue. Tiltakene anses ikke som søknadspliktige forutsatt at det ikke er gjort inngrep i bærende konstruksjoner og at krav til dagslys er ivaretatt. Takstingeniøren er ikke forelagt dokumentasjon som bekrefter dette, og det er ikke foretatt nærmere vurderinger.
- Det er etablert bod og terrasse i hageareal som ifølge eier disponeres av andel 16. Takstingeniøren har ikke gjennomgått dokumentasjon som bekrefter at dagens bruk og utførelse er i samsvar med gjeldende godkjenninger og rettigheter. Det anbefales å kontakte styret i borettslaget for nærmere avklaringer vedrørende lovlighet og bruksrett.

Kjellerbod er innredet med bad. Bad regnes som hoveddel, mens bod er tilleggsdel. Etablering av bad i bod medfører endret bruk og er normalt søknadspliktig.

Eier opplyser at det foreligger en intern avtale i borettslaget som tillater etablering av bad i bod i kjeller. En slik intern godkjenning erstatter ikke krav til offentlig godkjenning ved søknadspliktige tiltak.

Takstingeniøren har ikke gjennomgått den opplyste avtalen. For nærmere informasjon anbefales kontakt med styret i borettslaget.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er etablert nytt vaskerom/ bad i kjeller.
Deler av overflater er malt.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det som er registrert i forbindelse med formaliteter vedr. byggesak er å finne under "kommentar".

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Jo K. Eckhoff	Takstingeniør
	Magnus Kolberg Eriksen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	31	13		0	17330 m²	Arealbekreftelse fra kommunen datert 05.05.26	Festet

Adresse
Konventveien 50

Hjemmelshaver
Borettslaget Hoffsbyen Hageby

Kommentar
Takstingeniør har ikke tilgang til festeavtaler. Det henvises til styret i borettslaget for nærmere informasjon.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
16/Borettslaget Hoffsbyen Hageby	958935420	16	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Katrin Mjeldheim Holter og Magnus Kolberg Eriksen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
16

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst til felles hovedinngang inn fra fortau i offentlig gate.

Tilknytning vann

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Regulering

Midl. reg. best. S- 2864- Bolig
- Hele eiendommen og dets bygninger er registrert på gul liste og er vernet. Gul liste er Byantikvarens oversikt over kulturminner med eller uten formelt vern. Eiendommen kan ha en eller flere statuser, som har forskjellig betydning for en eventuell plan- eller byggesak.
- For nærmere informasjon søk i kommunens nettsider: https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#598757,6643771,7

Tinglyste/andre forhold

- Ikke opplyst eller vurdert av takstingeniør. Evt. tinglyste- eller andre forhold skal komme frem i salgsdokumentene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	16.04.2026	Eier har gitt opplysninger på befaring og pr. e-mail.	Gjennomgått		Nei
Byggesak i kommunens byggesaksregister.	06.05.2026	Gjennomgang av byggesaksarkiv tilhørende eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Boligselskapet		Boligselskapets årsregnskap, gjeld/ formue, generalforsamlingsprotokoll, vedlikeholdshistorikk og evt. fremtidig vedlikeholdsplan er ikke gjennomgått	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	
2	15.05.2026	
3	15.05.2026	Lagt inn areal for markterrasse BRA- e
4	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ren 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/OR1546

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

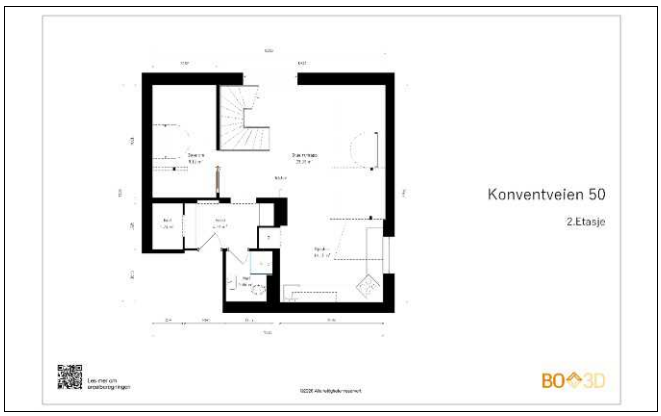
Andre bilder



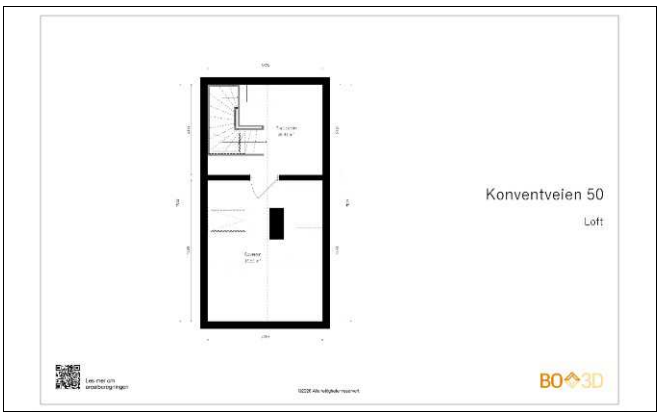
Terrasseområde



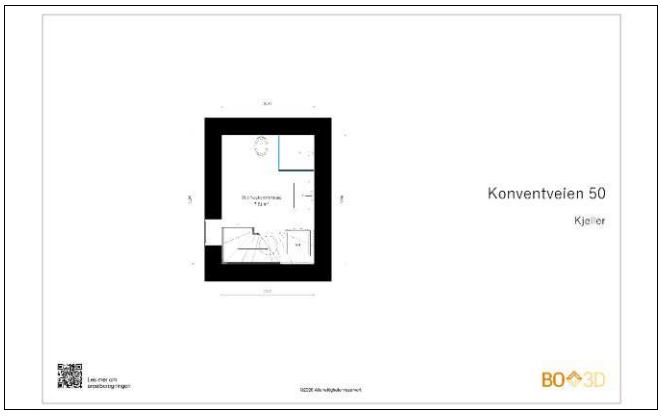
Bod og Terrasse



2. etasje dagens planløsning



Loftsetasje dagens planløsning



Kjelleretasje dagens planløsning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186260110

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Magnus Kolberg Eriksen	Katrin Mjeldheim Holter

Gateadresse
Konventveien 50

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260110

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Faglærte arbeider som ble utført i under vårt eierskap gjelder for arbeidene på vaskerom/bad i kjeller, som ble utført i 2021. Det tidligere vaskerommet v/boden i kjelleren ble oppgradert og utvidet og bygget som våtrom. I forbindelse med disse arbeidene ble også avløpsrør skiftet og det ble lagt nye forbruksvann-rør (rør-i-rør). Når det gjelder badet internt i leiligheten ble det av tidligere eiere i 2019 lagt flis på flis, etablert ny baderomsinnredning mv. Arbeidene ble utført av Rørlegger Lars AS
Arbeid utført av	Teamtømrer AS / Oslo Rørteknikk AS / Nor Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er benyttet anerkjente tettesjiktsløsninger med smøremembran på oppstøpt gulv og i sluk, samt våtromsplater (Tetti-plater) langs vegger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I regi av borettslaget har bunnledninger blitt rørfornyet fra kjeller og ut til kommunal kum.
Arbeid utført av	TT Teknikk

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

Beskrivelse	Det er enkelte sprekker i murpuss utvendig, og i trappeløp, samt i betongtrapp utvendig. Arbeider med utbedring utføres i regi av borettslaget etter behov. Enkelte gulv er det mindre skjevheter i inne i boenheten, hovedsakelig som følger av at bygget er over 100 år gammelt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tidligere eier har meldt om at det har vært uført arbeider på deler av fasaden som følger av råteskader i en del av vegg/takkonstruksjon. Dette er antas å være +10 år siden. Det har ikke vært problemer med råteskader i vår eierskapsperiode siste 6 år.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I 2021/2022 var det i vår firemannsbolig problemer med skjeggkre. Hele boligen ble behandlet av skadedyrskontroll-firma og vi har ikke hatt problemer siden den gang.

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	Brdr Kolstad har gjort mindre arbeider i leiligheten med belysning, stikkontakter mv. Nor Elektro har gjort arbeider ved vaskerom/bad kjeller. Elekta AS har utført arbeider knyttet til bod i parsellhage
Arbeid utført av	Brdr Kolstad Installasjon AS / Nor Elektro AS / Elekta AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 186260110

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2025 ble det utført tilsyn av el-anlegget til leiligheten av nettleverandør (Elvia, v/Rejlers elsikkerhet). Ingen avvik ble avdekket.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I regi av borettslaget har Alliero i 2025 utført utvendige murarbeider på karnappene og betongtrapp.

