PRIVATMEGLEREN
KVARTAL

GLADENGVEIEN 14A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet H0504

Gladengveien 14A , 0661 OSLO

OSLO kommune

gnr. 129, bnr. 34

Andelsnummer 108

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 41 m²

Taksthuset 1

Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 19148-2366 **Eiendomsverdi ref nr:** NW6577

Foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Takstingeniør:** Jon Atle Solberg

Taksthuset 1
DIN TRYGGHET

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

Rapportansvarlig



Jon Atle Solberg
Uavhengig Takstingeniør
jas@th1.no
948 28 631

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Leilighet i 5. etasje fra 2024.
Leiligheten har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Bod i kjeller er oppført med gittervegger og låsbar dør.
Boden ble målt til ca. 3m2.

Generelt oppført i støpte konstruksjoner med innfeldte trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer er ikke vurdert da dette vedlikeholdet styres av sameiet.
Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av fellesareal.

Leilighet H0504 - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt dobbeltfløyet balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det ble målt et høydeavvik på 5mm over en lengde på 2m i stue/kjøkken.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Det er ikke foretatt hulltakning, da badet er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon ved bruksattest.
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er oppført i 2024 og det foreligger ferdigattest. Våtrommet er kontrollert ved visuell besiktigelse og fuktkontroll
med egnet måleutstyr uten registrering av forhøyede fuktverdier.
Tilstandsgraden for konstruksjonsoppbyggingen settes til TGIU som følge av at hulltaking
ikke er utført. Dokumentasjonen vurderes som tilfredsstillende for våtrommets alder

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert fjernvarme med varmekonvektor.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

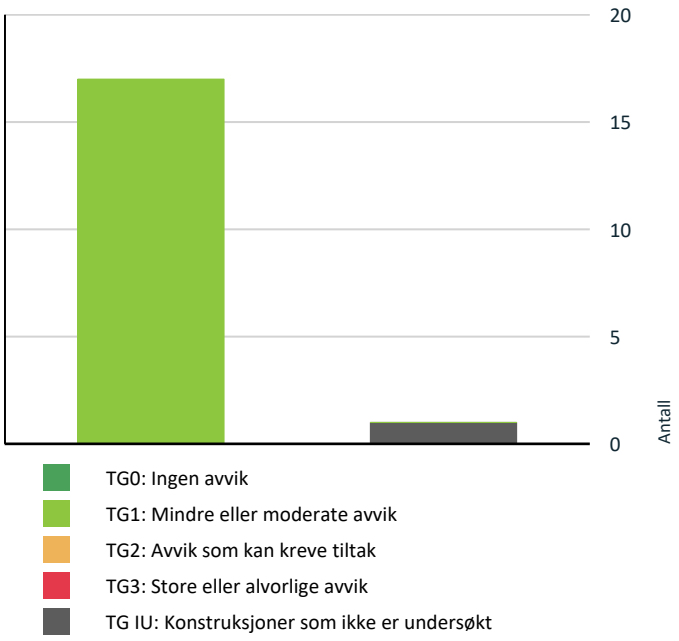
Leilighet H0504

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

Tegninger er fremvist og ligger i Boligmappa.no.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0504

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0504

Byggeår
2024

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt dobbeltfløyet balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det ble målt et høydeavvik på 5mm over en lengde på 2m i stue/kjøkken.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltakning, da badet er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon ved bruksattest.

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er oppført i 2024 og det foreligger ferdigattest. Våtrommet er kontrollert ved visuell besiktigelse og fuktkontroll med egnet måleutstyr uten registrering av forhøyede fuktverdier. Tilstandsgraden for konstruksjonsoppbyggingen settes til TGIU som følge av at hulltaking ikke er utført. Dokumentasjonen vurderes som tilfredsstillende for våtrommets alder

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fjernvarme med varmekonvektor.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

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

Automatsikringer.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Boligmappa.no

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger ingen registrerte avvik, og anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.

Tilstandsrapport



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

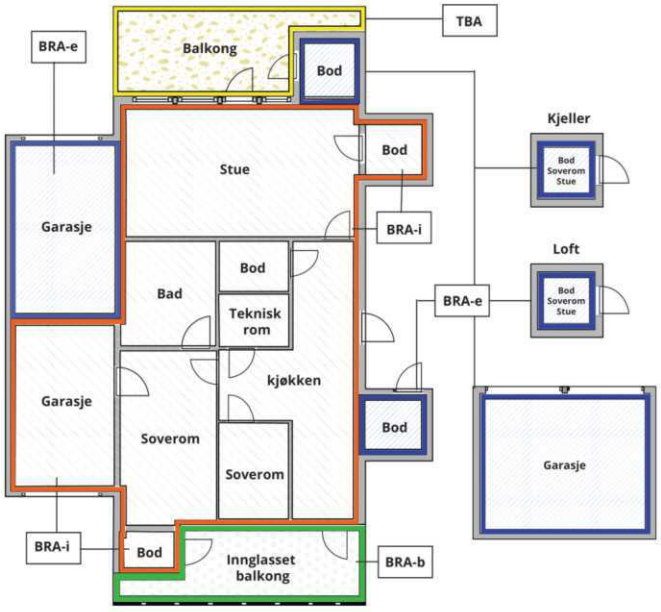
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet H0504

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	41			41	
Kjeller		3		3	
SUM	**41**	**3**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.
Leiligheten ble målt til 40,5m2.
Takhøyde I stue ble målt til 2,60m.
Takhøyde på bad ble målt til 2,20m.

Bod i kjeller er merket med nr 167, boden ble målt til 3,0m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er fremvist og ligger i Boligmappa.no.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er byttet et spjeld på kjøkkenventilator. Dette er en reklamasjons sak.
Dør fra entre og inn til soverom er avstengt og det er laget en provisorisk vegg i døra på soverommet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
06.5.2026	Jon Atle Solberg	Takstingeniør
	Amna Gonilovic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	129	34		0	6341.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gladengveien 14A

Hjemmelshaver
Humlehagen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HUMLEHAGEN BORETTSLAG	927876728			Gonilovic Amna

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
108

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin og sentral beliggenhet i et boligområde på Ensjø.
Nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
Kort vei til et et stort servicetilbud, inkludert butikker, treningssenter, spisesteder, Ensjø Torg mm.
Det er kort vei til fine turmuligheter ved Tøyenparken, Kampen og Vålerenga.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellestomt.
Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Boligen blir oppvarmet med fjernvarme gjenom en takmontert konvektor.
Det er elektriske varmekabler i gulv på bad.

Opplysninger gitt av eier

Det er byttet spjeld på kjøkkenvifte på reklamasjon i 2025.
Det er gjennomført 1 års befaring uten videre anmerkninger i 2025.
Dør mellom entre og soverom vil bli avstengt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	27.04.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring - El	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegning	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegning	05.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	
2	10.05.2026	
3	11.09.2026	
4	14.09.2026	
5	14.09.2026	
6	14.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Vurderingene i rapporten bygger på bygningssakkyndiges faglige skjønn, basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige undersøkelser om den aktuelle konstruksjon, slik disse fremstod på befaringsdagen.
Ved vurdering av tilstand, risiko og tilstandsgrad utøves faglig skjønn innenfor rammene av gjeldende regelverk og faglig praksis. Ulike fagpersoner kan i enkelte tilfeller komme til ulike vurderinger, uten at dette nødvendigvis innebærer at vurderingene er faglig uforsvarlige, forutsatt at de er basert på relevante observasjoner, kjente risikoforhold og forsvarlige vurderinger på tidspunktet for befaring.
Skjønnsvurderingene tar utgangspunkt i om konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon med hensyn til bruk, sikkerhet og forventet ytelse. Estetiske forhold, som hakk, merker eller overflateskader, tillegges derfor ikke vekt ved fastsettelse av tilstandsgrad eller risikovurdering, med mindre slike forhold har betydning for konstruksjonens funksjon, bruk eller sikkerhet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kvartal	Oppdragsnr.	316260053
Addresse	Gladengveien 14A		
Postnr.	0661	Sted	OSLO
Selgers navn	Amna Gonilovic		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

3

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

93359942

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Det ble gjennomført kontroll av ventilasjon og årlig kontroll av rør i blokken i perioden 05.01.2026-14.01.2026 av ventilasjonsfirma.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Dersom det har vært avvik, skal disse etter det jeg kjenner til ha blitt utbedret av ventilasjonsfirmaet. Jeg har ikke mottatt informasjon om avvik, og det er meg bekjent ingen kjente problemer i blokken.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Døren mellom entré og soverom ble midlertidig stengt av håndverker i mai/juni. Det er satt opp en provisorisk vegg i døråpningen på soveromssiden. Døren står fortsatt i veggen.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten foreslår å omregulere deler av Gladengveien 16 og 18 fra industri til friområde, med mål om å gjenåpne Hovinbekken og etablere et offentlig grønt parkdrag med gangvei langs bekken.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.09.2026

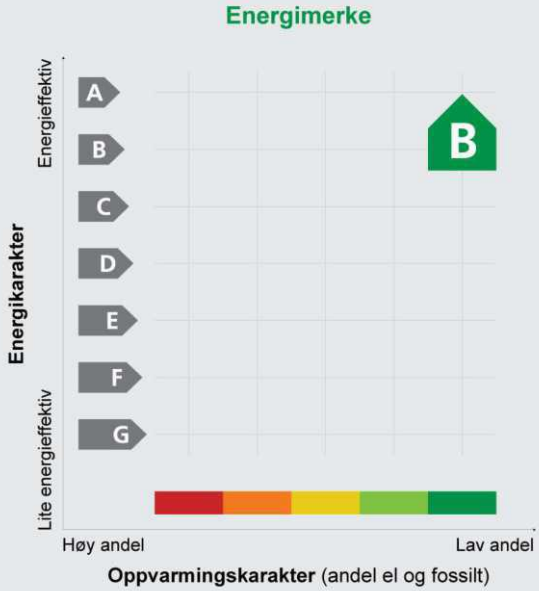
Signert av *Amna Gonilovic*

Initialer selger:
A G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Gladengveien 14A
Postnr	0661
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	129
Bnr.	34
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300853079
Bolignr.	H0504
Merkenr.	A2022-1405984
Dato	02.06.2022



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/Alfredo Angelillo

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	87,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gladengveien 14A
Postnr/Sted: 0661 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0504
Dato: 02.06.2022 18:18:49
Energimerkenummer: A2022-1405984
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/Alfredo Angelillo

Gnr: 129
Bnr: 34
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300853079

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	129
Bnr.	34
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Gladengveien 14A
Postnummer	0661
Poststed	Oslo
Bygningsnr.	300853079
Bolignr.	H0504
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	02.06.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	33 m²
Areal tak	31 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	87 m²
Totalt BRA	87 m²
Oppvarmet luftvolum	235 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	111,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,90 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,35 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,78
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.6.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Rambøll v/Alfredo Angelillo

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	18,2

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	3,3
Varmtvann	29,8
Vifter	4,9
Pumper	0,7
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	85,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7792 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	89,92 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4799 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	89,92 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7792 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2993 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4799 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7792 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %

Kvartal Eiendomsmegling AS
v/Anna Löfdal
Sigurd Hoels vei 1, 0655 OSLO
E-post: anna.lofdahl@privatmegleren.no

Deres ref.: 316260053 . Vår ref.: 2346-1-108 Dato: 14.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Humlehagen Borettslag
Organisasjonsnr:	927876728
Andelseier:	Gonilovic, Amna
Medeier:	
Leilighetsnummer:	108
Adresse:	Gladengveien 14 A, 0661 OSLO
Andelsnummer:	108
Gnr.	129
Bnr.	34
Borettsinnskudd:	Kr. 2 025 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8723417.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: Enkelte andelseiere har p.t. kjøpt eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass i borettslagets garasjekjeller. Denne retten er ikke tinglyst. Utbygger disponerer p-plasser som ikke er solgt. Andelseiers bruksrett til garasjeplassene kan omsettes/selges til andre andelseiere, hvis ikke den følger med overføring/salg av borettslagsandelen den er knyttet til. Det er ikke anledning til å disponere garasjeplass i borettslaget uten å samtidige være andelseier. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget. Skal parkeringsplassen leies ut til andre kreves det godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/p-plass. Leiekostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.
GlobalConnect leverer fibernett. Alle har inkludert 1000/1000 mbits bredbånd i felleskostnadene. Tv-pakke er ikke inkludert i felleskostnadene, det må bestilles av den enkelte beboer.
Techem gjør avregning for fjernvarme og varmtvann. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no
Prosjekt fra Ferd Eiendom, se https://www.humlehagen.no/ Første innflytting fra februar 2024. Tilknyttet beboerkonseptet Heime. Borettslaget vil tilby IN-ordning med nedbetaling to ganger pr. år. Første mulig tidspunkt er 30.7.2024, deretter årlig 31.12. og 30.06 hver år. Borettslaget har sikringsordningen GBF (garantert betaling av felleskostnader) hos OBOS Factoring AS. Styrets epost adresse: humlehagen@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208556347
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	403 172 667,24
Innfrielsesdato:	30.07.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med mai 2034

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: 10 941,84,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto fjernvarme	486,00	
Lån nr: 9820855634; IN lån 1 - Akonto renter	8 504,84	
Lån nr: 9820855634; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	1 701,00	
TV/Bredbånd	250,00	

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:	66,-
Fradragsberettigede kostnader:	106 574,-
Annen formue:	458,-
Gjeld:	2 024 961,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208556347
Restsaldo:	2 024 961,00
Kapitalkostnader:	8 101,41
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i mai 2034 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 024 961,00,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Zaffer Ali Khan pr. e-post: zaffer.ali.khan@obos.no eller telefon: 22 98 89 39.

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/Mohammad Almas Jabbar, e-post:humlehagen@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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2346

HUMLEHAGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HUMLEHAGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
1. juni 2026 kl. 18:00, Etterstad vgs Adresse: Etterstadsletta 5, 0660 Oslo Rom: Auditorium/møterom.

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 møtet. 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.

Viktig informasjon om årets generalforsamling
Årets generalforsamling er en av de viktigste samlingene for Humlehagen Borettslag siden innflytting. Flere av sakene som skal behandles kan få direkte betydning for borettslagets økonomi, likviditet, felleskostnader og videre drift.

Styret ber derfor alle andelseiere om å lese innkallingen grundig, sette seg godt inn i sakene og møte på generalforsamlingen. Jo flere som deltar, desto bedre grunnlag får borettslaget for å ta viktige beslutninger på en ryddig og demokratisk måte.

Flere av de innsendte forslagene gjelder blant annet tilbakebetaling, ugyldiggjøring av tidligere vedtak, granskning, ekstern bistand, mulige erstatningskrav og omfattende dokumentasjons- og utredningsarbeid.

Dersom slike forslag vedtas, kan konsekvensene bli betydelige. Borettslaget kan bli påført store kostnader til advokat, revisor, granskning eller annen ekstern bistand. Dette kan svekke likviditeten ytterligere og redusere borettslagets evne til å dekke løpende driftskostnader.

I verste fall kan vedtak med store økonomiske konsekvenser føre til behov for ekstraordinære tiltak, herunder ytterligere økning av felleskostnader, ny ekstra innkreving eller annen finansiering for å sikre borettslagets betalingsevne.

Styret mener derfor at årets generalforsamling er særlig viktig. Flere av forslagene handler ikke bare om prinsipper, men kan få direkte økonomiske konsekvenser for alle andelseiere og beboere. Det er derfor viktig at beslutningene tas på et opplyst grunnlag og med forståelse for mulige konsekvenser.