Arbeid utført av: Alliero

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: Eksisterende vaskerom tilknyttet bod i kjeller er utvidet og bygget som våtrom. Arbeidene er ikke ansett som søknadspliktige da det var eksisterende vaskeromsløsning i kjeller. For øvrig ble ny inndeling av kjellerarealet godkjent av styret i borettslaget og det ble inngått skriftlig avtale mellom boenhetene i Konventveien 50.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260110

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

Enkelte boenheter i borettslaget ble i 2024 plaget med rotter etter arbeider med rørfornying var gjennomført. Dette gjaldt ikke vårt boenhet i Konventveien 50/52. Skadedyrsfirma ble engasjert av borettslagetet og det har etter vårt skjønn ikke vært problemer med dette siden. I vår leilighet har vi noen enkelte ganger oppdaget biller/larver, spesielt på loftet, gjerne om våren. Vi anser ikke dette som en vesentlig utfordring og det er håndtert ved å holde det rent og ryddig.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260110

Tilleggskommentar

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: 186260110

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Kolberg Eriksen	3f4237b2edfe9415ffe21d7 6c7d899dd346963e3	09.04.2026 16:09:28 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Katrin Holter	38bc77a6a06bb4e04002 08f20d9e6601d04bc170	14.04.2026 09:55:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186260110

- 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://doc.ingroupe.com/developer

Konventveien 50

Nabolaget Skøyen - vurdert av 186 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	8 min 0.6 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	13 min 1.1 km
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	23 min 1.9 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	6 min 3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	9 min 4 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	19 min 1.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hoff terrasse Linje 40	4 min 0.3 km
Hoff Linje 13	8 min 0.6 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	10 min 0.9 km
Smestad Linje 2, 3	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.2 km

BARNEHAGER

Nedre Silkestrå barnehage (1-5 år) 18 barn	3 min 0.2 km
Skøyen Terrasse barnehage (1-5 år) 40 barn	3 min 0.3 km
Hoffsgrenda barnehage (1-5 år) 17 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Møllhausen Torg	4 min
Nærbutikken Skøyen	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Møllhausen Torg	6 min
Apotek 1 Skøyen	6 min
Skøyen Vinmonopol	12 min

SPORT

Øvre silkestrå	4 min
Smestadbanen kunstgress	8 min
SATS Hoff	8 min
SATS Sjølyst	16 min

«Skøyen ligger sentralt samtidig som det er kort vei til parker og grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

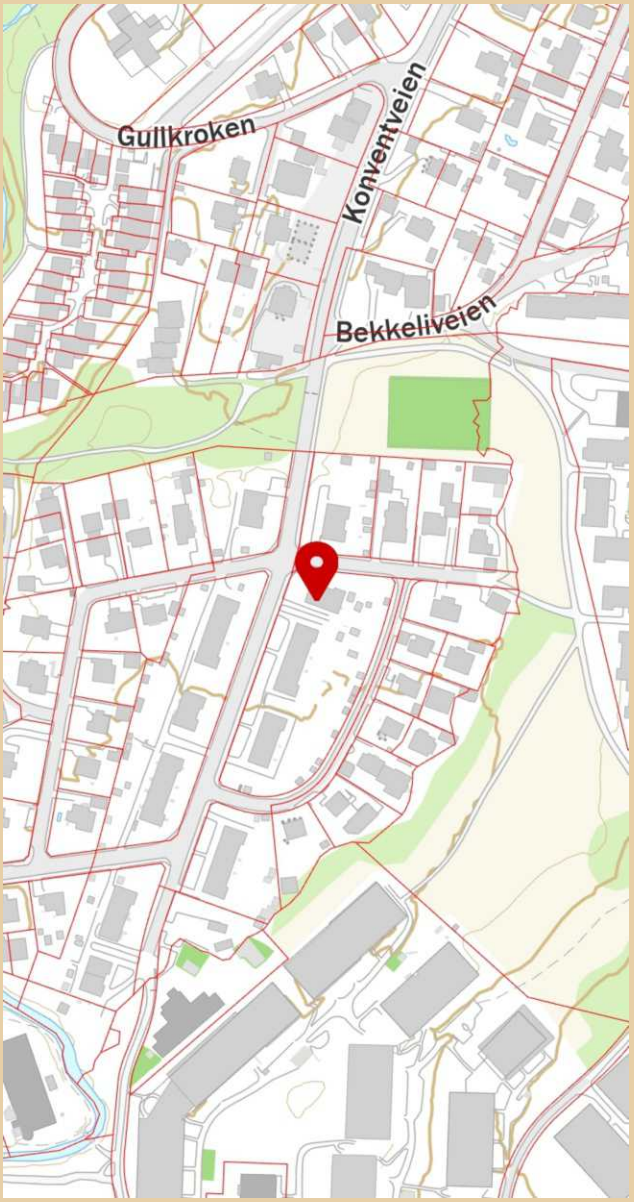
Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

—

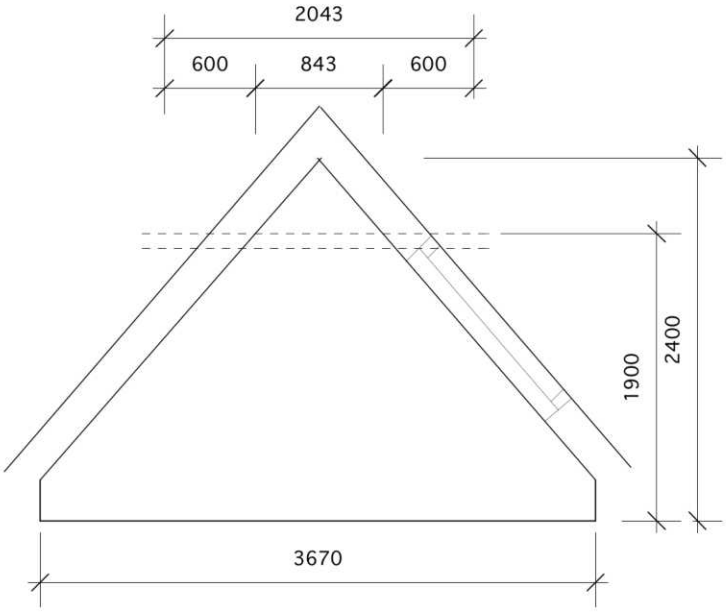
Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

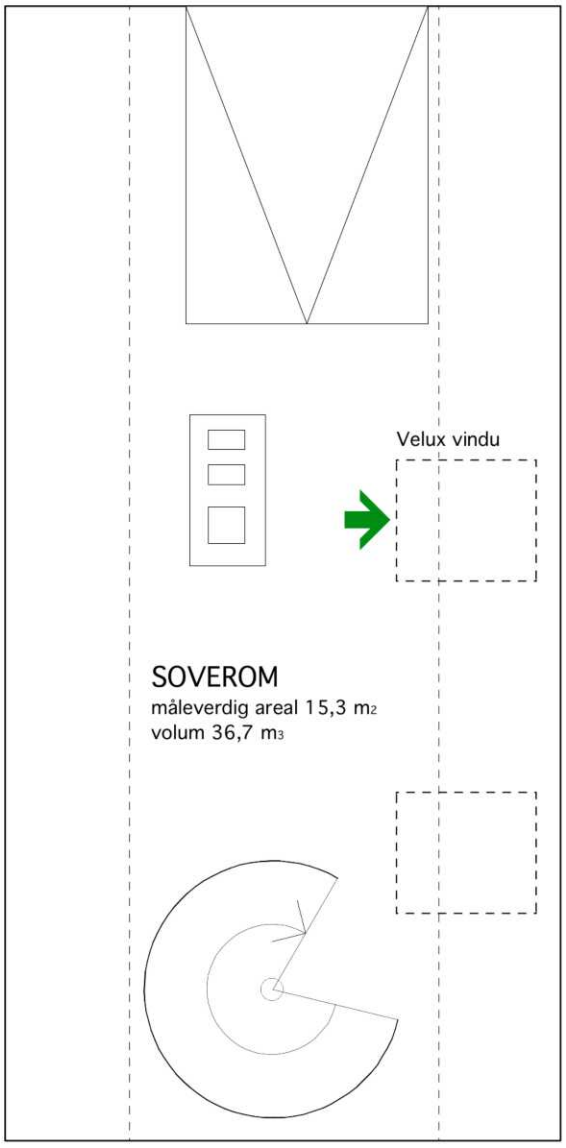
- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026



SNITT A-A



PLAN

KONVENTVEIEN 50 GNR/BNR 31/13
OPPMÅLT 12.05.2009 siv ark Ragnar Sæbø

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Amalie Mille Christiansen

Dato: 05.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532008
41239/ AMALIEMI

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 13

Vi viser til bestilling av 20260504 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

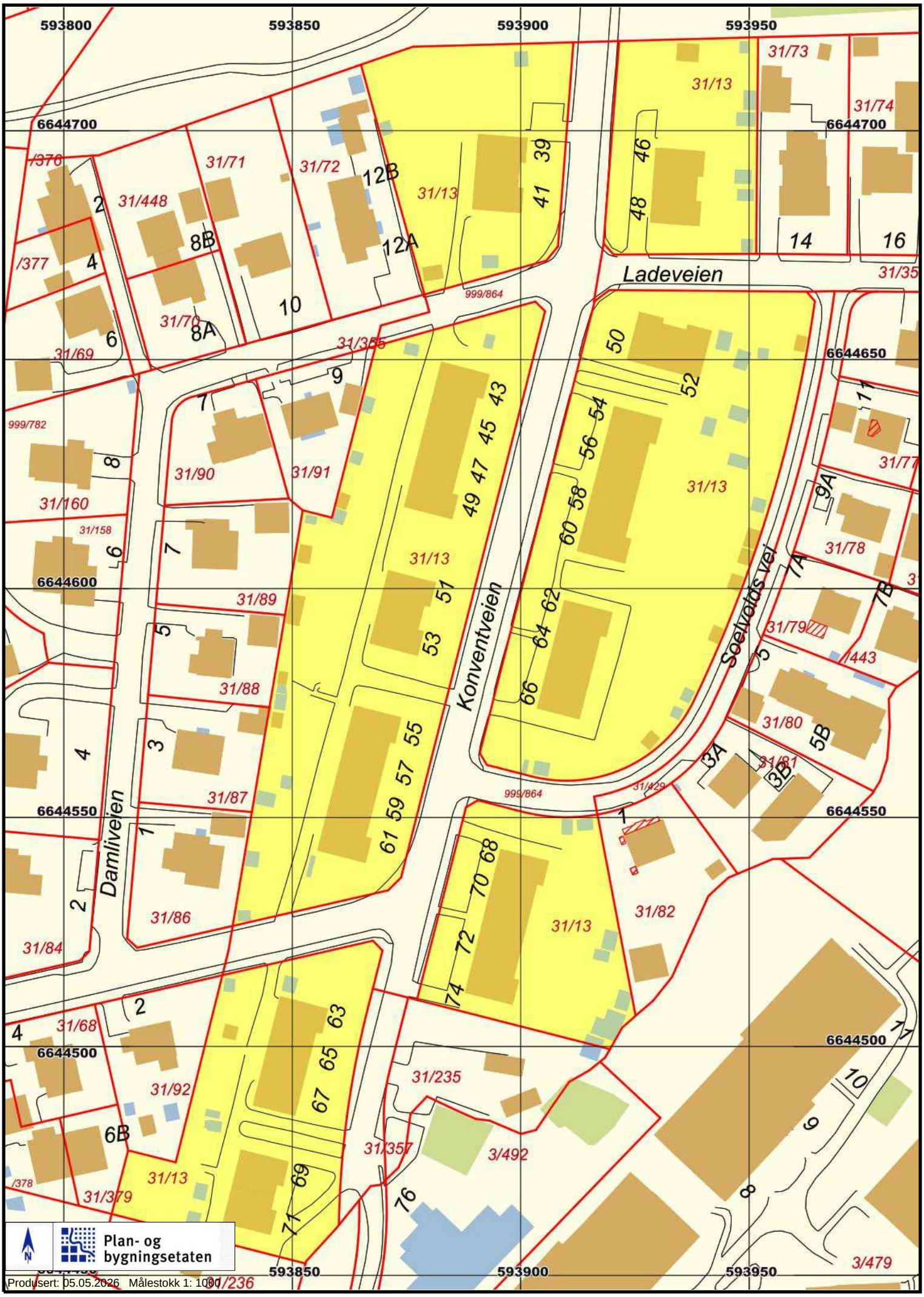
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


593800
593850
593900
593950
6644700
6644650
6644600
6644550
6644500
Ladeveien
Konventveien
Damliveien
Soelvoltns vei
31/13
31/73
31/74
31/71
31/72
31/448
31/376
31/377
31/69
31/70
31/355
31/90
31/91
31/160
31/158
31/89
31/88
31/87
31/86
31/84
31/68
31/92
31/378
31/379
31/235
31/357
3/492
31/82
31/429
31/78
31/79
31/443
31/80
31/81
31/77
31/35
3/479
999/864
999/782
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 05.05.2026 Målestokk 1: 1000

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.

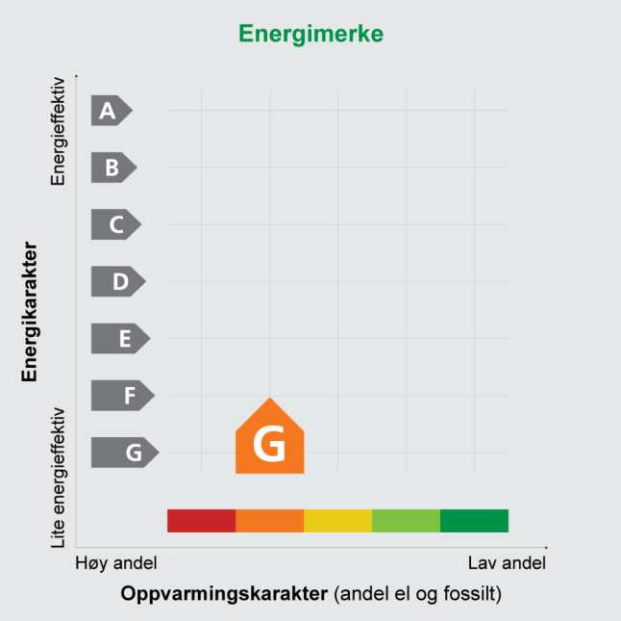
§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende 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.

ENERGIATTEST

Adresse	Konventveien 50
Postnr	0275
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	16 / 862/16
Gnr.	31
Bnr.	13
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-948159
Dato	08.11.2018



Innmeldt av	Mats Myran

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	1925
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

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 50
Postnr/Sted: 0275 Oslo
Leilighetsnummer: 862/16
Bolignr:
Dato: 08.11.2018 10:57:51
Energimerkenummer: A2018-948159
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Mats Myran

Gnr: 31
Bnr: 13
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 7: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 8: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