Styret gjør samtidig oppmerksom på at det er mottatt et stort antall innsendte saker fra et begrenset antall andelseiere. Dette gjør det ekstra viktig at flest mulig deltar, slik at beslutningene som tas representerer borettslaget på en bred og demokratisk måte.
Styret har forsøkt å ivareta andelseiernes rett til å fremme saker på en ryddig og forsvarlig måte.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsregnskap 2025
6. Styrets beretning
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Rammer for styrearbeid, kommunikasjon og belastning på tillitsvalgte
10. Gjenåpning av oppslag
11. Forslag til sak: Tilgjengeliggjøring av referat fra styremøter
12. Habilitet i borettslaget
13. Gatetunet / kostnadsfordeling
14. Reklamasjons-, service- og erstatningskostnader som skulle vært dekket av utbygger
15. Felleskostnader før overtakelse med dokumentasjon på belastning av utbygger.
16. Redegjørelse for borettslagets økonomi
17. Ulovlig effektuert dobbel innkreving av felleskostnader – brudd på vedtektene
18. Dobbelt betalt faktura Q3 kommunale avgifter på kr 263 249
19. Generalforsamling 13. desember 2025 – protokollføring av kommentarer
20. Økt styrehonorar vedtatt i EGF 22.09.2025 ble fattet på feil informasjonsgrunnlag
21. Gjennomføring av vedtak om offentliggjøring av innmeldte ventilasjonssaker
22. Ugyldiggjøring av ekstraordinær generalforsamling 22. september 2025 og vedtak
23. Ugyldiggjøre 5 % økning effektivt fra januar 2026 pga. formaliafeil
24. Fratredelse av 2 styremedlemmer og styrets beslutningsdyktighet
25. Granskning av borettslaget, styret og forretningsfører
26. Mistillit til styret og styrets leder
27. Forbruk ekstern rådgivning
28. Forbruk drivhus
29. Mistillit til styreleder
30. Status for disposisjonsrett til p-plasser og boder for utbygger
31. Manglende gjennomføring av vedtak om Heime
32. Gjenåpning av kommentarfelt og innlegg på Vibbo
33. Etablering av MC-plasser i garasjekjeller
34. Vedlegg til orientering – ikke til behandling eller avstemning

Med vennlig hilsen,
Styret i HUMLEHAGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Thorud er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

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

Årsregnskap 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Styrets innstilling

Resultat 2025

Regnskapet for 2025 viser at borettslaget har hatt høyere kostnader enn inntekter. Når innbetalinger til fellesgjeld (kapitalkostnader) holdes utenfor, viser regnskapet et negativt resultat på over 1,2 millioner kroner. Dette innebærer at borettslaget har brukt mer midler enn det som ble hentet inn i løpet av året 2025.

Styret har ansvar for å sørge for forsvarlig økonomisk drift av borettslaget. På bakgrunn av underskuddet i 2025, samt økte kostnader i 2026, har styret vært nødt til å iverksette tiltak for å styrke borettslagets økonomi.

Tiltak for å bedre likviditeten (betalingsevne)

Styret besluttet å gjennomføre 2 doble innkrevinger av felleskostnader. Formålet med dette tiltaket var å sikre tilstrekkelig likviditet på kort sikt, slik at borettslaget har midler til å dekke store fakturar uten å ta opp kassakreditt.

Selv med dobbel innkreving av to måneder felleskostnader samt en generell økning på 5 %, har ikke vært tilstrekkelige til å dekke underskuddet fra 2025.

Selv om økningene kan oppleves som betydelige, er realiteten at borettslaget over tid ikke har hatt tilstrekkelige inntekter til å dekke løpende kostnader. Styret arbeider nå aktivt for å bringe økonomien i balanse. Det må derfor påregnes at felleskostnadene kan bli ytterligere justert fremover for å nå et nivå som sikrer dekning av nødvendige driftskostnader.

Sammenligning med andre borettslag

Selv etter den generelle økningen ligger borettslagets felleskostnader per kvadratmeter lavere enn sammenlignbare borettslag i nærområdet. Fra 01.01.2026 vil våre felleskostnader utgjøre ca. 40,5 kroner per kvm, mens tilsvarende borettslag i området ligger på rundt 46,60 kroner per kvm, som er om lag 15 % høyere.

Videre arbeid

Styret har som mål å forvalte borettslaget på en best mulig og forsvarlig måte. I tillegg til justering av felleskostnader arbeider styret løpende med å:

- inngå nye avtaler
- reforhandle eksisterende avtaler
- vurdere og teste nye løsninger som kan gi kostnadsbesparelser

Dette gjøres for å begrense kostnadsveksten og sikre en bærekraftig økonomi over tid.

Økonomien i 2026

Isolert sett fremstår økonomien i 2026 som sunnere. Per mai 2026 viser regnskapstallene en tilfredsstillende utvikling i tråd med budsjettet for 2026. Styret vil fortsette å følge økonomien tett for å sikre forsvarlig drift, men borettslaget er fortsatt avhengig av å hente seg inn etter underskuddet fra 2025.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Styrets beretning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets årsrapport

Humlehagen Borettslag

Perioden oktober 2025 – juni 2026

1. Innledning

Styret i Humlehagen Borettslag legger med dette frem årsrapport for perioden etter ekstraordinær generalforsamling høsten 2025 og frem til ordinær generalforsamling i juni 2026.

Humlehagen er fortsatt et nytt borettslag. Perioden har derfor vært preget av etablering av ordinær drift, oppfølging etter overlevering og ettårsbefaring, reklamasjoner, økonomistyring, tekniske avklaringer, fellesarealer og beboerkommunikasjon.

Styret har hatt som mål å sikre stabil og forsvarlig drift, god økonomisk kontroll, ryddig oppfølging av reklamasjoner og et trygt og velfungerende bomiljø for beboerne.

Rapporten er utformet som en samlet orientering om styrets arbeid, økonomi, viktige saker i perioden og veien videre. Dette er i tråd med anbefalingen om at en god årsrapport bør gi beboerne en tydelig og forståelig oversikt over styrets arbeid, økonomien og planene fremover.

2. Styrets sammensetning og arbeid

Etter ekstraordinær generalforsamling 22. september 2025 ble nytt styre valgt. Mohammad Almas Jabbar ble valgt som styreleder, og Philip Charles Brun, Magnus Tangre Dannevig, Thanh Thi Fleischer og Silje Larsen ble valgt som styremedlemmer.

I desember 2025 trådte Silje Larsen og Philip Charles Brun ut av styret. Etter dette har styret bestått av tre medlemmer. Styret har tilpasset arbeidsfordelingen fortløpende, men redusert kapasitet har medført at enkelte saker har tatt lengre tid enn ønskelig. Dette gjelder særlig saker som krever dialog med eksterne leverandører, utbygger, forretningsfører eller juridisk rådgivning.

Styret har i perioden gjennomført 12 styremøter. I tillegg har styret behandlet om lag 552 e-poster/henvendelser, fulgt opp 491 saker i Vibbo, fulgt opp reklamasjoner, hatt dialog med en rekke leverandører og eksterne parter og behandlet en rekke løpende driftssaker mellom møtene. Dette illustrerer arbeidsmengden i perioden og bakgrunnen for at enkelte saker har tatt lengre tid enn ønskelig.

Styret har behandlet saker knyttet til økonomi, budsjett, reklamasjoner, vedlikehold, bom, utleie, digitale løsninger, avfall, felleslokaler, HMS, internkontroll, grøntarealer, generalforsamling og beboerkommunikasjon.

Styret vurderer at et styre på fire medlemmer vil gi bedre arbeidsfordeling, økt kapasitet og mer robust oppfølging av saker. Dette er særlig viktig i et nytt borettslag med mange tekniske, økonomiske og praktiske forhold som fortsatt må følges opp.

3. Økonomi og budsjett

Økonomi har vært et sentralt arbeidsområde for styret. Borettslaget er fortsatt i en etableringsfase, og styret har hatt fokus på kostnadskontroll, gjennomgang av avtaler, vurdering av nødvendige tiltak og oppbygging av økonomisk buffer.

På styremøte 28. oktober 2025 ble budsjett og felleskostnader diskutert. Styret vurderte borettslagets behov for likviditet og besluttet å innhente to måneder med felleskostnader samt en økning på 5% for å dekke løpende kostnader når de forfaller.

Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 21 155 204. Dette overskuddet skyldes i hovedsak innbetalinger knyttet til individuell nedbetaling av fellesgjeld (INordningen). I 2025 ble det innbetalt kr 22 369 083 gjennom denne ordningen. Disse midlene føres som inntekt i regnskapet, men går direkte videre til långiver og gir ikke borettslaget økt likviditet eller økonomisk handlingsrom.

Ser man bort fra INordningen, viser driftsregnskapet et underskudd. Det ordinære driftsresultatet for 2025 var negativt, med et underskudd på om lag kr 1,2 millioner.

Ved utgangen av 2025 var disponible midler kr -114 492, mot kr 1 099 387 ved årets begynnelse. Dette viser at borettslaget har svak likviditet og en begrenset økonomisk buffer til å håndtere uforutsette kostnader.

Driftskostnadene i 2025 var kr 6 835 640, mot budsjettert kr 5 329 000, dette gir et negativt budsjettavvik på 1 506 640. De største avvikene bestod av kostnadspostene drift og vedlikehold, kommunale avgifter, energi/fyring, forsikring og renhold.

Budsjettet for 2026 viser et forventet resultat på kr -82 976, som innebærer et lite negativt resultat og dermed lite rom for uforutsette kostnader.

Styret vil derfor fortsatt ha fokus på:

- aktiv økonomistyring
- kontroll med leverandøravtaler
- prioritering av nødvendige tiltak
- kostnadsreduserende driftstiltak
- oppbygging av økonomisk buffer
- forutsigbar utvikling av felleskostnader

Styret vurderer det som nødvendig å øke felleskostnadene ytterligere i tiden fremover for å sikre tilstrekkelig inntektsgrunnlag til å dekke økte driftskostnader. Kostnadsveksten skyldes i hovedsak generelle prisøkninger i samfunnet, herunder økte utgifter til energi, kommunale avgifter, forsikring og vedlikehold. For å vurdere kostnadsnivået har styret innhentet sammenlignbare tall fra nærliggende borettslag. Sammenligningen viser

at borettslaget per i dag har felleskostnader per kvadratmeter som ligger mer enn 10 % lavere enn tilsvarende nyere borettslag i området. En justering av felleskostnadene anses derfor som nødvendig for å sikre en bærekraftig økonomi, uten at borettslaget samtidig får et urimelig høyt kostnadsnivå sammenlignet med tilsvarende borettslag.

4. Drift, avtaler og kostnadsreduserende tiltak

Styret har arbeidet med å gjennomgå flere av borettslagets avtaler og løpende kostnader. Målet har vært å sikre forsvarlig drift, samtidig som borettslaget unngår unødvendige kostnader.

Styret har blant annet fulgt opp avtaler og kostnader knyttet til:

- VVS-service
- HMS og internkontroll
- brannvern
- renovasjon og avfallsløsninger
- garasjeadkomst
- matter i vinterhalvåret
- fellesstrøm og fjernvarme
- vaktmestertjenester
- digitale løsninger

På styremøte 8. januar 2026 ble det vedtatt at eksisterende leverandøravtaler kunne sies opp ved behov, og at nye tilbud kunne innhentes. Styret besluttet også å si opp avtalen med Veidekke gartner som del av arbeidet med kostnadsreduksjon og vurdering av ny løsning for skjøtsel.

På styremøte 2. desember 2025 godkjente styret bestilling av Norgespris for fellesarealer, både strøm og fjernvarme.

Styret har også arbeidet med å sikre nødvendig drift og service på tekniske anlegg, blant annet VVS, ventilasjon, brannvern, garasje, adgangssystemer og øvrige fellesinstallasjoner.

5. Reklamasjoner og tekniske forhold

En stor del av styrets arbeid har vært knyttet til oppfølging av reklamasjoner og avklaringer mot Ferd, Veidekke og underleverandører.

Borettslaget er fortsatt i perioden etter overlevering, og flere saker har vært knyttet til ettårsbefaring, tidligere statusmøter og forhold som beboere eller styret har observert.

Styret har blant annet fulgt opp:

- manglende fysisk sikring/rekkverk ved høydeforskjeller
- ventilasjon og kontrollmåling av avtrekk
- elektrisk anlegg og el-tilsyn
- saltutslag på fasade
- lydskjermer og dokumentasjon
- dører dørpumper, låser og adgangssystemer
- belysning i bod arealer
- takterrasser og fellesarealer

- akustikktiltak i verksted
- grøntarealer, døde/manglende planter og etableringsmangler
- grusmasser og terreng bak rekkehus
- gressareal og grøntområder mot Gladengveien
- sprekker/utbuling i kjeller 12D
- feil og skader i fellesarealer

Styret har vært opptatt av at reklamasjoner skal dokumenteres skriftlig, at muntlige avklaringer følges opp, og at saker ikke lukkes uten nødvendig dokumentasjon eller rapporter. Saker som gjelder sikkerhet, forskriftskrav eller mulig fremtidig kostnad for borettslaget, har vært særlig prioritert.

6. Ettårsbefaring, ventilasjon og HMS

Ettårsbefaringen har vært en viktig del av styrets arbeid. Flere forhold ble tatt opp i forbindelse med befaringen, og styret har i etterkant arbeidet for å sikre at avtalte tiltak følges opp.

Blant sakene fra eller knyttet til ettårsbefaringen er:

- ventilasjonskontroll og rapportering
- fysisk sikring/rekkverk ved høydeforskjeller
- lydskjermer og vindus-/fasadeforhold
- akustikk i verksted
- dører og dørpumper
- grøntarealer og beplantning
- utglidning av grusmasser
- øvrige bygningsmessige forhold

Ventilasjon har vært en prioritert sak for borettslaget. På ekstraordinært årsmøte 22. september 2025 ble ventilasjon behandlet som egen sak, og nytt styre fikk tydelig signal om å følge opp dette videre.

Styret har fulgt opp kontrollmålinger, avtrekkspunkter og rapportering. Det ble avtalt at Bjerke skulle kontrollmåle avtrekkspunkter i leiligheter oppgang for oppgang før ventiler ble låst. Styret har etterspurt rapport/sjekkliste med målte verdier, eventuelle avvik, justeringer og bekreftelse på at ventilene er korrekt innregulert.

Styret har også fulgt opp spørsmål knyttet til elektrisk anlegg, brannvern, HMS og internkontroll. På styremøte 2. desember 2025 ble det behandlet sak om internkontroll. Det ble vist til at borettslaget skal ha et system for internkontroll, inkludert oppfølging av brannvern og elektriske anlegg. Styret besluttet blant annet å etablere og vedlikeholde et enkelt internkontrollsystem, følge opp avvik og innhente tilbud på nødvendige kontroller.

Styret har videre arbeidet med rutiner knyttet til brannsentral, falske brannalarmer, manuelle meldere, rømningsveier, brannvern i felleslokaler og ansvar ved feilbruk.

Styret har presisert at fellesarealer og rømningsveier skal holdes frie for private gjenstander av hensyn til brannsikkerhet, renhold og fremkommelighet.