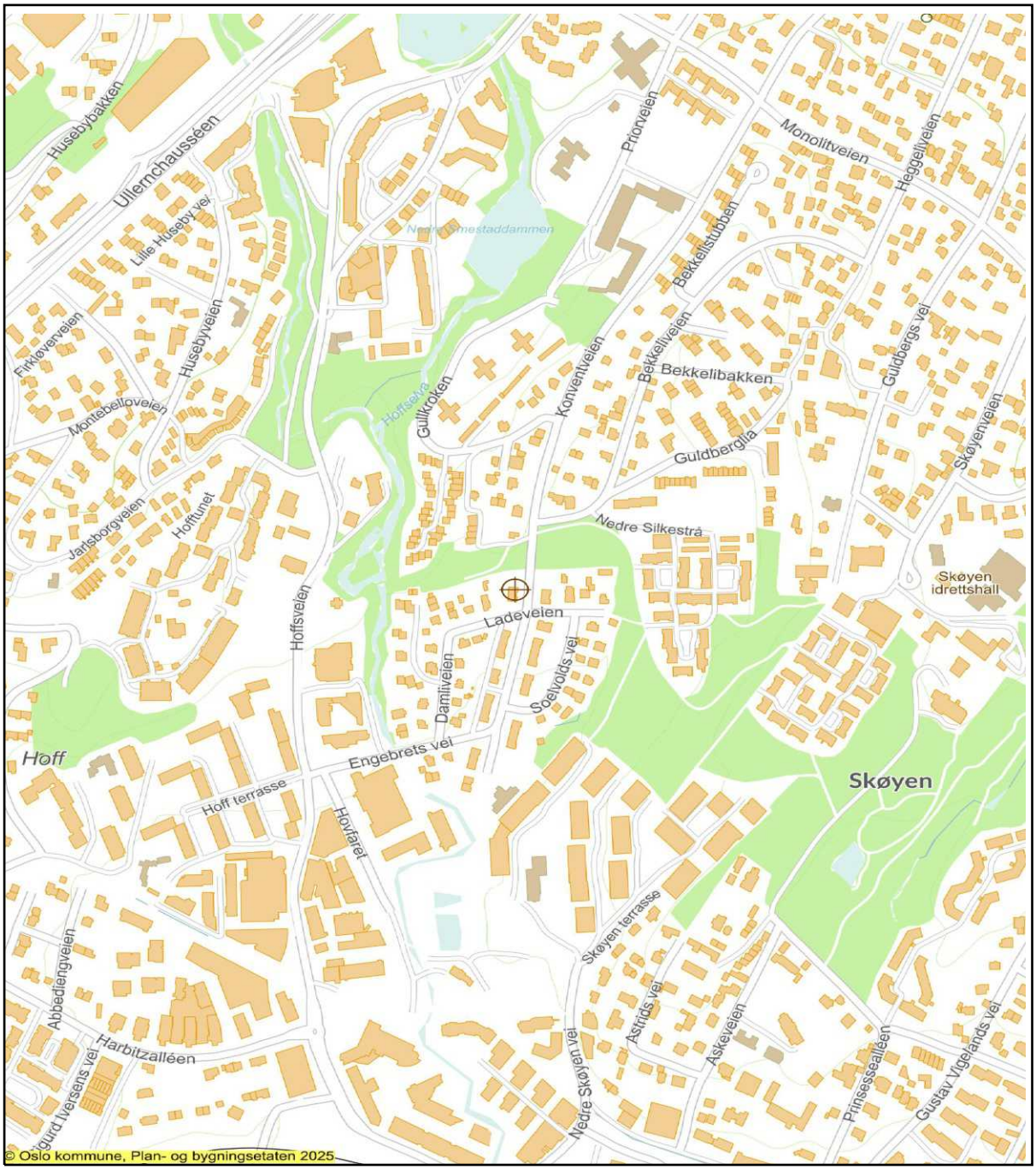
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Oversiktskart

Adr.:	Konventveien 39	Bydel :	ULLERN
Gnr bnr :	31 / 13	Skolekrets (2020/2021):	Smestad



Dato: 04.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane	Markagrense	Bolig	Off. friområde
T-bane	Vei	Andre bygg	Adresse/eiendom

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.

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 essenslelt 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.

Oslo

1111222

Bebyggelsesplan for del av Hoffsbyen.(gnr. 31 bnr. 13 + 14).

1111222 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 21.04.1922
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 192201307
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

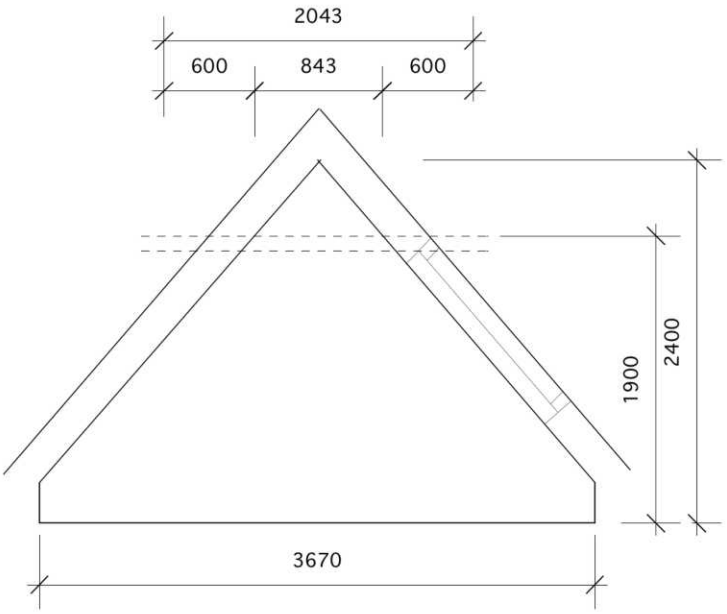
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

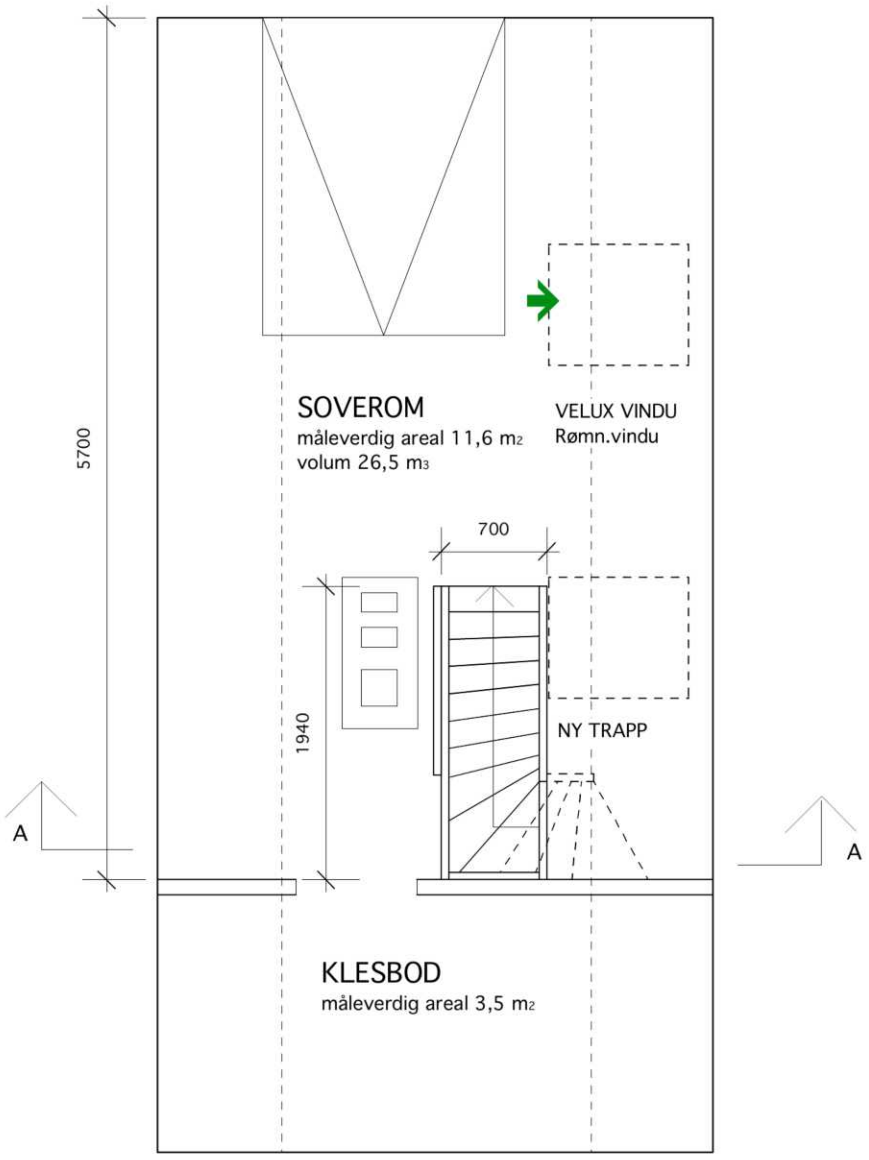
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



SNITT A-A



KONVENTVEIEN 52 GNR/BNR 31/13 - BRUKSENDRING AV LOFT TIL VARIG OPPHOLD

LOFTSPLAN - tiltakshaver Stian Meuche

03

ansvarlig søker siv ark Ragnar Sæbø - Akersgata 73B 0180 Oslo - tlf 22 20 07 96 - dato. 8.02.2010 - M 1: 50

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Borettslaget Hoffsbyen Hageby

Organisasjonsnummer: 955240049
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. mars kl. 09:00 til 15. mars kl. 17:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

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
Dag Vidar Handeland, Styreleder

> **Forslag til vedtak:**
> Dag Vidar Handeland, styreleder er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. 23 Yttervegger tiltak 5 utskifting av ytterdører

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. 26 Yttertak tiltak 2 utbedring av tak over karnappvinduer

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. 28 Trapper og balkonger tiltak 1 Utbedring av trapper

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557513349420

Dokument

Protokoll 405
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2024-03-20 21:13:44 CET (+0100) av Geir Vislie (GV)
Ferdigstilt den 2024-03-22 09:40:43 CET (+0100)

Initiativtaker

Geir Vislie (GV)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
geir.vislie@obos.no
+4799601877

Underskriverne

Møteleder: Dag Vidar Handeland /s/ (MDVH/)
dvhandeland@gmail.com
+4740453536
Signert 2024-03-20 21:57:51 CET (+0100)

Protokollvitne: Ingri Marie Petersen Hyldbakk /s/ (PIMPH/)
ingrihyldbakk@gmail.com
+4799049129
Signert 2024-03-20 21:14:36 CET (+0100)

Protokollvitne: Magnus Kolberg Eriksen /s/ (PMKE/)
magnus.k.eriksen@gmail.com
+4741547321
Signert 2024-03-22 09:40:43 CET (+0100)

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siv. ark. Ragnar Sæbø
Akersgata 73 B
0180 OSLO
rasaeboe@online.no

Dato: 12062009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200904281-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marianne Ekerold Netland | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KONVENTVEIEN 50	Eiendom:	31/13
Tiltakshaver:	Johannes Hunderi	Adresse:	Konventveien 50, 0275 OSLO
Søker:	Siv. ark. Ragnar Sæbø	Adresse:	Akersgata 73 B, 0180 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - KONVENTVEIEN 50

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

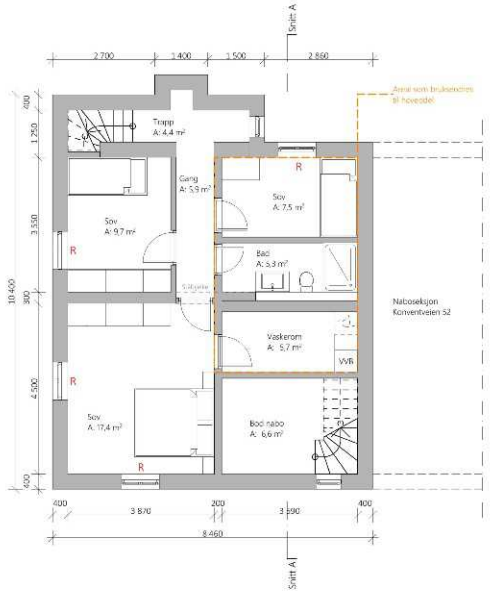
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Marianne Ekerold Netland - Saksbehandler
Marianne Estevenin - for enheltsleder Caroline Waller

Kopi til:
Johannes Hunderi, Konventveien 50, 0275 OSLO, johanneshunderi@yahoo.no



Underetasje 1:100

Tegningsnr: A20-00	Revisjon nr: 01
Type tegning: Plan Underetasje	

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
01	Søknad	29.05.20	JSB	JSB

Prosjekterende:
Johannes Bø Arkitektur + Interiør
926 48 730 - johannes_schlenkerboe@hotmail.com

Fase: Søknad

Tiltakshaver: Bendik Kiligitto/Pi Leth Lundvig

Prosjekt: Bruksendring

Konventveien 50
0275 Oslo

Dato: 29.09.2020	
Gnr./Bnr./Festenr.: 31/13	Målestokk: 1:100 på A3
Prosjektnr.: 2006	Tegningsnr.: A20-00
Kontroll prosjekt.	
Type tegning: Plan Underetasje	Sign.: JSB / Kontr.: JSB

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.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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 I):

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

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

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

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

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)

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, Tynset, Ålesund

Medlem av autoriserte 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 oppfordes 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.

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%)

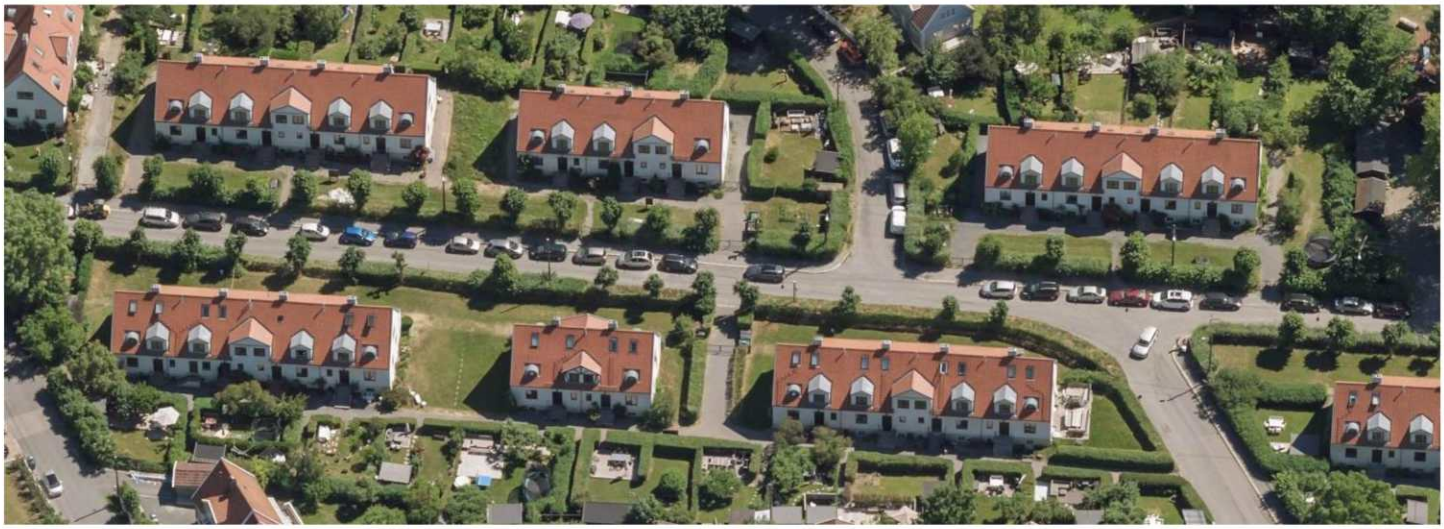
Det vises til tilstandsrapport fra OPAK med vedlegget "Rapport vurdering av trapper og reparasjon av puss".

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

OPAK BERGEN AS
org.nr. 921 586 736
Solheimsgaten 13, 1. etg.
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

© OPAK AS | Tilstandsrapport 2023, Hoffsbyen Hageby OPAK.pdf

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.

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

4 EL-KRAFT		
41	Basisinstallasjoner for elkraft	Beskrivelse 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. Tilstand Normal levetid for basisinstallasjoner er 30 år +/- 10 år. Anlegget er i dag av ulik alder og er beboeransvar innvendig. Oppdatert tilstand 2023 Ingen endring i tilstand eller anbefalte tiltak. Anbefalte tiltak Ingen tiltak.
42	Høyspent forsyning	Beskrivelse Ikke vurdert, da netteier er ansvarlig.
43	Lavspent forsyning (fordeling)	Beskrivelse *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. Oppdatert tilstand 2023 Ingen endring. Anbefalte tiltak Ingen tiltak.
46	Reservekraft	Ikke relevant.
49	Dokumentasjon elektro (Internkontroll elektro)	Beskrivelse 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. Tilstand 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. Oppdatert tilstand 2023 Ingen endring i tilstand eller anbefalte tiltak. Anbefalte tiltak 1. Etablere internkontroll elektro.

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

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

OPAK

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



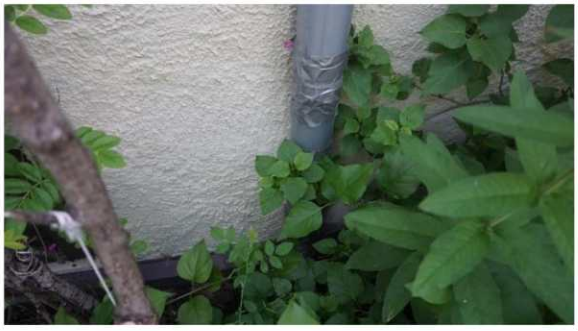
Bilde nr. 8
Slitasje og elde på eldre vinduer. KV 62-66



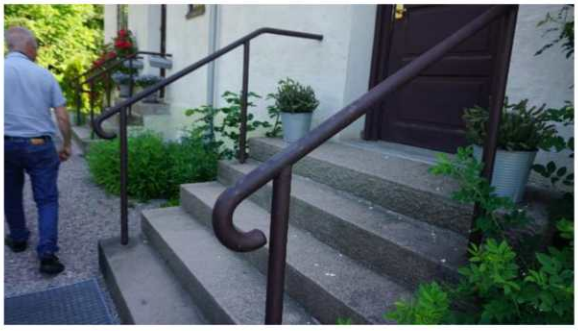
Bilde nr. 9
Løst beslag. KV 63-67



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.