7. Bom, garasje, parkering og adgang

Bom og gjennomkjøring i gatetunet har vært en viktig sak for styret. På ekstraordinær generalforsamling 22. september 2025 ble det vedtatt å anskaffe ny manuell låsbar bom. Etter avtale har Tiedemannsparken dekket 2/3 av kostnadene.

Bakgrunnen for tiltaket er behovet for å redusere uønsket gjennomkjøring og sikre tryggere ferdsel for barn, beboere og myke trafikanter i felles bakgård/gatetun.

Styret har jobbet med retningslinjer for bruk av bom, tilgang, nøkkelrutiner og praktisk drift.

I garasjen har styret behandlet flere saker knyttet til parkering, adgang og feilparkering. På styremøte 4. mars 2026 ble gjentatt feilparkering på privat parkeringsplass behandlet. Styret diskuterte mulige løsninger, herunder skilting, veiledning, kontakt med parkeringsselskap og tilgangsstyring.

Styret har også fulgt opp digitale løsninger for garasjeadkomst, blant annet Parqio og Unloc.

8. Digitale løsninger og kommunikasjon

Digitale løsninger har vært et viktig tema i perioden.

Heime På ekstraordinær generalforsamling 22. september 2025 ble videreføring av Heime behandlet. Generalforsamlingen vedtok at borettslaget ikke skulle fortsette med Heime.

På styremøte 14. oktober 2025 ble det derfor vedtatt at styret skulle starte dialog om avslutning av Heime, i tråd med årsmøtevedtaket. Styret har likevel erfart at avviklingen ikke har vært helt avklart, blant annet fordi avtalen opprinnelig var inngått/sponset via utbygger med en bindingstid. Styret arbeider derfor videre med endelig avklaring for oppsigelse av avtalen.

Vibbo Styret har lagt til grunn at Vibbo skal være hovedkanal for informasjon fra styret. Styret har brukt Vibbo til nyheter, meldinger og beboerkommunikasjon og arbeider med å gjøre informasjon mer tilgjengelig og strukturert.

Unloc Generalforsamlingen vedtok å videreføre Unloc. Løsningen brukes til digitale nøkler til hovedinngang, garasje og andre fellesarealer.

Parqio brukes i forbindelse med garasjeadkomst. Styret har fulgt opp løsningen, blant annet mulighet for automatisk åpning når mobilen er i nærheten. Styret vurderer at digitale løsninger fremover må gjennomgås samlet med hensyn til funksjon, kostnad og faktisk behov.

Styret har også hatt mye beboerkommunikasjon i perioden. Dette har vært viktig for å fange opp feil, mangler, behov og forslag.

Samtidig har styret måttet håndtere krevende kommunikasjonssituasjoner. På styremøte 22. desember 2025 ble det vedtatt med anbefaling fra forretningsfører om å slå av oppslag for å begrense uansvarlig oppførsel i borettslaget rundt jul og nyttår, samt sende ut infoskriv. På styremøte 27. januar 2026 ble det notert at styret ikke åpner oppslag før det er gjennomført generalforsamling og dialog med beboere.

Styret ønsker i utgangspunktet å legge til rette for god, åpen og inkluderende kommunikasjon mellom beboerne. Samtidig vurderer styret at eventuelle åpne oppslag eller kommunikasjonskanaler må være underlagt tydelige retningslinjer, moderering og klare konsekvenser ved misbruk, for å sikre et trygt og saklig bomiljø.

Styret har etter at den åpne kommunikasjonen ble stengt mottatt mange positive tilbakemeldinger fra beboere, og dette indikerer at tiltaket har hatt en ønsket effekt på tone og samhandlingsklima. Styret håper derfor at det på sikt vil være mulig å åpne for slik kommunikasjon igjen, forutsatt at kommunikasjonen skjer på en respektfull og konstruktiv måte, i tråd med fastsatte retningslinjer.

9. Husordensregler og felles regler

Styret har oppdatert husordensreglene for Humlehagen Borettslag. På styremøte 13. april 2026 ble oppdatering av husordensregler og utleie behandlet.

De oppdaterte husordensreglene har som formål å gjøre reglene tydeligere, mer praktiske og bedre tilpasset faktisk bruk av borettslaget.

Reglene omfatter blant annet:

- ro og støy
- bruk av fellesarealer
- avfall
- balkonger og terrasser
- brannvern
- fasadeendringer
- dyrehold
- garasje og parkering
- felleslokaler
- bom og ferdsel i bakgård
- ansvar for å sette seg inn i FDV-/beboerdokumentasjon

Styret vurderer at tydelige regler er viktig for et trygt, ryddig og forutsigbart bomiljø.

10. Felleslokaler og fellesarealer

Styret har arbeidet med drift, bruk og regler for borettslagets felleslokaler og fellesarealer. Dette gjelder blant annet:

- selskapslokale
- verksted
- drivhus
- takterrasser
- sykkelrom
- garasje
- avfallsområder
- navnetavler
- inngangspartier

På ekstraordinær generalforsamling 22. september 2025 ble fri lavterskel bruk av selskapslokalet behandlet. Det ble vedtatt at det kan åpnes for fri bruk av selskapslokalet på lik linje med verkstedet når lokalet ikke er booket, men dette forutsetter at styret får en driftsplan på plass først.

Styret har derfor arbeidet med regler for bruk, reservasjon, ansvar, rydding, alarm og eventuell stenging ved misbruk.

Styret har også jobbet med internett og nettverkspunkt i felleslokalene, bedre rutiner for reservasjon og bruk, samt oppfølging av selskapslokale, verksted, drivhus og takterrasser.

Drivhuset er fulgt opp både praktisk og teknisk, blant annet flytting av lagret utstyr til kjeller, drift og tilgjengelighet, lås og batteribytte, rutiner for tilgang og grønt-/hageaktiviteter.

Styret har også planlagt opprydding i sykkelrommet. Formålet er å få bedre oversikt, frigjøre plass og fjerne sykler eller gjenstander som kan være forlatt eller hensatt. Styret vil sørge for varsling, merking og frist før eventuell fjerning.

Navnetavler ved inngangene følges opp etter tidligere vedtak om analog tavleløsning. Styret arbeider med å samle inn korrekt informasjon og oppdatere tavlene på en ryddig måte.

11. Avfall, renovasjon og avfallsbrønner

Styret har arbeidet aktivt med avfallsløsningen i borettslaget.

På styremøte 4. mars 2026 ble det behandlet sak om bytte/stenging av søppelbrønn. Det ble vurdert at borettslaget kunne redusere antall restavfallsbrønner, med mulighet for å åpne igjen ved behov.

Styret har samtidig fulgt opp utfordringer med fulle avfallsbrønner, oppussingsavfall, store gjenstander som blokkerer innkast, mulig bruk fra personer utenfor borettslaget og behov for tydelig informasjon til beboerne.

Styret vurderer at avfallsløsningen må balansere kostnad, kapasitet, praktisk drift og beboernes behov.

12. Grøntarealer og uteområder

Grøntarealer har vært et viktig arbeidsområde i perioden.

Styret har sagt opp tidligere skjøtselsavtale med Veidekke gartner som del av arbeidet med kostnadsreduksjon og vurdering av ny løsning.

Styret har samtidig fulgt opp reklamasjons- og mangelspørsmål knyttet til:

- døde planter
- manglende planter
- dårlig etablering
- forskjeller mellom takterrasser
- gressarealer
- villeng
- grøntareal mot Gladengveien
- grus/masser bak rekkehus
- ansvarsforhold mellom Ferd, kommunen og borettslaget

Styret ønsker å kombinere praktisk dugnadsinnsats, ny skjøtselsløsning og tydelig reklamasjonsoppfølging mot utbygger der forholdene gjelder mangler ved leveransen.

Styret har også fulgt opp forhold knyttet til utglidning av grusmasser bak rekkehusene, behov for etterfylling av samme type masse/dekke som eksisterende, reetablering av grøntareal mellom bygget og fortauet mot Gladengveien, og avklaring av skjøtselsansvar for arealer som ikke er borettslagets eiendom.

13. Utleie av boliger, salg og eierskifter

Styret har behandlet flere saker om utleie av boliger. Utleiesaker er behandlet konkret i styremøter, og enkelte søknader er godkjent basert på begrunnelse og forholdene i saken.

Styret har lagt til grunn at utleiesaker må håndteres i tråd med borettslagsloven og at avslag må ha saklig grunnlag.

Styret har også behandlet spørsmål om godkjenning av salg/eierskifter. Styret har lagt opp til at overdragelser kan godkjennes effektivt når det ikke foreligger særlige forhold eller tvil om kjøperens kvalifikasjoner.

14. Beboerhenvendelser, bomiljø og sosiale tiltak

Styret har mottatt mange henvendelser fra beboere gjennom Vibbo, e-post og andre kanaler. Dette har vært viktig for å fange opp feil, mangler, behov og forslag.

Styret setter pris på engasjementet fra beboerne. Samtidig ber styret om forståelse for at enkelte saker tar tid, særlig der saken krever innhenting av dokumentasjon, dialog med utbygger, juridisk vurdering, leverandøravklaring, befaring, styrebehandling, økonomisk vurdering eller koordinering med OBOS.

Styret ønsker også å bidra til et godt bomiljø og mer aktivitet i fellesarealene. Det har vært jobbet med tiltak som lett dugnad, sommerfest, bruk av felleslokaler, loppemarked, grøntarealer, felles informasjon og bedre rutiner for reservasjon og bruk.

15. Tidligere generalforsamlingsvedtak styret har fulgt opp

Styret har i perioden fulgt opp flere tidligere vedtak fra generalforsamlingene.

Låsbar bom Vedtak om anskaffelse av låsbar bom er fulgt opp gjennom bestilling, nøkkelvalg, kodeboks og praktiske rutiner.

Sikkerhetstiltak ved kjellernedgang Generalforsamlingen vedtok å sette opp dør/stengsel foran nedgang til kjeller ved rekkehusene/klatreveggen for å hindre potensielle ulykker. Styret er i dialog med utbygger rundt løsning og kostnad.

Fri lavterskel bruk av selskapslokalet Generalforsamlingen vedtok mulighet for fri bruk av selskapslokalet på lik linje med verkstedet når det ikke er booket, forutsatt at styret får en driftsplan på plass.

Heime Generalforsamlingen vedtok at borettslaget ikke skulle fortsette med Heime. Styret har startet avviklingsprosess, men arbeider fortsatt med avklaringer knyttet til avtalen.

Unloc Generalforsamlingen vedtok å videreføre Unloc-løsningen.

Ventilasjon Generalforsamlingen tok til etterretning at ventilasjon skulle være prioritert sak for nytt styre.

Navnetavler Analog tavleløsning ved alle innganger ble vedtatt og følges opp av styret.

El-sparkesykler Generalforsamlingen vedtok at el-sparkesykler ikke skal lagres innendørs i fellesområder av hensyn til brannsikkerhet og evakuering.

16. Saker generalforsamlingen tidligere har behandlet

Styret merker seg at enkelte saker har vært behandlet og ikke vedtatt, eller at generalforsamlingen har valgt å ikke gå videre.

Dette gjelder blant annet:

- ekstra søppelkasser i fellesarealer
- støyreduksjon/utredning i bakgård
- kommersiell utleie av felleslokaler
- tilgjengeliggjøring av styreprotokoller
- endring av vedtekter om møteleders stemme ved stemmelikhet

Styret vil derfor være tilbakeholdent med å fremme samme saker på nytt uten nye opplysninger eller endrede forutsetninger.

17. Veien videre

Styret ser flere viktige arbeidsområder fremover.

Reklamasjoner og tekniske forhold Styret vil fortsette å følge opp reklamasjonssaker mot Ferd, Veidekke og leverandører, med særlig vekt på dokumentasjon, sikkerhet, forskriftskrav og forhold som kan medføre fremtidige kostnader for borettslaget.

Økonomi og buffer Styret vil fortsette arbeidet med kostnadskontroll, gjennomgang av avtaler, økonomisk bufferoppbygging og langsiktig bærekraft.

Grøntarealer Styret vil arbeide videre med ny løsning for skjøtsel, dugnad, vanning, trimming og oppfølging av mangler ved etablering av grøntarealer.

Digitale løsninger Styret vil fortsette avklaringen av Heime, videreføre Vibbo som hovedkanal, og gjennomgå kostnader og funksjon for Unloc, Parqio og øvrige digitale løsninger.

Felleslokaler Styret vil arbeide videre med praktisk og trygg bruk av selskapslokale, verksted, drivhus og takterrasser.

HMS og internkontroll Styret vil fortsette arbeidet med HMS-plan, internkontroll, brannvern, elektriske kontroller og dokumentasjon.

Beboerkommunikasjon Styret vil fortsette å forbedre informasjonsflyten, publisere relevante oppdateringer og svare på henvendelser så raskt og godt som mulig.

18. Avslutning

Styret vil takke beboerne for innspill, tålmodighet og engasjement gjennom perioden.

Humlehagen Borettslag er fortsatt i en etableringsfase. Det er naturlig at et nytt borettslag har mange saker som må avklares, følges opp og dokumenteres. Styret har i perioden arbeidet med daglig drift, tekniske forhold, økonomi, reklamasjoner, fellesarealer og bomiljø.

Styret vil fremover fortsette arbeidet med å sikre god drift, følge opp reklamasjoner, tydeliggjøre regler, styrke økonomien og bidra til et trygt, ryddig og godt bomiljø.

Vennlig hilsen

Styret i Humlehagen Borettslag

Forslag til vedtak
Til orientering

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden oktober 2025–juni 2026.

Styrets innstilling

Perioden har vært arbeidskrevende som følge av etablering av ordinær drift, oppfølging av reklamasjoner, økonomi, tekniske saker, fellesarealer, beboerhenvendelser og forberedelse til generalforsamling. Styret har også hatt redusert kapasitet etter at to styremedlemmer trådte ut i desember 2025.

Styret har samtidig lagt vekt på borettslagets økonomiske situasjon og behovet for nøktern kostnadsbruk. Honoraret foreslås derfor lavere enn gjennomsnittet for sammenlignbare boligselskaper, sett i lys av arbeidsmengden i perioden.

Styrets samlede godtgjørelse for perioden oktober 2025–juni 2026 settes til kr 250 000. Styret fordeler honoraret internt etter arbeidsmengde, ansvar og faktisk deltakelse i perioden.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000 kr

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styret har siden desember 2025 bestått av tre medlemmer. For å styrke kapasiteten og sikre bedre arbeidsfordeling foreslås det å velge ett nytt styremedlem for 2 år.

Innstilling

Styret setter stor pris på at Kristian Rubach har meldt seg som kandidat til styret.

Roller og kandidater

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

- Kristian Rubach

Sak 9

Rammer for styrearbeid, kommunikasjon og belastning på tillitsvalgte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å orientere generalforsamlingen om belastningen på styremedlemmer og styrearbeidet i perioden som har vært.

Humlehagen Borettslag er fortsatt i en etableringsfase, med mange pågående saker knyttet til drift, økonomi, reklamasjoner, tekniske forhold, fellesarealer og beboerkommunikasjon.

Styret har i perioden håndtert et stort antall unødvendig kritiske henvendelser, purringer og innsynskrav som kommer fra en lav andel av beboere. En del av disse sakene har vært omfattende og gjentakende og har krevd

betydelig tid og ressursbruk. Dette har påvirket styrets kapasitet til å følge opp øvrige drifts-, reklamasjons- og forvaltningssaker.