140144 Hoffsbyen Hageby

RAPPORT

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 16b
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

Valid up to 1 ORDMARK-V3-Tilstandsrapport 2023, Hoffsbyen HagebyOPAK 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

140144 Hoffsbyen Hageby

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	dvhandeland@gmail.com	X	X
		Magnus Kolberg Eriksen	mke@opak.no	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.

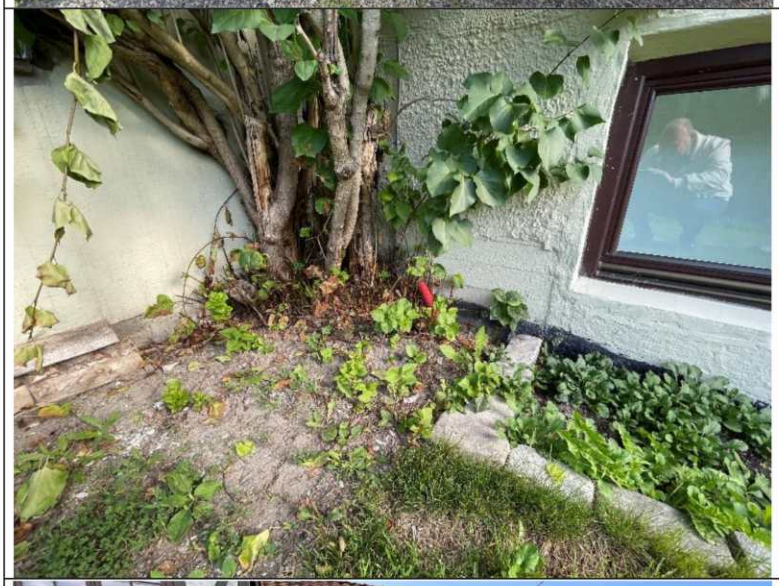
I borettslaget er de i ferd med å skifte signalkabler. Eldre signalkabler som er festet til fasaden og beskyttet med metallprofiler, skal fjernes. OPG ønsker at OPAK beskriver hvordan dette kan gjøres i praksis, og hvordan reparere skader som oppstår etter at mekanisk innfesting er fjernet.

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.

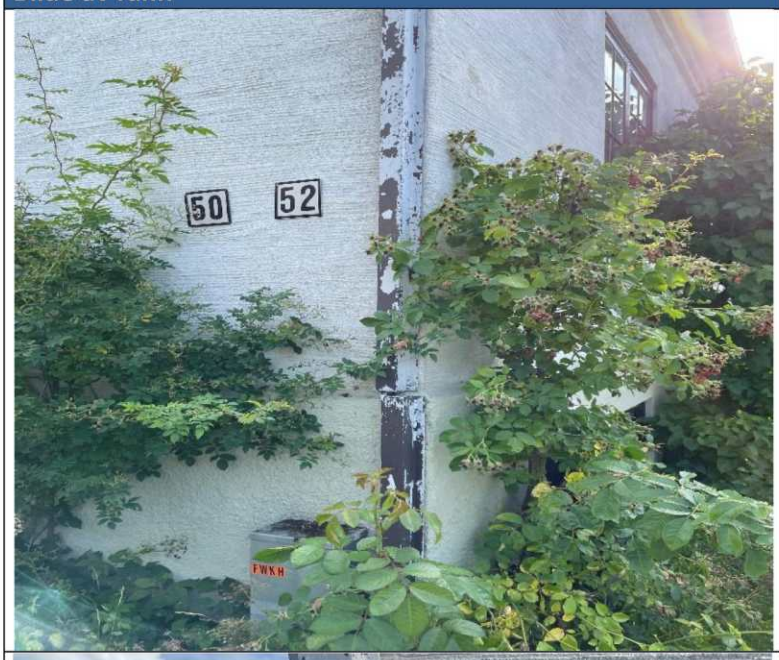
Funn fra befaringen

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

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

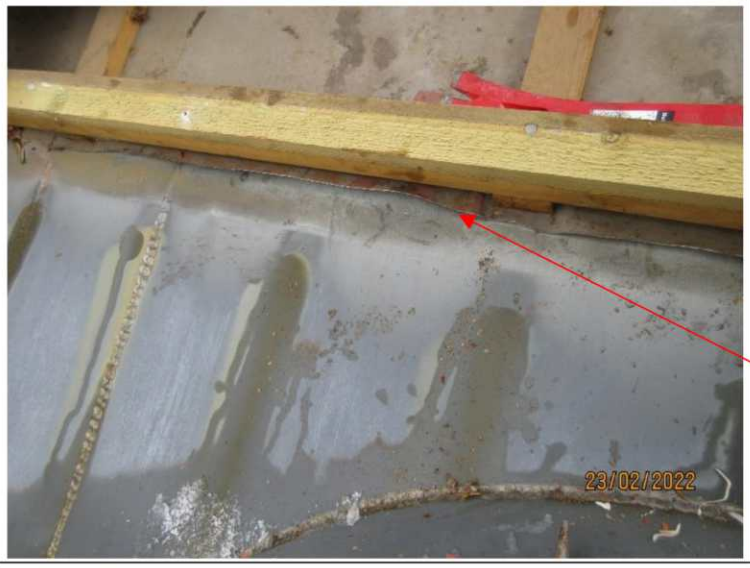
Borettslaget Hoffsbyen Hageby har via beboer i Konventveien 48 fått melding om en aktiv lekkasje fra et buet karnappvindu. Innvendig sprekker kledningen i taket opp, og det er flere ganger registrert vann på gulvet. Takene ble tekket om i 2007-08, da med ny takstein. Takene er bygget med kombinert undertak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

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

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

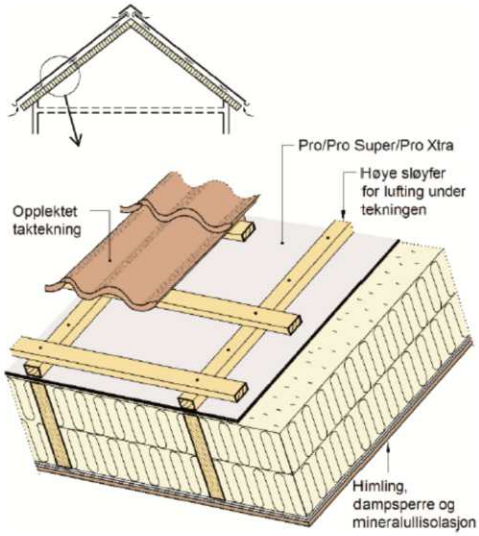


Fig. 2
Prinsipiell oppbygning av tak med Pro, Pro Super og Pro Xtra brukt som kombinert undertak og vindsperre.

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

NOTAT

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.

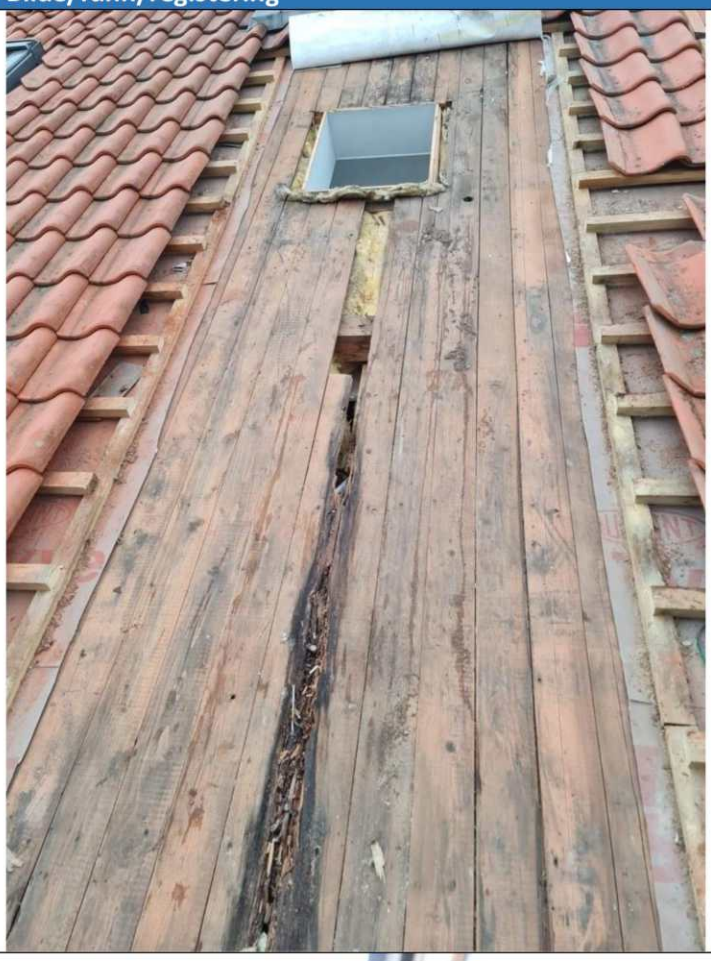
Befaringer har blitt gjennomført 30.10. og 12.11.2020. Til stede på befaringer var;
30.10; BRL v/ Dag Vidar Handeland, beboer Parisa Yousefi og Jan Skau (JSK).
12.11. ENT v/Bror Morten Lunde og Arild Kaasa (AK).