Styret ber derfor om forståelse for at videre oppfølging må skje innenfor rimelige rammer og at saker som allerede er besvart eller vurdert ikke tas opp gjentatte ganger uten nye opplysninger.

Styret mener det er viktig at andelseiere har mulighet til å stille spørsmål og komme med konstruktiv kritikk. Samtidig må kommunikasjon og oppfølging skje på en saklig og ryddig måte, slik at styret kan bruke kapasiteten på drift, økonomi, reklamasjoner og andre oppgaver til beste for borettslaget.

Styret ønsker derfor at generalforsamlingen gir sin tilslutning til at det utarbeides tydeligere rammer for kommunikasjon, innsynshåndtering og prioritering av styrearbeid.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar styrets orientering til etterretning og gir sin tilslutning til styrets prioriteringer og videre arbeid.

Sak 10

Gjenåpning av oppslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppslag ble stengt av styret mot slutten av 2025 etter gjentatte tilfeller av misbruk, trakassering og uønsket kommunikasjon rettet både mot styret og enkelte beboere.

Styret ønsker i utgangspunktet å legge til rette for god og åpen kommunikasjon mellom beboerne. Samtidig har erfaringene vist at åpne oppslag kan misbrukes dersom det ikke finnes tydelige rammer for bruk, moderering og konsekvenser ved brudd.

Styrets innstilling

Styret mener at en eventuell gjenåpning av oppslag må skje på en kontrollert måte, med tydelige retningslinjer for bruk og mulighet for moderering ved brudd. Oppslag skal brukes til saklig informasjon og dialog, ikke personkritikk, trakassering eller konflikt.

Etter nedstengingen har styret mottatt positive tilbakemeldinger fra beboere om at oppslag og kommentarer ble stengt, sett i lys av utviklingen i kommunikasjonen. Styret har kun mottatt én negativ tilbakemelding på beslutningen om å stenge funksjonen.

Styret anbefaler derfor at oppslag ikke gjenåpnes uten at det først er utarbeidet tydelige retningslinjer for bruk, moderering og konsekvenser ved misbruk.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å vurdere om oppslag skal gjenåpnes, og eventuelt fastsette nødvendige retningslinjer for bruk, moderering og håndtering av brudd. Styret kan beslutte å holde funksjonen stengt dersom det vurderes som nødvendig for å sikre et trygt og saklig bomiljø.

Sak 11

Forslag til sak: Tilgjengeliggjøring av referat fra styremøter

Forslag fremmet av:
Elisabeth Natås

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å sikre god informasjon, åpenhet og tillit mellom styret og beboerne, foreslås det å etablere en praksis med korte referater fra styremøtene.

Tiltaket vil gi beboerne bedre innsikt i styrets arbeid, styrke kommunikasjonen og samtidig ivareta hensynet til konfidensialitet og personvern.

Styrets innstilling

Tilsvarende tema ble behandlet på ekstraordinær generalforsamling i desember 2025, hvor forslag om tilgjengeliggjøring av styreprotokoller ikke ble vedtatt.
Da var styrets innstilling:
"*Styret er enig i viktigheten av at alle styresaker protokollføres på en korrekt og ryddig måte. Dette gjøres allerede i tråd med gjeldende regelverk og praksis. Styret er imidlertid ikke enig i forslaget om å gjøre protokollen tilgjengelig for alle andelseiere i sin helhet.*
En slik ordning kan forsinke prosesser, skape usikkerhet i pågående saker, og medføre betydelig merarbeid. OBOS anbefaler heller ikke at protokollene gjøres løpende tilgjengelige for beboere, da generalforsamlingens årsmelding og årsrapport ivaretar behovet for innsyn og kontroll. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas."

Styret informerer i dag gjennom Vibbo, årsrapport, nyhetsmeldinger og egne orienteringer ved behov.
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak – alternativ A (for):

Årsmøtet ber styret om å utarbeide korte referater fra styremøtene og gjøre disse tilgjengelige for beboerne.

Referatene skal inneholde en overordnet beskrivelse av behandlede saker og vedtak, men ikke inkludere opplysninger om enkeltpersoner eller sensitive forhold.

Referatene skal utformes i tråd med gjeldende lovverk, herunder personopplysningsloven (GDPR) og borettslagsloven.

Forslag til vedtak – alternativ B (mot):

Årsmøtet vedtar at dagens praksis videreføres, og at det ikke utarbeides eller deles referater fra styremøtene utover det som følger av gjeldende lovkrav.

Sak 12

Habilitet i borettslaget

Forslag fremmet av:
Mai Nguyen Jonsrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt innsendt sak om habilitet i borettslaget. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling

Styret støtter at habilitet skal vurderes ryddig i konkrete saker. Styret anbefaler likevel ikke en generell kartlegging av personlige relasjoner, bekjentskap og tidligere roller tilbake i tid.

En slik kartlegging kan bli omfattende, tidkrevende og personvernmessig krevende. Den kan også skape unødvendig usikkerhet og konflikt uten at det nødvendigvis gir bedre beslutninger fremover.

Dersom forslaget vedtas slik det står, kan styret måtte bruke betydelig tid på kartlegging, dokumentasjon og vurdering av personopplysninger, i stedet for å prioritere drift, økonomi, reklamasjoner og andre nødvendige oppgaver.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas slik det foreligger.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret gjennomføre en kartlegging av habilitetsrelevante relasjoner knyttet til personer som har eller har hatt verv eller sentrale roller i borettslaget.

Sak 13

Gatetunet / kostnadsfordeling

Forslag fremmet av:
Mai Nguyen Jonsrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt innsendt sak om kostnadsfordeling for gatetunet. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling

Styret er enig i at kostnadsfordelingen knyttet til gatetunet skal være korrekt. Etter det styret kjenner til, er kostnadene fordelt riktig.

En full dokumentasjon og gjennomgang av historiske kostnader, tinglyste bestemmelser, avtaler og eventuell viderefakturering vil likevel kunne kreve betydelig tid, innhenting av dokumentasjon fra flere parter og mulig ekstern bistand. Dette kan medføre ekstra kostnader for borettslaget.

Styret anbefaler derfor at saken følges opp gjennom ordinær økonomi- og avtalekontroll, og at det ikke fattes detaljerte vedtak om ytterligere tiltak før det eventuelt foreligger konkrete forhold som tilsier at kostnadsfordelingen er feil.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret innhente og gjøre tilgjengelig dokumentasjon som viser at 2/3 av kostnadene knyttet til gatetunet er viderefakturert Tiedemannsparken i henhold til tinglyste bestemmelser.

Sak 14

Reklamasjons-, service- og erstatningskostnader som skulle vært dekket av utbygger

Forslag fremmet av:
Mai Nguyen Jonsrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt innsendt sak om kostnader som eventuelt skulle vært dekket av utbygger. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling

Styret følger allerede opp reklamasjoner og mulige krav mot utbygger der det foreligger dokumentert grunnlag. Forslaget innebærer en bred historisk gjennomgang av reklamasjoner, servicekostnader, erstatningsspørsmål, regnskapsposter og mulig viderefakturering.

Dersom forslaget vedtas slik det står, kan dette bli svært tidkrevende og kan kreve juridisk, teknisk eller regnskapsmessig bistand. Dette kan medføre betydelige kostnader for borettslaget før det er avklart om gjennomgangen vil gi økonomisk gevinst.

Styret anbefaler ikke at generalforsamlingen pålegger styret en omfattende historisk gjennomgang uten tydelig avgrensning, kostnadsramme og dokumentert behov. Styret anbefaler at relevante forhold fortsatt følges opp fortløpende gjennom ordinær reklamasjonsoppfølging.

Forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen ber styret innhente og gjøre tilgjengelig en samlet oversikt over alle reklamasjons-, service- og utbedringskostnader som etter avtale eller regelverk skulle vært dekket av utbygger. 2. Oversikten skal spesifiseres per forhold og minst omfatte: a. Kort beskrivelse av mangelen/forholdet b. Kostnadens art og beløp c. Om kostnaden er viderefakturert utbygger d. Hva som eventuelt er innbetalt av utbygger 3. Styret bes samtidig legge frem en oversikt over all erstatning eller kompensasjon mottatt fra utbygger, herunder hva midlene konkret er brukt til i borettslagets regnskap. 4. Dersom gjennomgangen avdekker at borettslaget helt eller delvis har dekket kostnader som skulle vært belastet utbygger, bes styret følge saken opp økonomisk og juridisk på vegne av borettslaget. 5. Resultatet av gjennomgangen rapporteres på Vibbo.

Sak 15

Felleskostnader før overtakelse med dokumentasjon på belastning av utbygger.

Forslag fremmet av:
Mai Nguyen Jonsrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt innsendt sak om belastning av felleskostnader før overtakelse. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling

Styret er enig i at eventuelle kostnader som rettmessig skulle vært belastet utbygger bør avklares. Etter det styret kjenner til, er kostnadene fordelt riktig. Samtidig vil en full gjennomgang av felleskostnader før overtakelse, parkeringsplasser, boder, historisk fakturering og overtakelsesforhold kreve innhenting av dokumentasjon fra OBOS, utbygger og regnskap.

Dersom forslaget vedtas slik det står, kan det medføre betydelig administrativt arbeid og mulig behov for ekstern bistand. Dersom det samtidig reises økonomiske krav uten tilstrekkelig grunnlag, kan dette påføre borettslaget unødvendige kostnader og risiko.

Styret anbefaler at saken følges opp som del av ordinær økonomisk kontroll, men anbefaler ikke at generalforsamlingen vedtar juridisk eller økonomisk oppfølging før det foreligger dokumentert grunnlag.

Forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen ber styret innhente og gjøre tilgjengelig dokumentasjon som viser at utbygger er belastet felleskostnader for alle leiligheter, parkeringsplasser og bodarealer som ikke var overtatt av andelseiere i perioden før overtakelse. 2. Dersom gjennomgangen avdekker at felleskostnader helt eller delvis er belastet borettslaget/andelseiere i stedet for utbygger, bes styret følge saken opp økonomisk og juridisk, herunder krav om tilbakebetaling. 3. Resultatet av gjennomgangen og eventuelle tiltak skal informeres omgående i Vibbo.

Sak 16

Redegjørelse for borettslagets økonomi

Forslag fremmet av:
Mai Nguyen Jonsrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt innsendt sak om redegjørelse for borettslagets økonomi. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling

Styret viser til årsregnskapet, styrets økonomiske redegjørelse og årsrapporten. Borettslagets økonomiske situasjon er allerede omtalt i innkallingen.

Dersom det vedtas ytterligere særskilte redegjørelser utover dette, vil det kreve mer tid og ressurser fra styret og eventuelt forretningsfører, uten at det nødvendigvis gir vesentlig ny informasjon. Dette kan gå på bekostning av praktisk økonomioppfølging, leverandøravtaler, likviditetsstyring og reklamasjonssaker.

Styret anbefaler at saken tas til orientering og forslaget ikke vedtas slik det foreligger.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret fremlegge en redegjørelse for borettslagets økonomiske situasjon i tråd med saksfremstillingen.

Sak 17

Ulovlig effektuert dobbel innkreving av felleskostnader – brudd på vedtektene

Forslag fremmet av:
Mai Nguyen Jonsrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt innsendt sak om dobbel innkreving av felleskostnader. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling

Styret viser til årsregnskapet, økonomiredegjørelsen og borettslagets behov for likviditet. Borettslaget hadde ved utgangen av 2025 svak likviditet og styret har hatt ansvar for å sikre at borettslaget kan dekke sine løpende forpliktelser.

Styret vurderer at økning av felleskostnader og ekstra innkrevinger for å sikre nødvendig likviditet ligger innenfor ordinær drift og forvaltning av borettslaget. Styret kan derfor ikke se at dette i seg selv er ulovlig.

Dersom forslaget vedtas slik det står, kan det innebære krav om tilbakebetaling eller kreditering av innbetalte beløp. Dette vil kunne svekke borettslagets betalingsevne og i verste fall medføre behov for nye ekstraordinære innkrevinger, kassakreditt, låneopptak eller ytterligere økning av felleskostnader.

Styret anbefaler derfor ikke at generalforsamlingen vedtar konklusjoner om ugyldighet, tilbakebetaling eller ansvar. Slike vedtak vil kunne få store økonomiske konsekvenser for borettslaget og kreve både juridisk og regnskapsmessig vurdering.

Forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen konstaterer at styret har iverksatt en samlet økning i felleskostnader for 2026 som overstiger 5 % av de årlige felleskostnadene, herunder ved 5 % økning kombinert med dobbel innkreving i februar og juni, uten forutgående vedtak i generalforsamlingen. 2. Generalforsamlingen slår fast at tiltaket går ut over vanlig forvaltning og derfor krever samtykke fra generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall, jf. borettslagets vedtekter og burettslagslova. 3. Den ekstraordinære, doble innkrevingen anses å være gjennomført uten nødvendig rettslig hjemmel og skal tilbakeføres eller krediteres andelseierne. 4. Styret pålegges å legge frem revidert budsjett, dokumentert kostnadsgrunnlag og eventuell ny sak om felleskostnader for behandling i generalforsamlingen før tilsvarende tiltak eventuelt kan iverksettes. 5. Dersom OBOS har vært rådgivende eller på annen måte medvirkende til feilen knyttet til iverksettelse av dobbelt trekk i felleskostnader februar og juni, pålegges styret å: a. fremme formell reklamasjon overfor OBOS for mangelfull ivaretakelse av forretningsføreransvaret, b. kreve tilbakebetaling/kompensasjon for kostnader som følge av feilen, c. kreve at OBOS dekker borettslagets samlede rentekostnader og eventuelle øvrige økonomiske tap som direkte følge av den ugyldige faktureringen og påfølgende forsinkelse i innbetalinger. d. Styret skal orientere generalforsamlingen om utfallet av reklamasjonen og eventuell økonomisk kompensasjon.

Sak 18

Dobbelt betalt faktura Q3 kommunale avgifter på kr 263 249

Forslag fremmet av:
Mai Nguyen Jonsrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt innsendt sak om dobbelt betalt faktura for kommunale avgifter. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling

Styret viser til at saken tidligere er besvart og fulgt opp. Styret er enig i at eventuelle feilbetalinger skal avklares og dokumenteres på en forsvarlig måte.

Styret bekrefter at de ekstra kronene som ble betalt inn, er tilbakeført. Etter styrets vurdering er forholdet dermed avklart.

Styret anbefaler derfor ikke særskilt protokolltilførsel eller ytterligere omfattende behandling av saken, da dette vil innebære unødvendig administrativ oppfølging for et forhold som allerede er rettet gjennom ordinær regnskapsoppfølging.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas slik det foreligger.

Forslag til vedtak

1. Styret pålegges å legge frem skriftlig dokumentasjon som bekrefter at beløpet på kr 263 249 er fullt ut tilbakebetalt til borettslaget. Dokumentasjonen skal minimum omfatte: * bekreftelse på innbetaling, kontoutskrift eller betalingsbekreftelse * dato for tilbakebetaling * hvem som har tilbakebetalt beløpet 2. Dersom beløpet ikke er tilbakebetalt, skal styret redegjøre skriftlig for: * årsaken til manglende tilbakebetaling * hvilke tiltak som er iverksatt eller planlagt for å sikre borettslagets økonomiske krav * forventet videre fremdrift 3. Nevnte dokumentasjon skal vedlegges som protokolltilførsel til denne generalforsamlingen.