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

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.

BYGNINGSCHEFEN I AKER

J.-nr. 869. 1923.

Bilag 1.

Ekspeditjons-Dokument

Indgaaende [illegible]

paa gr.-nr. 31 br.nr. 13 [illegible]

tomt nr. [illegible] til gate nr. [illegible]

Eier: [illegible]

Ansvarshavende: [illegible]

Indlevert 2. mai 1923. Attestert 21. 20/10-1924

Jnr. 460 - 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

[illegible]

Oversendes herr opmaalingschefen til uttalelse.
Akers reguleringschefs kontor, den 25 1923

For reguleringschefen
[illegible]

J. A. 256/23

Eiendommen er maalt [illegible]

Akers [illegible] kontor, den 11 mai 23

[illegible]

Kfr. brev av 11/2 0

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Amalie Mille Christiansen
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: mille.amalie.christiansen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260110 . Vår ref.: 0405-1-16 Dato: 05.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Hoffsbyen Hageby
Organisasjonsnr:	955240049
Andelseier:	Eriksen, Magnus Kolberg
Medeier:	Holter, Katrin M
Leilighetsnummer:	16
Adresse:	Konventveien 50, 0275 OSLO
Andelsnummer:	16
Gnr.	31
Bnr.	13
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 59111930.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- 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.

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.:	16367728233
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,15%
Restsaldo	2 894 079,48
Innfrielsesdato:	30.09.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	12133167224
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,15%
Restsaldo	7 263 386,10

Innfrielsesdato:	30.09.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 035,47,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: INAKTIVT-6; IN lån 1 - Akonto renter	429,79	
Lån nr: INAKTIVT-6; IN lån 1 - Akonto avdrag	355,68	
Avdrag lån	46,00	
Renter lån	177,00	
Felleskostnader	2 477,00	
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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	751,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 828,-
Annen formue:	13 705,-
Gjeld:	170 343,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16367728233
Restsaldo:	37 997,08
Kapitalkostnader:	651,51
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	12133167224
Restsaldo:	100 154,25
Kapitalkostnader:	800,67
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 138 151,33,-, 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: 22 89 62 84.

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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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.:

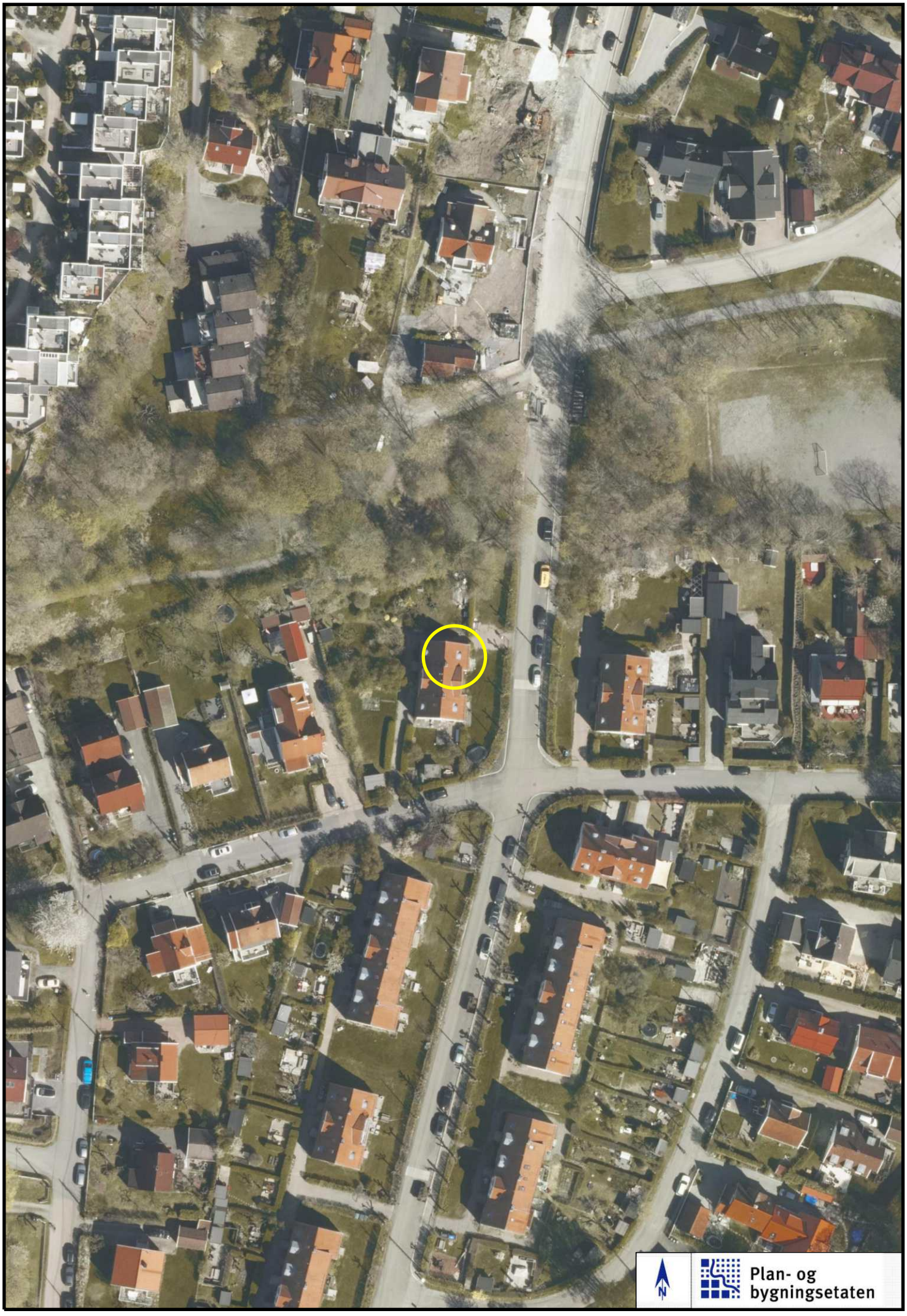
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Konventveien 39 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 04.05.2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

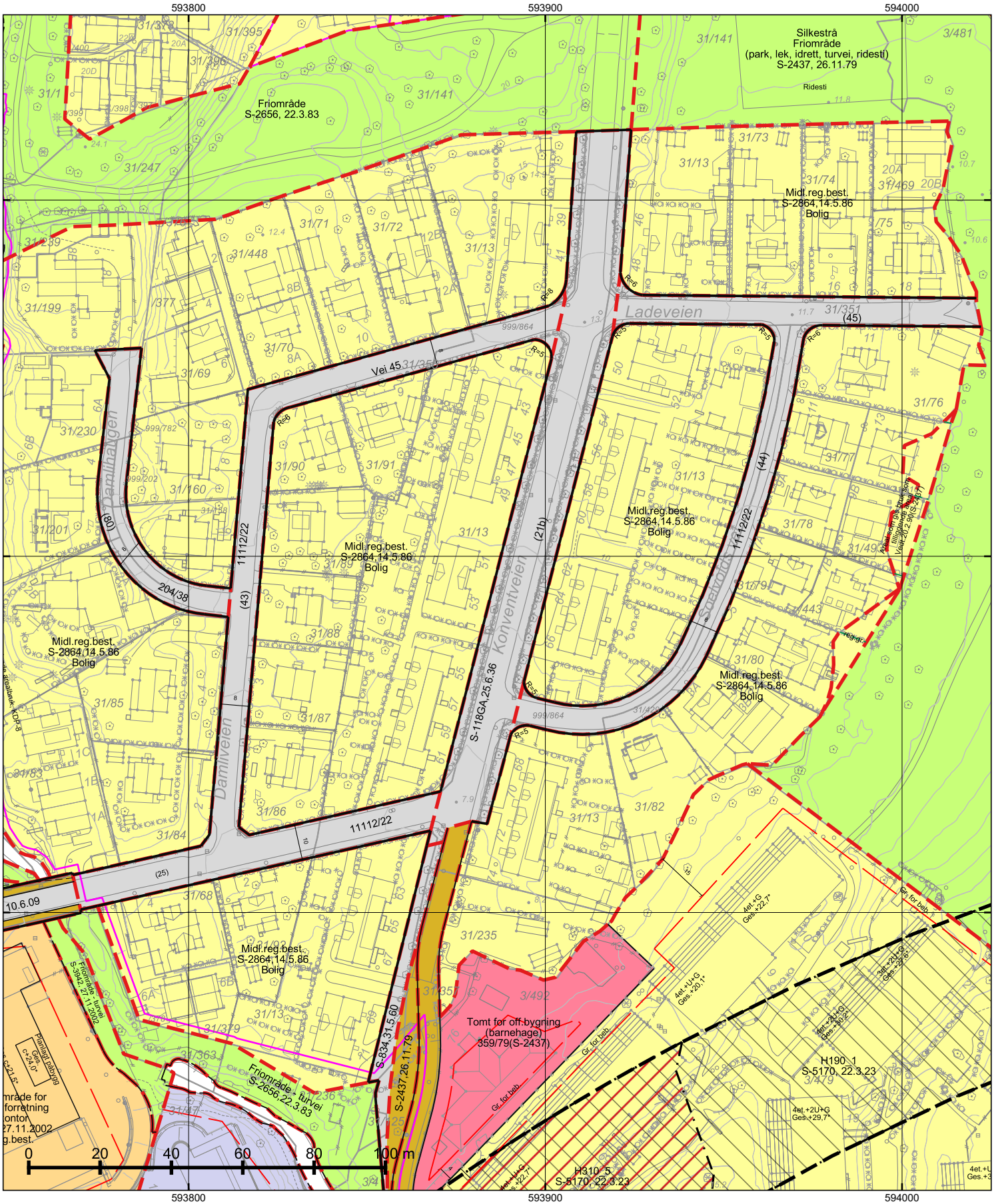
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157229/ 86532008
Adresse: Konventveien 39
Gnr/Bnr: 31/13

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). 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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157229/ 86532008

Adresse: Konventveien 39

Gnr/Bnr: 31/13

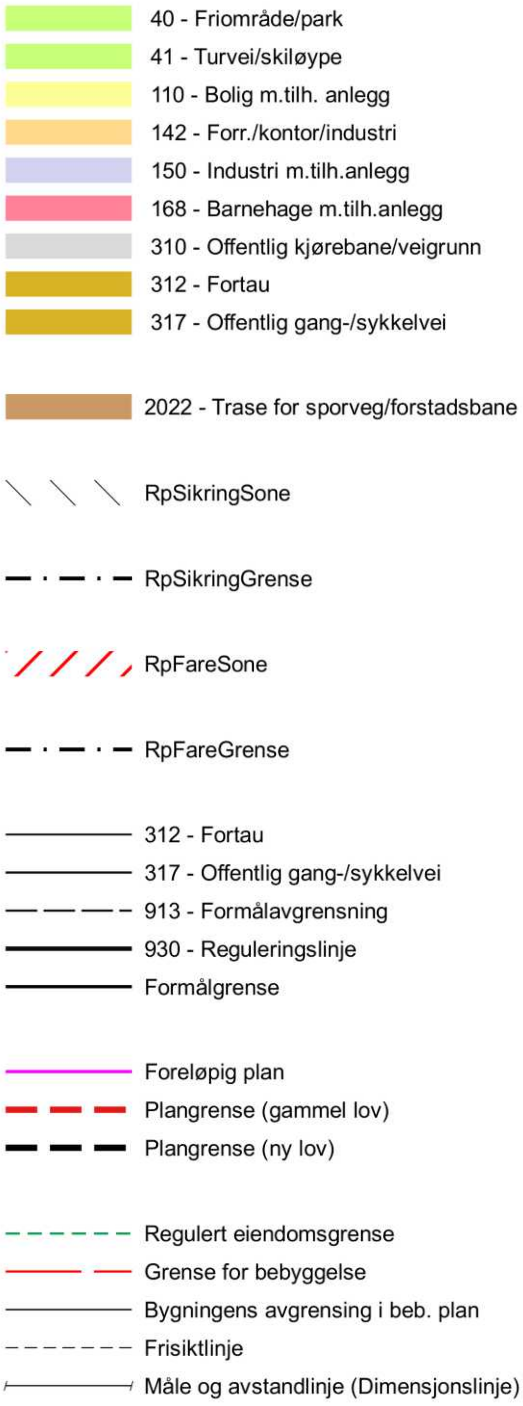
Deres ref.:

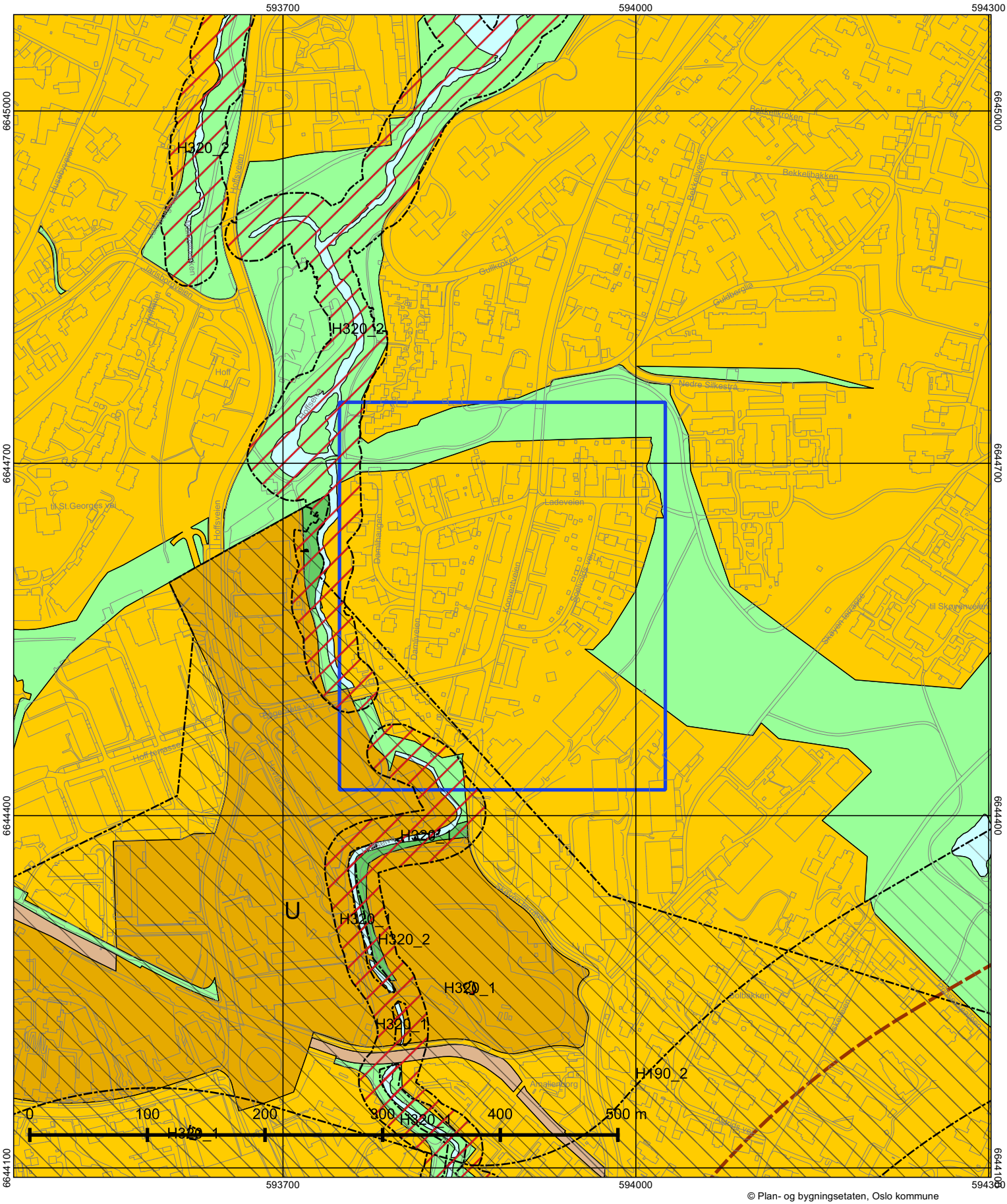
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157229/86532008
Deres ref.:

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



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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Konventveien 50, 0275 Oslo
Gnr. 31, Bnr. 13, andelsnr. 16 i BORETTSLAGET HOFFSBYEN HAGEBY , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260110

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 905 69 431

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.