Sak 19

Generalforsamling 13. desember 2025 – protokollføring av kommentarer

Forslag fremmet av:
Mai Nguyen Jonsrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt innsendt sak om kommentarer fra digital generalforsamling i desember 2025. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke at hele kommentarfeltet fra digital generalforsamling gjøres tilgjengelig eller vedlegges protokollen.

Kommentarfeltet i en digital generalforsamling er ment som en arena for samtale, spørsmål og kommentarer knyttet til sakene. På samme måte som alt som blir sagt i en fysisk generalforsamling ikke protokollføres ordrett, protokollføres heller ikke alle kommentarer fra et digitalt årsmøte.

Styret viser også til at kommentarfelt kan inneholde personopplysninger, personrettede kommentarer, konflikter og opplysninger som ikke egner seg for generell publisering. En eventuell deling vil derfor kreve gjennomgang, sladding og vurdering av personvern, saklighet og behovet for etterprøvbarhet.

Styret mener dette vil innebære betydelig administrativt arbeid og kan bidra til å forsterke konflikter i borettslaget. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen konstaterer at det som ble skrevet i kommentarfeltet under digital EGF i desember 2025 av tidligere styremedlemmer, står i motstrid til det styret tidligere har sagt og skrevet om de samme sakene. 2. Generalforsamlingen vedtar at hele kommentarfeltet fra digital EGF i desember 2025 skal gjøres tilgjengelig for alle andelseiere, uten endringer, med unntak av nødvendige skjulinger av personopplysninger. 3. Generalforsamlingen beslutter at kommentarfeltet skal vedlegges protokollen fra EGF desember 2025 som et eget vedlegg, slik at møtedokumentasjonen blir fullstendig og etterprøvbar. 4. Generalforsamlingen beslutter at også dette vedtaket, og henvisning til vedlegget, skal protokollføres i protokollen fra inneværende generalforsamling.

Sak 20

Økt styrehonorar vedtatt i EGF 22.09.2025 ble fattet på feil informasjonsgrunnlag

Forslag fremmet av:
Mai Nguyen Jonsrud

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har mottatt innsendt sak om styrehonorar vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 22.09.2025. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke at tidligere vedtak om styrehonorar erklæres ugyldig eller at tilbakebetaling vedtas uten juridisk vurdering. Generalforsamlingsvedtak bør ikke settes til side uten en klar og forsvarlig vurdering av gyldighet, grunnlag og konsekvenser.

Dersom forslaget vedtas slik det står, kan det skape betydelig usikkerhet om tidligere generalforsamlingsvedtak og åpne for krav, tvister og juridiske kostnader. Dette kan også svekke forutsigbarheten i borettslagets beslutningsprosesser.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen konstaterer at vedtak om styrehonorar på ekstraordinær generalforsamling i september 2025 ble fattet uten at andelseierne var tilstrekkelig informert om borettslagets faktiske og alvorlige økonomiske situasjon. 2. Vedtaket om styrehonorar fra EGF september 2025 erklæres ugyldig, da manglende og vesentlig økonomisk informasjon må anses å ha hatt betydning for avstemmingen. 3. Utbetalt styrehonorar i henhold til dette vedtaket skal tilbakeføres til borettslaget, inntil nytt og korrekt behandlet vedtak fattes av generalforsamlingen. Dette vedtaket er for å styrke borettslagets likviditet.

Sak 21

Gjennomføring av vedtak om offentliggjøring av innmeldte ventilasjonssaker

Forslag fremmet av:
Mai Nguyen Jonsrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt innsendt sak om oppfølging av ventilasjonssaker. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling

Styret er enig i at ventilasjon er en viktig sak, og at beboerne bør få relevant status. Samtidig kan en full offentliggjøring av alle innmeldte ventilasjonssaker innebære behandling av opplysninger knyttet til enkeltleiligheter og beboere.

Dersom forslaget vedtas slik det står, kan styret måtte bruke betydelig tid på gjennomgang, anonymisering og kvalitetssikring før informasjon kan deles. Dette kan forsinke den praktiske oppfølgingen av selve ventilasjonssaken.

Styret anbefaler at ventilasjon følges opp som pågående teknisk sak, og at beboerne gis samlet status på en måte som ivaretar personvern, praktisk gjennomføring og forsvarlig saksbehandling.

Styret vil også minne på at det ble vedtatt av generalforsamlingen at styret skulle ha ventilasjon som prioritering, ikke at enkeltsaker skal offentliggjøres. Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret skal gjennomføre vedtaket fra EGF 22.09.2025 og uten ugrunnet opphold offentliggjøre en samlet oversikt over alle innmeldte ventilasjonssaker, inkludert status og videre oppfølging, tilgjengelig for alle andelseiere.

Sak 22

Ugyldiggjøring av ekstraordinær generalforsamling 22. september 2025 og vedtak

Forslag fremmet av:
Mai Nguyen Jonsrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt innsendt sak om gyldighet av ekstraordinær generalforsamling 22.09.2025. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke at generalforsamlingen erklærer en tidligere generalforsamling og alle vedtak fra møtet ugyldige uten juridisk vurdering.

Dersom forslaget vedtas slik det står, kan det få svært omfattende konsekvenser. Det kan skape usikkerhet om gyldigheten av tidligere styrevalg, vedtak, avtaler, oppfølgingstiltak og disposisjoner som allerede er gjennomført. Dette kan føre til betydelig merarbeid, behov for nye generalforsamlinger, juridisk bistand og økte kostnader.

Et slikt vedtak kan også svekke borettslagets evne til å følge opp løpende drift og økonomi. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen vedtar at innkallingen til den ekstraordinære generalforsamlingen 22. september 2025 ble trukket tilbake 3 dager før og at ny innkalling ble sendt ut 23 timer før møtet. Dette er i strid med lovens krav til varsel og informasjon. Generalforsamlingen ble dermed innkalt på feil grunnlag. 2. Generalforsamlingen vedtar at den ekstraordinære generalforsamlingen 22. september 2025 ble gjennomført uten etterprøvbar opptelling og protokollføring av stemmer for, mot og blanke, til tross for at dette ble påpekt under møtet. 3. Generalforsamlingen vedtar at det under den ekstraordinære generalforsamlingen 22. september 2025 ble behandlet saker der habilitet ikke ble vurdert korrekt, herunder fastsettelse av styrehonorar. Styremedlemmer og andre som hadde direkte økonomisk egeninteresse eller nær tilknytning til saken, skulle ikke deltatt i avstemmingen. 4. Generalforsamlingen vedtar at den ekstraordinære generalforsamlingen 22. september 2025 erklæres ugyldig, og at alle vedtak fattet på møtet ugyldiggjøres, som følge av at møtet ble innkalt og gjennomført i strid med lovens krav. 5. Generalforsamlingen vedtar at styret skal rette formell reklamasjon overfor OBOS for kostnader til møteledelse, som følge av at generalforsamlingen ikke ble gjennomført i samsvar med lovens krav. Reklamasjonen skal begrunnes med manglende sikring av lovlig innkalling og korrekt møtebehandling fra OBOS som profesjonell møteledelse.

Sak 23

Ugyldiggjøre 5 % økning effektivt fra januar 2026 pga. formaliafeil

Forslag fremmet av:
Mai Nguyen Jonsrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt innsendt sak om formalia ved 5 % økning av felleskostnader. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke at generalforsamlingen vedtar ugyldighet, korrigering eller økonomiske krav knyttet til innkrevingen.

Styret vil poengtere at selv dersom det skulle foreligge en formell feil ved varslingen av økningen, vil ytterste konsekvens normalt ikke være at økningen som sådan blir ugyldig. En eventuell konsekvens vil i så fall være at

andelseiere kan ha rett til å utsette betalingen av det økte beløpet tilsvarende perioden varselet eventuelt kom for sent.

I dette tilfellet ble varsel gitt på Vibbo 4. desember. Dersom varselet skulle anses å være gitt for sent, vil dette etter vurdering i praksis gjelde en utsettelse på 4 dager for de ekstra kronene, ikke en full invalidering av økningen.

Dersom forslaget vedtas slik det står, kan det føre til unødvendig korrigering av fakturaer, krediteringer, økt administrativt arbeid og svekket likviditet. Borettslaget kan da få behov for ny innkreving, ytterligere økning av felleskostnader eller annen finansiering for å sikre betalingsevnen.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen slår fast at økning av felleskostnader på 5 % med virkning fra 1. januar 2026 er ugyldig, som følge av manglende overholdelse av lovpålagt varslingsfrist. 2. Generalforsamlingen vedtar at økningen tidligst kan gis virkning fra 1. februar 2026. 3. Styret pålegges å sørge for at det utstedes korrigert fellesfaktura i tråd med dette vedtaket for alle andelseiere. 4. Eventuelle purre- eller inkassotiltak knyttet til den ugyldige delen av kravet skal umiddelbart stanses, og eventuelle påløpte gebyrer frafalles for alle andelseiere. 5. Generalforsamlingen ber styret sikre at fremtidige endringer i felleskostnader varsles i samsvar med lov og vedtekter. 6. Dersom OBOS har vært rådgivende eller på annen måte medvirkende til formaliafeilen knyttet til varsling og iverksettelse av økning i felleskostnader fra 1. januar 2026, pålegges styret å: a. fremme formell reklamasjon overfor OBOS for mangelfull ivaretakelse av forretningsføreransvaret, b. kreve tilbakebetaling/kompensasjon for kostnader som følge av feilen, c. kreve at OBOS dekker borettslagets samlede rentekostnader og eventuelle øvrige økonomiske tap som direkte følge av den ugyldige faktureringen og påfølgende forsinkelse i innbetalinger. d. Styret skal orientere generalforsamlingen om utfallet av reklamasjonen og eventuell økonomisk kompensasjon.

Sak 24

Fratredelse av 2 styremedlemmer og styrets beslutningsdyktighet

Forslag fremmet av:
Mai Nguyen Jonsrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt innsendt sak om fratredelse av to styremedlemmer og styrets beslutningsdyktighet. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling

Styret viser til at styret etter fratredelsene fortsatt har vært beslutningsdyktig. Borettslagsloven krever at styret har minst tre medlemmer og styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede.

Styret anbefaler ikke at interne styreprotokoller gjøres tilgjengelige uten en konkret vurdering. Styreprotokoller kan inneholde personopplysninger, interne vurderinger, konfliktsaker, personalsaker eller andre sensitive forhold som ikke egner seg for generell deling.

Dersom forslaget vedtas slik det står, kan det medføre behov for omfattende gjennomgang, sladding og vurdering av interne dokumenter. Det kan også skape uheldig presedens for innsyn i styreinterne vurderinger, noe som kan svekke styrets mulighet til å behandle sensitive saker på en forsvarlig måte.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas slik det foreligger.

Forslag til vedtak

1. Styret gir innsyn i styreprotokoll(er) som omhandler fratreden av de to styremedlemmene, herunder tidspunkt for behandling og eventuelle vedtak. 2. Styret gir innsyn i styreprotokoll(er) som dokumenterer styrets vurdering av egen beslutningsdyktighet etter fratredelsene, og hvilket grunnlag denne vurderingen bygger på.

Sak 25

Granskning av borettslaget, styret og forretningsfører

Forslag fremmet av:
Mai Nguyen Jonsrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt innsendt sak om uavhengig granskning. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg. Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke at det vedtas en bred og uavgrenset granskning av borettslaget, styret og forretningsfører.

Styret mener det ikke foreligger et behov for granskning. En slik prosess vil kunne bli svært omfattende, tidkrevende og kostbar, særlig dersom mandatet ikke er tydelig avgrenset.

Styret har ikke selv kostnadsberegnet en eventuell granskning, men OBOS har opplyst at de ikke har sett tilsvarende granskninger komme på under kr 500 000. Kostnaden vil kunne bli betydelig høyere, avhengig av mandat, dokumentmengde, tidsbruk og hvem som utfører granskningen.

Dersom forslaget vedtas uten tydelig mandat og kostnadsramme, kan borettslaget påføres betydelige kostnader og svekket likviditet. Dette kan i verste fall medføre behov for ekstraordinære innkrevinger, økte felleskostnader eller redusert evne til å følge opp nødvendig drift og reklamasjonssaker.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas. Dersom generalforsamlingen likevel ønsker en ekstern gjennomgang, mener styret at det først må fastsettes et tydelig mandat, en klar avgrensning og en øvre kostnadsramme før eventuell bestilling.

Forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen vedtar at det gjennomføres en uavhengig granskning av Humlehagen borettslags økonomi, styrearbeid, generalforsamlinger og forretningsførsel. 2. Granskningsrapporten skal legges frem for generalforsamlingen så snart den foreligger. 3. Generalforsamlingen tar til orientering at dersom generalforsamlingen ikke vedtar granskning, eller dersom vedtatt granskning ikke iverksettes, kan andelseier(e) med tilstrekkelig rettslig interesse kreve granskning besluttet av tingretten i samsvar med borettslagsloven § 5-25, dersom vilkårene for dette er oppfylt.

Sak 26

Mistillit til styret og styrets leder

Forslag fremmet av:
Mai Nguyen Jonsrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt innsendt sak om mistillit til styret og styreleder. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling

Styret tar forslaget til etterretning og viser til årsrapporten, årsregnskapet og styrets redegjørelser for arbeidet i perioden.

Styret kjenner seg ikke igjen i beskrivelsen av forholdene slik de fremkommer i den innmeldte saken. Styret opplever heller ikke at borettslaget som helhet har uttrykt den mistilliten som beskrives, utover det som fremgår av saksinnmelders forslag.

Dersom forslaget vedtas, vil styret og styreleder måtte fratre. Dette kan skape betydelig usikkerhet i borettslagets drift og svekke kontinuiteten i pågående saker, blant annet reklamasjoner mot utbygger, økonomioppfølging, leverandøravtaler, HMS, fellesarealer og dialog med OBOS.

Et styrebytte midt i pågående oppfølgingssaker kan også medføre forsinkelser, økt behov for ekstern bistand og økte kostnader for borettslaget.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen konstaterer at det foreligger alvorlige forhold knyttet til styrets utøvelse av sine verv. 2. Generalforsamlingen konstaterer at det foreligger alvorlige forhold knyttet til styrets leders utøvelse av sitt verv. 3. Generalforsamlingen uttrykker mistillit til styret og styrets leder. 4. Generalforsamlingen beslutter at styret og styrets leder fratrer sine verv med umiddelbar virkning. 5. Generalforsamlingen beslutter at nytt styre og ny styreleder velges i samsvar med borettslagets vedtekter. 6. Ved valg skal det legges vekt på at kandidatene er uavhengige og uten bindinger til sittende eller tidligere styre, og at habilitet vurderes særskilt før valg. 7. Generalforsamlingen vedtar at styret skal melde inn krav til borettslagets styreansvarsforsikring for å få dekket økonomisk tap som følge av urettmessige og uforsvarlige kostnader påført borettslaget som følge av mangelfull aktsomhet, feil saksbehandling og overdreven bruk av ekstern rådgivning.

Sak 27

Forbruk ekstern rådgivning

Forslag fremmet av:
Mai Nguyen Jonsrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt innsendt sak om bruk av ekstern rådgivning. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg. Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling

Styret er enig i at bruk av ekstern rådgivning skal være nøktern og begrunnet. Samtidig har enkelte saker vært komplekse og krevd ekstern bistand for å sikre forsvarlig håndtering.

Dersom forslaget vedtas slik det står, kan det medføre en omfattende historisk gjennomgang av alle rådgivningskostnader, beslutningsgrunnlag og ansvarsspørsmål. Dette kan kreve betydelig tid, regnskapsinnhenting og juridisk vurdering.

Forslaget om å melde krav til styreansvarsforsikring bør ikke vedtas uten konkret juridisk grunnlag. Interne forhold som ikke er rettslig behandlet er ikke dekket av styreansvarsforsikring. Et ubegrunnet eller svakt fundert krav kan påføre borettslaget merarbeid, kostnader og ytterligere konflikt uten at det nødvendigvis gir økonomisk gevinst.

Styret anbefaler at saken følges opp gjennom ordinær kostnadskontroll og at forslaget ikke vedtas slik det foreligger.

Forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen vedtar at styret uten ugrunnet opphold skal legge frem en fullstendig og lett forståelig oversikt over alle kostnader knyttet til bruk av ekstern bistand. Oversikten skal inneholde dokumentasjon, beslutningsgrunnlag og forklaring på hvorfor ekstern bistand ble brukt fremfor å løse saken internt. 2. Generalforsamlingen vedtar at styret skal melde inn krav til borettslagets styreansvarsforsikring for å få dekket økonomisk tap som følge av urettmessige og uforsvarlige kostnader påført borettslaget som følge av mangelfull aktsomhet, feil saksbehandling og urimelig bruk av ekstern rådgivning. Styret skal informere andelseiere om utfallet av saken.

Sak 28

Forbruk drivhus

Forslag fremmet av:
Mai Nguyen Jonsrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt innsendt sak om kostnader knyttet til drivhuset. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at kostnader knyttet til drivhus og fellesarealer følges opp gjennom ordinær regnskapsgjennomgang og økonomikontroll.

Budsjett for drivhus ble vedtatt av generalforsamlingen. Det er ikke brukt midler på drivhuset utover dette budsjettet, og etter det styret kjenner til er det kun brukt en begrenset del av budsjettet.

Dersom forslaget vedtas slik det står, vil styret måtte utarbeide en detaljert historisk oversikt over beslutninger, kjøp, leverandører, datoer, beløp og eventuell protokollføring. Dette kan kreve betydelig merarbeid sett opp mot sakens økonomiske betydning.

Styret mener at ressursbruken må stå i forhold til nytteverdien. Styret anbefaler derfor ikke at det vedtas særskilt rapportering utover det som kan håndteres innenfor ordinær drift og regnskapsoppfølging.

Forslag til vedtak

1. Styret pålegges å legge frem en samlet oversikt over alle styrevedtak og beslutninger knyttet til innkjøp og bruk av midler til drivhuset for regnskapsåret 2024 og frem til dags dato. Oversikten skal vise hvilke beslutninger som er fattet av styret innenfor styremandatet. 2. Styret pålegges å fremlegge en detaljert oversikt over alle faktiske kostnader knyttet til drivhuset i samme periode. Oversikten skal minimum inneholde: * dato for kjøp * beløp * leverandør * hva som er kjøpt * hvem som har besluttet kjøpet * om/når beslutningen er/var behandlet og protokollført i styret 3. Styret skal redegjøre for eventuelle planlagte eller gjennomførte innkjøp til drivhuset som per dags dato ikke er regnskapsført, og hvordan disse er forankret i styrevedtak og budsjett.

Sak 29

Mistillit til styreleder

Forslag fremmet av:
Maren Elise Aaserud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt innsendt sak om mistillit til styreleder. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg. Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling

Styret tar forslaget til etterretning og viser til årsrapporten, årsregnskapet og styrets øvrige redegjørelser.

Styret kjenner seg ikke igjen i at det foreligger en generell mistillit fra borettslaget som helhet. Etter styrets opplevelse er mistilliten som beskrives i saken ikke representativ for beboermassen samlet sett.

Dersom forslaget vedtas, vil styreleder måtte fratre med umiddelbar virkning. De øvrige styremedlemmene har samtidig gitt uttrykk for at de også vil fratre dersom styreleder blir avsatt. Konsekvensen kan derfor bli at borettslaget står uten et fungerende styre.

Dette vil kunne få betydelige konsekvenser for kontinuiteten i borettslagets arbeid, særlig i pågående saker hvor styreleder og styret har vært sentrale kontaktpunkter mot OBOS, utbygger, leverandører og beboere. Det gjelder blant annet økonomioppfølging, reklamasjonssaker, generalforsamlingsoppfølging, HMS, leverandøravtaler og praktisk drift.

Styret opplever heller ikke at det per nå er stor interesse blant beboerne for å tre inn i styret. Dersom det ikke lar seg gjøre å velge et nytt styre raskt, kan borettslaget bli avhengig av ekstern bistand til drift, saksbehandling og oppfølging av løpende saker. Dette vil kunne medføre en betydelig økonomisk belastning for borettslaget.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen uttrykker mistillit til sittende styreleder. 2. Sittende styreleder fratrer vervet med umiddelbar virkning. 3. Generalforsamlingen ber valgkomiteen prioritere forslag til ny styreleder uten nær personlig tilknytning til sittende eller tidligere styreleder. 4. Generalforsamlingen ber styret innhente ekstern bistand i en overgangsperiode for å sikre: * gjennomgang av økonomi og rutiner * bedre internkontroll * ryddig informasjon til andelseierne * samt tillit til videre drift og forvaltning av borettslaget 5. Det nye styret bes innen 90 dager legge frem en plan for: * økonomistyring * informasjonsrutiner * habilitet og internkontroll * samt håndtering av innsyn og kommunikasjon med andelseierne

Sak 30

Status for disposisjonsrett til p-plasser og boder for utbygger

Forslag fremmet av:
Maren Elise Aaserud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt innsendt sak om utbyggers disposisjonsrett til parkeringsplasser og boder. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at saken behandles som en praktisk dokumentasjonsavklaring innenfor ordinært styrearbeid.

Etter det styret kjenner til, disponerer ikke de aktuelle partene egne arealer i borettslaget utover det som eventuelt følger av ordinære avtaler, vedtekter eller felles bruk av eiendommen.

Styret anbefaler derfor ikke at det vedtas en mer omfattende behandling av saken enn nødvendig.

Forslag til vedtak

Styret bes legge fram dokumentasjon på status rundt bruksrett for utbygger til p-plasser og oppbevaringsplasser, jf. vedtektene § 4-2 og § 4-4.

Sak 31

Manglende gjennomføring av vedtak om Heime

Forslag fremmet av:
Maren Elise Aaserud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt innsendt sak om gjennomføring av tidligere vedtak om Heime. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling

Styret viser til at generalforsamlingen tidligere har vedtatt at borettslaget ikke skal fortsette med Heime.

Under arbeid med oppsigelse av avtalen med Heime kom det frem at avtalen har en varighet på 5 år og ble inngått av utbygger på vegne av borettslaget. Styret mener derfor at dersom borettslaget er bundet av avtalen i hele kontraktsperioden, må kostnaden bæres av utbygger og ikke av borettslaget.

Saken er allerede under behandling av styret i dialog med Heime. Styret følger også opp avtaleforholdet og ansvarsfordelingen mellom borettslaget, utbygger og leverandør. Per dags dato har borettslaget ikke hatt noen kostnader i forbindelse med Heime avtalen.

Styret anbefaler derfor at saken behandles som en pågående oppfølgingssak og at en eventuell avvikling eller videre håndtering skjer på en måte som ikke påfører borettslaget unødvendig økonomisk risiko.

Forslag til vedtak

1. Styret skal innen 14 dager fremlegge dokumentasjon på om og når Heime ble sagt opp. 2. Styret skal fremlegge: dato for eventuell oppsigelse, oppsigelsestid og totale kostnader belastet borettslaget etter vedtaket 22.09.25. 3. Dersom Heime ikke er sagt opp, skal tjenesten avsluttes i tråd med generalforsamlingens vedtak.

Sak 32

Gjenåpning av kommentarfelt og innlegg på Vibbo

Forslag fremmet av:
Maren Elise Aaserud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt innsendt sak om gjenåpning av innlegg og kommentarer på Vibbo. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling

Styret ønsker god og åpen kommunikasjon mellom beboerne. Samtidig har tidligere erfaring vist at åpne kommentarfelt og innlegg kan føre til personrettede kommentarer, konflikter, trakassering og betydelig belastning for både beboere og styret dersom det ikke finnes tydelige rammer.

Dersom forslaget vedtas slik det står, kan det medføre behov for omfattende moderering, behandling av klager, konflikthåndtering og økt ressursbruk. Det kan også bidra til et dårligere bomiljø dersom kommunikasjonen igjen utvikler seg i negativ retning.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas slik det foreligger.

Forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen ber styret gjenåpne muligheten for andelseiere til å poste innlegg og kommentarer på Vibbo. 2. Styret skal utarbeide tydelige og skriftlige retningslinjer for moderering av innlegg og kommentarer på Vibbo. 3. Retningslinjene skal blant annet beskrive: * hvilke typer innlegg eller kommentarer som kan fjernes * hvilke regler som gjelder for moderering * og hvordan moderering skal gjennomføres på en lik og etterprøvbar måte 4. Retningslinjene skal behandles og godkjennes av generalforsamlingen før de tas i bruk. 5. Innlegg eller kommentarer skal ikke fjernes uten at begrunnelse oppgis til den aktuelle andelseieren.

Sak 33

Etablering av MC-plasser i garasjekjeller

Forslag fremmet av:
Maren Elise Aaserud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt innsendt sak om dokumentasjon for etablering av MC-plasser i garasjekjelleren. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling

Styret er ikke kjent med konkrete krav, pålegg eller dokumentasjon som tilsier at MC-plassene er etablert i strid med vedtekter, regulering eller godkjent parkeringsløsning.

Dersom forslaget vedtas slik det står, kan det føre til krav om tilbakeføring før saken er tilstrekkelig dokumentert og vurdert. Dette kan medføre praktiske konsekvenser for brukere av plassene, mulig inntektstap, administrativt arbeid og kostnader til tilbakeføring.

Styret anbefaler derfor ikke at det vedtas tilbakeføring på nåværende tidspunkt. Dersom det senere fremkommer konkrete opplysninger, krav eller dokumentasjon som tilsier at saken må vurderes nærmere, vil styret følge dette opp på ordinær måte.

Forslag til vedtak

1. Styret skal fremlegge dokumentasjon på hvilke vurderinger som ble gjort før etableringen av MC-plassene. 2. Dokumentasjonen skal vise: * om tiltaket ble behandlet av styret * om tiltaket er vurdert opp mot vedtekter og regulering * og om det ble vurdert behov for søknad eller annen godkjenning 3. Dersom slike vurderinger eller nødvendige godkjenninger ikke foreligger, skal MC-parkeringen tilbakeføres til opprinnelig godkjent plan.

Sak 34

Vedlegg til orientering – ikke til behandling eller avstemning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Til orientering

Vedlegg

2. Innmeldte saker til årsmøte 2026.pdf

HUMLEHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 927876728, KLIENTNR. 2346

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 099 387**	**-7 337 620**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		21 155 204	57 797 740
Tilført bygg		0	-647 665 375
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-22 369 083	-57 399 991
Tillegg for nye langsiktige lån		0	488 775 000
Fratrekk mot lånesaldo, gjort av Nordea		0	-8 362
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	166 937 995
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 213 879**	**8 437 007**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**-114 492**	**1 099 387**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		860 702	2 647 358
Kortsiktig gjeld		-975 193	-1 547 970
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**-114 492**	**1 099 387**

HUMLEHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 927876728, KLIENTNR. 2346

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	22 396 816	9 820 697	0	21 757 665
Innkrevde felleskostnader	2	5 528 204	11 065 860	29 809 000	5 776 759
Andre inntekter	3	93 320	13 750	0	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**28 018 340**	**20 900 307**	**29 809 000**	**27 634 424**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-70 500	0	-20 000	-36 000
Styrehonorar	5	-500 000	0	-150 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-18 438	-32 000	-20 000	-20 600
Forretningsførerhonorar		-191 100	-135 134	-205 000	-150 000
Konsulenthonorar		-57 233	-117 667	-15 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 365 250	-729 982	-920 000	-1 250 000
Forsikringer		-708 406	-562 074	-746 000	-750 000
Kommunale avgifter	8	-2 058 760	-1 169 742	-1 570 000	-1 980 000
Kostnader sameie		0	0	-100 000	-50 000
Energi/fyring	9	-810 511	-384 920	-500 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-374 880	-202 840	-426 000	-380 000
Andre driftskostnader	10	-680 563	-403 937	-657 000	-673 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 835 640**	**-3 738 295**	**-5 329 000**	**-5 960 400**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**21 182 700**	**17 162 012**	**24 480 000**	**21 674 024**
Innbetalt andel fellesgjeld		22 369 083	57 399 991	0	0
DRIFTSRESULTAT		**43 551 783**	**74 562 003**	**24 480 000**	**21 674 024**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 826	29 062	0	0
Finanskostnader	12	-22 413 405	-16 793 326	-24 286 000	-21 757 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-22 396 579**	**-16 764 264**	**-24 286 000**	**-21 757 000**
ÅRSRESULTAT		**21 155 204**	**57 797 740**	**194 000**	**-82 976**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		21 155 204	57 797 740		

HUMLEHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 927876728, KLIENTNR. 2346

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	647 665 375	647 665 375
Tomt		329 884 625	329 884 625
SUM ANLEGGSMIDLER		**977 550 000**	**977 550 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		36 857	110 285
Andre kortsiktige fordringer	14	8 715	427 698
Driftskonto OBOS-banken		808 389	2 108 454
Innestående i andre banker		0	920
Sparekonto OBOS-banken		6 706	0
SUM OMLØPSMIDLER		**860 702**	**2 647 358**
SUM EIENDELER		**978 410 702**	**980 197 358**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 142 * 5000		710 000	710 000
Annen egenkapital	15	78 952 944	57 797 740
SUM EGENKAPITAL		**79 662 944**	**58 507 740**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	408 997 564	431 366 647
Borettsinnskudd	17	488 775 000	488 775 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**897 772 564**	**920 141 647**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		355 820	364 164
Påløpte renter		107 348	0
Energiavregning	18	30 306	277 315
Annen kortsiktig gjeld	19	481 719	906 492
SUM KORTSIKTIG GJELD		**975 193**	**1 547 971**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**978 410 702**	**980 197 358**
Pantstillelse	20	1 466 325 000	977 550 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.05.2026
Styret i Humlehagen Borettslag

Mohammad Almas Jabbar	Magnus Tangre Dannevig	Thanh Thi Fleischer

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 981 104
Garasje	120 600
TV/Internett	426 500
Kapitalkostnader IN I	22 852 760
Reg.kapitalkostnader IN I	-455 944

Fratrekk kapitalkostnader	-22 396 816
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 528 204**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Leie av mc plass	18 000
Bytte av filter	9 720
Utleie	65 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**93 320**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-70 500
SUM PERSONALKOSTNADER	**-70 500**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-500 000
SUM STYREHONORAR	**-500 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 931

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-18 438
SUM REVISJONSHONORAR	**-18 438**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-113 393
Drift/vedlikehold VVS	-54 348
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-650 139
Drift/vedlikehold heisanlegg	-161 461
Drift/vedlikehold brannsikring	-186 273
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-139 170
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-45 035
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-14 834
Kostnader dugnader	-598
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 365 250**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 481 091
Renovasjonsgebyr	-577 669
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 058 760**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-531 224

Fjernvarme	-279 287
SUM ENERGI / FYRING	**-810 511**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 970
Annet driftsmateriale	-3 799
Vaktmestertjenester	-151 172
Vakthold	-13 320
Renhold ved firmaer	-440 917
Andre driftskostnader	-48 538
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 931
Andre kontorkostnader	-13 943
Bank- og kortgebyr	-2 973
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-680 563**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 120
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 706
SUM FINANSINNTEKTER	**16 826**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-10 797 097
Pantegjeldsrenter	-11 599 719
Renter på leverandørgjeld	-16 589
SUM FINANSKOSTNADER	**-22 413 405**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	647 665 375
SUM BYGNINGER	**647 665 375**

Tomten er kjøpt.
Gnr.129/bnr.34
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	8 715
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 715**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-814 499
Egenkapital fra IN tidligere	57 399 991
Egenkapital fra IN 2025	22 369 083
Reduksjon EK fra IN	-1 631
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**78 952 944**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen

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

NOTE 16
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS (tidligere lån hos Nordea)
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 34 år., avdragsfritt frem til 01.06.34

Opprinnelig, 2024	-488 775 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 362	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	57 399 991	
Nedbetalt i år, IN	22 369 083	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-408 997 564**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 01.06.2034.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe.
Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret.
Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS Første avdrag: 30.06.2034 Potensiell endring i felleskostn. fra: 01.07.2034
22	200
13	2 200
70, 75, 97	3 300
1, 74, 104, 113	3 500
5, 18, 19, 44, 45, 46	3 600
107, 108, 114	3 600
2, 23, 49, 50, 51, 79	3 700
4, 24, 27, 28, 29, 54	3 800
55, 80, 117	3 800
7, 11, 121, 125	3 900
10, 14, 32, 33, 34, 37	4 000
38, 39, 59, 60, 61, 85	4 000
89, 129	4 000
64, 65, 66	4 100
95, 98, 118	5 100
105, 111, 122	5 200

94, 96	5 300
126	5 400
47, 130	5 500
99, 101	5 600
16, 26	5 700
103, 116	5 800
3, 17, 120	5 900
43, 73, 112, 124	6 000
109, 128	6 100
78, 132	6 200
21	6 300
48, 83	6 400
9	6 500
53, 88, 91	6 600
12, 31	6 700
58	6 800
36, 67, 68	6 900
69	7 000

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-488 775 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-488 775 000**

NOTE 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 366 522
SUM INNTEKTER	**-2 366 522**

KOSTNADER

Administrasjon	110 482
Fjernvarme	2 225 734
SUM KOSTNADER	**2 336 216**

SUM ENERGIAVREGNING	**-30 306**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-456 719
Annen kortsiktig gjeld	-25 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-481 719**

NOTE 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	488 775 000
Pantelån	408 997 564
Beregnede IN forpliktelser	79 767 443
TOTALT	**977 540 007**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	647 665 375
Tomt	329 884 625
TOTALT	**977 550 000**

Saker til årsmøte 2026

Innholdsfortegnelse

Habilitet i borettslaget: 3

Forslag til vedtak 3

Gatetunet /kostnadsfordeling: 4

Forslag til vedtak 4

Reklamasjons, service og erstatningskostnader som skulle vært dekket av utbygger 5

Forslag til vedtak 5

Felleskostnader før overtakelse med dokumentasjon på belastning av utbygger 6

Forslag til vedtak 6

Redegjørelse for borettslagets økonomi (hvilke tiltak er gjort for å skaffe kontroll) 7

Forslag til vedtak 7

Ulovlig effektuert dobbel innkreving av felleskostnader - brudd på vedtektene 8

Forslag til vedtak 8

Dobbelt betalt faktura Q3 kommunale avgifter på 263 249kr 10

Forslag til vedtak 10

Generalforsamling 13.desember 2025. Protokollføring av kommentarer 11

Forslag til vedtak 12

Økt styrehonorar vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 22.09.2025 ble fattet på feil informasjonsgrunnlag fra styret 13

Forslag til vedtak 13

Gjennomføring av vedtak om offentliggjøring av innmeldte ventilasjonssaker 15

Forslag til vedtak 15

Ugyldiggjøring av ekstraordinær generalforsamling 22.september 2025 og vedtak grunnet ulovlig innkalling, manglende etterprøvbar stemmeopptelling og vurdering av habilitet 15

Forslag til vedtak 16

Ugyldiggjøre 5% økning effektivt fra januar 2026 pga formaliafeil 17

Forslag til vedtak 17

Fratredelse av 2 styretmedlemmer og styrevedtak for styrets vurdering til styrets beslutningsdyktighet: 18

Forslag til vedtak 19
Granskning av borettslaget, styret (både før og nå), samt forretningsfører 19
Forslag til vedtak 21
Mistillit til styret og styrets leder 21
Forslag til vedtak 23
Forbruk ekstern rådgivning 23
Forslag til vedtak 24
Forbruk drivhus 25
Forslag til vedtak 25
Mistillit til styreleder 26
Forslag til vedtak 27
Status for disposisjonsrett til p-plasser og boder for utbygger 28
Forslag til vedtak 28
Manglende gjennomføring av vedtak om Heime 28
Forslag til vedtak 28
Gjenåpning av kommentarfelt og innlegg på Vibbo 29
Forslag til vedtak 29
Etablering av MC-plasser i garasjekjeller 30
Forslag til vedtak 30

Habilitet i borettslaget:

BAKGRUNN: Forvaltning av et borettslag forutsetter tillit til at beslutninger tas på et saklig og uavhengig grunnlag, uten usaklig påvirkning eller interessekonflikter. I denne sammenheng er det viktig at habilitet vurderes korrekt, og at potensielle bindinger mellom personer i styrende eller rådgivende roller er kjent og håndtert på en åpen måte.

Det har over tid vært flere personer involvert i borettslaget og tilknyttede prosesser som kan ha hatt:
- Personlige relasjoner (vennskap, bekjentskap mv.)
- Samtidige eller tidligere verv i samme styrer, utvalg eller prosjekter
- Andre relasjoner som kan være egnet til å reise spørsmål om habilitet

Dette nnebærer ikke nødvendigvis at habilitetsreglene er brutt, men gjør det nødvendig å sikre at slike forhold er kartlagt, dokumentert og vurdert på en ryddig måte.

HENSIKT MED VEDTAKET:
Sikre åpenhet og tillit til beslutningsprosesser i borettslaget
Forebygge interessekonflikter og habilitetstvister
Klargjøre hvilke relasjoner som skal anses som habilitetsrelevante
Sikre at styret og andre tillitsvalgte har et felles og dokumentert grunnlag for habilitetsvurderinger

Forslag til vedtak

de vedtak stemmes over (for/mot):

Generalforsamlingen ber styret gjennomføre en kartlegging av habilitetsrelevante relasjoner knyttet til personer som har eller har hatt verv eller sentrale roller i borettslaget.

Kartleggingen skal omfatte:

Personer som har sittet eller sitter i styre, valgkomité, utvalg eller tilsvarende

Eventuelle vennskaps, bekjentskaps eller samarbeidsrelasjoner som kan være egnet til å påvirke habilitetsvurderinger

Tidligere eller samtidige verv der flere av de samme personene har deltatt

Kartleggingen skal dokumenteres skriftlig og danne grunnlag for fremtidige habilitetsvurderinger.

Styret bes etablere og gjøre kjent rutiner for:

Løpende vurdering av habilitet

Protokollføring av habilitetsvurderinger

Fratreden fra behandling av saker der habilitet kan være svekke

Foreslått av Mai Nguyen Jonsrud 18. mai

Gatetunet /kostnadsfordeling:

BAKGRUNN: Gatetunet er et felles uteareal som etter tinglyste bestemmelser skal ha en delt kostnadsfordeling mellom Humlehagen borettslag og Tiedemannsparken. I henhold til disse bestemmelsene skal 2/3 av kostnadene knyttet til gatetunet belastes Tiedemannsparken, mens resterende andel bæres av borettslaget.

For andelseierne er det behov for dokumentasjon som viser at denne kostnadsfordelingen faktisk er fulgt i praksis, herunder at borettslagets kostnader knyttet til drift, vedlikehold og eventuelle utbedringer av gatetunet er korrekt viderefakturert Tiedemannsparken i tråd med de tinglyste bestemmelsene.

Manglende eller uklar dokumentasjon kan innebære at borettslaget har dekket en større andel av kostnadene enn det som er rettmessig.

HENSIKT MED VEDTAK: Hensikten med vedtaket er å sikre at tinglyste rettigheter og plikter knyttet til gatetunet er fulgt, at borettslaget ikke har dekket kostnader som skal belastes Tiedemannsparken og full økonomisk åpenhet og etterprøvbarhet for andelseierne

Forslag til vedtak

Følgende vedtak stemmes over (for/mot):

1. Generalforsamlingen ber styret innhente og gjøre tilgjengelig dokumentasjon som viser at 2/3 av kostnadene knyttet til gatetunet er viderefakturert Tiedemannsparken i henhold til tinglyste bestemmelser.

Generalforsamlingen ber styret innhente og gjøre tilgjengelig dokumentasjon som viser at 2/3 av kostnadene knyttet til gatetunet er viderefakturert Tiedemannsparken i henhold til tinglyste bestemmelser.

Paragraph locked by Mai Nguyen Jonsrud

Foreslått av Mai Nguyen Jonsrud 18. Mai

Reklamasjons, service og erstatningskostnader som skulle vært dekket av utbygger

Kostnader viderefakturert utbygger
BAKGRUNN: I forbindelse med ferdigstillelse og etterfølgende drift av borettslaget har det påløpt kostnader knyttet til reklamasjoner, service og utbedringer der utbygger etter avtale, reklamasjonsregler eller alminnelige prinsipper skulle ha dekket kostnadene. Borettslaget skal også ha mottatt erstatning/kompensasjon fra utbygger for ulike forhold.
For andelseierne er det behov for full oversikt og dokumentasjon over:
- Hvilke reklamasjons og servicekostnader som er belastet borettslaget, men som skulle vært dekket av utbygger
- Hva som er viderefakturert utbygger, og hva som faktisk er innbetalt
- Eventuelle erstatningsutbetalinger fra utbygger, og hvordan disse midlene er disponert
Dette gjelder blant annet forhold som:
- Manglende utedusj på felles takterrasse
- Manglende toalett i oppgang 14
- Serviceutrykning pga heisstopp
- Andre reklamasjoner og servicearbeider som følger av mangler eller uferdige leveranser
Manglende eller uklar dokumentasjon kan innebære at borettslaget helt eller delvis har båret kostnader som skulle vært dekket av utbygger.
HENSIKT MED VEDTAK: Hensikten med vedtaket er å sikre:
- Full åpenhet og etterprøvbarhet i borettslagets økonomi
- At borettslaget ikke har dekket kostnader som rettmessig tilhører utbygger
- At eventuell erstatning/kompensasjon fra utbygger er korrekt regnskapsført og brukt i borettslagets interesse
- Et klart beslutningsgrunnlag for eventuell videre økonomisk eller juridisk oppfølging av utbygger

Forslag til vedtak

Følgende vedtak stemmes over (for/mot):

1. Generalforsamlingen ber styret innhente og gjøre tilgjengelig en samlet oversikt over alle reklamasjons, service og utbedringskostnader som etter avtale eller regelverk skulle vært dekket av utbygger.

2. Oversikten skal spesifiseres per forhold og minst omfatte:
a. Kort beskrivelse av mangelen/forholdet
b. Kostnadens art og beløp
c. Om kostnaden er viderefakturert utbygger
d. Hva som eventuelt er innbetalt av utbygger

3. Styret bes samtidig legge frem en oversikt over all erstatning eller kompensasjon mottatt fra utbygger, herunder hva midlene konkret er brukt til i borettslagets regnskap.

4. Dersom gjennomgangen avdekker at borettslaget helt eller delvis har dekket kostnader som skulle vært belastet utbygger, bes styret følge saken opp økonomisk og juridisk på vegne av borettslaget.

5. Resultatet av gjennomgangen rapporteres på vibbo.

Foreslått av Mai Nguyen Jonsrud 18. Mai

Felleskostnader før overtakelse med dokumentasjon på belastning av utbygger

BAKGRUNN: I etableringsfasen av borettslaget har utbygger hatt eierskap til leiligheter, parkeringsplasser og bodarealer som ikke var overtatt av andelseiere.

Etter borettslagslovens er det den som eier andelen/enheten som skal dekke sin forholdsmessige andel av borettslagets felleskostnader.

For å sikre korrekt fordeling av kostnader og tillit til regnskapet, er det behov for dokumentasjon som viser at utbygger faktisk er belastet felleskostnader for alle arealer som ikke var overtatt av andelseiere i perioden før overtakelse. Dette gjelder særlig:

- Usolgte/ikke overtatte leiligheter
- Parkeringsplasser
- Bodarealer

Manglende eller uklar dokumentasjon kan innebære risiko for at andelseiere indirekte har dekket kostnader som skulle vært belastet utbygger.

HENSIKT MED VEDTAK: Generalforsamlingen bes ta stilling til om borettslaget skal kreve fremlagt dokumentasjon som bekrefter at utbygger er belastet felleskostnader for sine arealer frem til faktisk overtakelse, og eventuelt følge opp økonomisk dersom dette ikke er korrekt håndtert.

Forslag til vedtak

Følgende vedtak stemmes over (for/mot):

1. Generalforsamlingen ber styret innhente og gjøre tilgjengelig dokumentasjon som viser at utbygger er belastet felleskostnader for alle leiligheter, parkeringsplasser og bodarealer som ikke var overtatt av andelseiere i perioden før overtakelse.

2. Dersom gjennomgangen avdekker at felleskostnader helt eller delvis er belastet borettslaget/andelseiere i stedet for utbygger, bes styret følge saken opp økonomisk og juridisk, herunder krav om tilbakebetaling.

3.Resultatet av gjennomgangen og eventuelle tiltak skal informeres omgående i Vibbo

Foreslått av Mai Nguyen Jonsrud 18. mai

Redegjørelse for borettslagets økonomi (hvilke tiltak er gjort for å skaffe kontroll)

BAKGRUNN: Borettslaget befinner seg i en alvorlig økonomisk situasjon. Oppstartskapitalen som ble etablert ved opprettelsen av borettslaget er nå fullt ut brukt opp. Samtidig har borettslaget gått over i en ordinær driftsfase med betydelige løpende kostnader, og uten økonomiske reserver av betydning.

Styret må legge frem en samlet og helhetlig redegjørelse for borettslagets økonomi for generalforsamlingen. Dette gjøres for å sikre åpenhet, forsvarlig forvaltning og at andelseierne har et korrekt og fullstendig beslutningsgrunnlag.

Det er flere ganger bedt om innsyn uten at dette er fremskaffet.

Styrets redegjørelse må omfatte følgende hovedpunkter:
- Oppdatert regnskap, balanse og likviditetsoversikt for 2026
- Utviklingen i borettslagets økonomi, herunder konsekvensene av at oppstartskapitalen er brukt opp
- Oversikt over borettslagets faste og løpende kostnader sammenlignet med engangskostnader
- Tiltak som er gjennomført for å etablere bedre økonomisk kontroll og forutsigbarhet

Det er avgjørende at generalforsamlingen får en samlet fremstilling av situasjonen, gitt alvorlighetsgraden og de økonomiske rammene borettslaget nå opererer innenfor.

HENSIKT MED VEDTAK: Hensikten med vedtaket er å sikre at generalforsamlingen får en samlet, oppdatert og korrekt redegjørelse for borettslagets økonomiske situasjon, herunder konsekvensene av at oppstartskapitalen er brukt opp. Vedtaket skal bidra til åpenhet, felles forståelse og et forsvarlig beslutningsgrunnlag for andelseierne, i tråd med styrets forvaltningsansvar etter borettslagslova.

Forslag til vedtak

Vedtak til avstemming (for/mot):

1. Generalforsamlingen ber styret fremlegge en redegjørelse for borettslagets økonomiske situasjon i tråd med saksfremstillingen.

Foreslått av Mai Nguyen Jonsrud 18. mai

Ulovlig effektuert dobbel innkreving av felleskostnader - brudd på vedtektene

BAKGRUNN: Styret informerte 5. desember 2025 om økning i felleskostnader med 5 %, samt dobbel innkreving av felleskostnader i februar og juni, blant annet begrunnet med behov for buffer og styrket likviditet.

Den samlede økonomiske effekten av tiltakene innebærer en reell økning i felleskostnadene på om lag 22,5 %.

Tiltaket er iverksatt uten:
- vedtatt budsjett
- konsekvensanalyse
- dokumentasjon av konkrete kostnader
- behandling og vedtak i generalforsamlingen

Dette er i strid med borettslagets vedtekter, som fastsetter at styret ikke kan fatte vedtak om tiltak som går ut over vanlig forvaltning og medfører økonomisk ansvar på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene uten generalforsamlingens samtykke med minst to tredjedels flertall.

Videre har styret ved flere anledninger unnlatt å besvare forespørsler om innsyn i budsjetter og grunnlag for kravet.

Styret publiserte også et forsvarsinnlegg hvor det ble anført blant annet at renovasjonskostnader hadde økt med 630 000 kr. Etter at dette ble påpekt som uriktig, er påstanden senere fjernet uten kommentar eller korrigering. Dette svekker tilliten til styrets redegjørelser og håndtering av saken.

Innkrevingen er allerede effektuert uten nødvendig rettslig forankring. Kravet bestrides derfor på grunnlag av manglende hjemmel og brudd på vedtektene, og anses som reelt omtvistet.

HENSIKT MED VEDTAK: Hensikten med vedtaket er å sikre at økning i felleskostnader som samlet overstiger 5 % skjer i tråd med borettslagets vedtekter og burettslagslova, herunder gjennom korrekt beslutningsprosess, dokumentert økonomisk grunnlag og behandling i generalforsamlingen.

Vedtaket skal også avklare gyldigheten av allerede effektuert dobbel innkreving, og sikre forutsigbarhet, etterprøvbarhet og tillit i borettslagets økonomiske forvaltning.

Forslag til vedtak

Følgende vedtak stemmes over (for/mot):

1. Generalforsamlingen konstaterer at styret har iverksatt en samlet økning i felleskostnader for 2026 som overstiger 5 % av de årlige felleskostnadene, herunder ved 5 % økning kombinert med dobbel innkreving i februar og juni, uten forutgående vedtak i generalforsamlingen.

2. Generalforsamlingen slår fast at tiltaket går ut over vanlig forvaltning og derfor krever samtykke fra generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall, jf. borettslagets vedtekter og burettslagslova.

3. Den ekstraordinære, doble innkrevingen anses å være gjennomført uten nødvendig rettslig hjemmel og skal tilbakeføres eller krediteres andelseierne.

4. Styret pålegges å legge frem revidert budsjett, dokumentert kostnadsgrunnlag og eventuell ny sak om felleskostnader for behandling i generalforsamlingen før tilsvarende tiltak eventuelt kan iverksettes.

5. Dersom OBOS har vært rådgivende eller på annen måte medvirkende til feilen knyttet til iverksettelse av dobbelt trekk i felleskostnader februrar og juni, pålegges styret å:
a. fremme formell reklamasjon overfor OBOS for mangelfull ivaretakelse av forretningsføreransvaret,
b. kreve tilbakebetaling/kompensasjon for kostnader som følge av feilen,
c. kreve at OBOS dekker borettslagets samlede rentekostnader og eventuelle øvrige økonomiske tap som direkte følge av den ugyldige faktureringen og påfølgende forsinkelse i innbetalinger.
d. Styret skal orientere generalforsamlingen om utfallet av reklamasjonen og eventuell økonomisk kompensasjon.

Foreslått av Mai Nguyen Jonsrud 18. Mai

Dobbelt betalt faktura Q3 kommunale avgifter på 263 249kr

BAKGRUNN: I årsregnskapet for 2024 står det under note 12 at det er utbetalt 263 249kr 2 ganger til 2 forskjellige aktører for samme formål (Q3 2024 kommunale avgifter), videre står det også at beløpet tilbakebetales borettslaget i 2025. I innkalling til ekstraordinær generalforsamling 22.september 2025 har styret skrevet i redegjørelse at «Styret og forretningsfører er i dialog med Gladengveien Utvikling om tilbakeføring av beløpet, slik at borettslaget ikke påføres økonomisk tap».

Saksinnmelder har ved flere anledninger forsøkt å be om innsyn i at beløpet er tilbakeført uten å få svar.

HENSIKT MED VEDTAK: Sikre dokumentasjon på at et beløp av denne størrelsesordneen er tilbakeført borettslaget. Dette er spesielt viktig når vi nå sitter i en situasjon med manglende likviditet og behov for økonomisk buffer.

Forslag til vedtak

Følgende vedtak stemmes over (for/mot):

1. Styret pålegges å legge frem skriftlig dokumentasjon som bekrefter at beløpet på kr 263 249 er fullt ut tilbakebetalt til borettslaget.
- Dokumentasjonen skal minimum omfatte:
- bekreftelse på innbetaling (kontoutskrift eller betalingsbekreftelse)
- dato for tilbakebetaling
- hvem som har tilbakebetalt beløpet

2. Dersom beløpet ikke er tilbakebetalt, skal styret redegjøre skriftlig for:
- årsaken til manglende tilbakebetaling,
- hvilke tiltak som er iverksatt eller planlagt for å sikre borettslagets økonomiske krav
- forventet videre fremdrift

3. Nevnte dokumentasjon skal vedlegges som protokolltilførsel til denne generalforsamlingen

Foreslått av Mai Nguyen Jonsrud 18. Mai

Generalforsamling 13.desember 2025. Protokollføring av kommentarer

BAKGRUNN: Ekstraordinær generalforsamling 13. desember 2025 ble gjennomført heldigitalt for å behandle åtte saker som ikke ble behandlet under EGF 22.09.2025. Fire av sakene var fremmet av saksinnmelder, som også var medlem av interimstyret, og gjaldt behov for redegjørelse knyttet til økonomiske disposisjoner, habilitet og mulig forfordeling i styrets arbeid.

Under den digitale generalforsamlingen ble det benyttet et kommentarfelt hvor flere tidligere styremedlemmer deltok aktivt. I kommentarfeltet fremkom uttalelser og erkjennelser som:
- står i motstrid til styrets fremstilling i innkallelsen til EGF 22.09.2025 hvor et interimstyremedlem (saksinnmelder) ble anklaget for at innmeldte saker brøt med intern styreinformasjon
- står i motstrid til styrets skriftlige redegjørelser i de fire sakene
- står i motstrid til det styret samlet erklærte muntlig under EGF 22.09.2025, hvor samtlige daværende styremedlemmer (foruten saksinnmelder) bekreftet at det ikke forelå økonomiske avvik, uforsvarlig forvaltning eller forfordeling til styremedlemmer eller deres bekjente

Kommentarene 13.desember 2025 omhandlet blant annet:
- privat bruk av styrets bodarealer
- Halloween-arrangement 2024 i selskapslokalet for skoleklasse tilknyttet tre styremedlemmer, hvor kostnadene ble dekket av en leverandør (Heime)
- forsøk på salg av egne eiendeler der selger samtidig var innkjøper for borettslaget
- samt øvrige forhold som direkte berører habilitet, likebehandling og bruk av felles midler

Under EGF 22.09.2025 ble disse sakene plassert sist på dagsordenen. Forespørsel om å behandle dem tidligere (da de hadde direkte betydning for valg av styre og fastsettelse av styrehonorar) ble ikke imøtekommet. Styret og møteleder informerte både før og under møtet om at sakene trolig ikke ville bli behandlet.

Under den digitale generalforsamlingen 13. desember 2025 ble saksinnmelder kontaktet av styret og informert om at enkelte av vedkommendes kommentarer var slettet, med begrunnelser som ikke ble praktisert likt overfor andre andelseiere.

Kommentarene var motsvar til tidligere styremedlemmers kommentarer, hvor ordet «løgn» ble benyttet, og hvor saksinnmelder svarte med å vise til at det forelå skriftlig dokumentasjon.

Saksinnmelder ba deretter om at gjenværende kommentarer skulle protokollføres eller vedlegges protokollen. Denne anmodningen er ikke besvart, og kommentarfeltet er ikke vedlagt protokollen.

HENSIKT MED VEDTAK: Opplysningene som fremkom i kommentarfeltet i desember 2025 gjelder sentrale deler av styrets ansvar:

- forsvarlig forvaltning av borettslagets midler
- likebehandling av andelseiere
- korrekt og fullstendig informasjon til generalforsamlingen

Når slike forhold fremkommer i møtet, men ikke gjengis eller vedlegges protokollen, svekkes generalforsamlingens mulighet til å føre reell kontroll, vurdere gyldigheten av tidligere vedtak og ta informerte beslutninger om videre oppfølging.

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ, og styret har plikt til å sikre at protokollen gir et etterprøvbart og dekkende bilde av saksbehandlingen.

Vesentlige opplysninger kan ikke holdes utenfor møtedokumentasjonen uten å undergrave generalforsamlingens rolle.

Forslag til vedtak

Følgende vedtak stemmes over (for/mot):

1. Generalforsamlingen konstaterer at det som ble skrevet i kommentarfeltet under digital EGF i desember 2025 av tidligere styremedlemmer, står i motstrid til det styret tidligere har sagt og skrevet om de samme sakene.

2. Generalforsamlingen vedtar at hele kommentarfeltet fra digital EGF i desember 2025 skal gjøres tilgjengelig for alle andelseiere, uten endringer, med unntak av nødvendige skjulinger av personopplysninger

3. Generalforsamlingen beslutter at kommentarfeltet skal vedlegges protokollen fra EGF desember 2025 som et eget vedlegg, slik at møtedokumentasjonen blir fullstendig og etterprøvbar.

4. Generalforsamlingen beslutter at også dette vedtaket, og henvisning til vedlegget, skal protokollføres i protokollen fra inneværende generalforsamling.

Foreslått av Mai Nguyen Jonsrud 18. Mai

Økt styrehonorar vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 22.09.2025 ble fattet på feil informasjonsgrunnlag fra styret

BAKGRUNN: På ekstraordinær generalforsamling 22.september 2025 ble det fattet vedtak om økning av styrehonorar fra 150 000kr til 500 000kr (en økning på 233%). På tidspunktet for avstemmingen ble andelseierne ikke informert om at borettslagets økonomiske situasjon var alvorlig svekket:
- oppstartskapital på 710 000 kr fra 2024 var brukt opp etter kun 1,5 års drift
- borettslaget kort tid etter ville stå ovenfor betydelige likvitetsutfordringer

2,5 måned etter generalforsamlingen ble andelseierne informert om at felleskostnadene måtte økes med 5 % fra januar 2026 og at det i tillegg ville det bli gjennomført dobbel trekk i to måneder. Den økonomiske belastningen tilsvarer en økning på 22,5 %.

Denne informasjonen forelå enten helt eller delvis allerede på tidspunktet for ekstraordinær generalforsamling, eller burde etter styrets plikter ha vært kjent og formidlet før vedtak om styrehonorar ble fattet.

I tillegg sitter saksinnmelder med skriftlig dokumentasjon som viser at styrets daværende interimmedlemmer ble informert av styrets økonomiansvarlig om at OBOS forretningsfører oppfordret styret til å godkjenne årsregnskapet uten å kommentere om avvik i borettslagets økonomi. Dette gjorde at generalforsamlingen godkjente regnskapet uten tilstrekkelig informasjon.

HENSIKT MED VEDTAK: Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ, og forutsetter at beslutninger fattes på grunnlag av korrekt, fullstendig og relevant informasjon. Når vesentlige økonomiske forhold ikke blir opplyst, svekkes andelseiernes mulighet til å ta informerte beslutninger. Dette vedtaket må anses å være fattet på mangelfullt faktisk grunnlag, og er etter dette egnet til å ha påvirket stemmegivningen vesentlig.

Etter burettslagslova kan generalforsamlingen ikke treffe vedtak som gir urimelig fordel til enkelte til skade for laget eller andelseierne, og styret har plikt til forsvarlig forvaltning og lojal informasjon til generalforsamlingen.

AVGRENSNING AV SAKEN: Det skal kun stemmes over ugyldiggjøring av vedtaket om økt styrehonorar fattet på EGF 22.09.2025. Spørsmål om hva som eventuelt er et riktig eller forsvarlig nivå for styrehonorar behandles ikke i denne saken, men forutsetter i så fall at styret først fremlegger fullstendig og korrekt økonomisk informasjon i en egen sak og et eget møte.

Formålet med vedtaket er å sikre at borettslagets begrensede likviditet benyttes til forsvarlig drift og forvaltning, og at andelseierne ikke påføres ekstraordinære økonomiske belastninger for å finansiere økte styreutbetalinger, som følge av vedtak fattet på mangelfullt informasjonsgrunnlag.

Forslag til vedtak

Følgende vedtak stemmes over (for/mot):

1. Generalforsamlingen konstaterer at vedtak om styrehonorar på ekstraordinær generalforsamling i september 2025 ble fattet uten at andelseierne var tilstrekkelig informert om borettslagets faktiske og alvorlige økonomiske situasjon.

2. Vedtaket om styrehonorar fra EGF september 2025 erklæres ugyldig, da manglende og vesentlig økonomisk informasjon må anses å ha hatt betydning for avstemmingen.

3. Utbetalt styrehonorar i henhold til dette vedtaket skal tilbakeføres til borettslaget, inntil nytt og korrekt behandlet vedtak fattes av generalforsamlingen. Dette vedtaket er for å styrke borettslagets likviditet.

Foreslått av Mai Nguyen Jonsrud 18. Mai

Gjennomføring av vedtak om offentliggjøring av innmeldte ventilasjonssaker

BAKGRUNN: På ekstraordinær generalforsamling 22.09.2025 ble det fattet vedtak om at styret skal offentliggjøre en samlet oversikt over innmeldte saker knyttet til ventilasjonsproblemer i borettslaget. Dette fremgår av protokollen fra møtet. Vedtaket er per i dag ikke gjennomført.

HENSIKT MED VEDTAK: Formålet er å ivareta den enkelte andelseiers mulighet til å melde fra om ventilasjonsproblemer i egen leilighet, også der slike forhold tidligere er avvist av utbygger.

Ved å samle informasjon fra flere berørte leiligheter kan borettslaget avdekke sammenhenger som ikke er synlige for den enkelte alene. Dette styrker fellesskapets kunnskapsgrunnlag, sikrer bedre oppfølging av ventilasjonsanlegget og bidrar til å beskytte bygningsmassen over tid. Ikke alle andelseiere er byggkyndige.

En åpen og samlet informasjon er derfor avgjørende for informerte beslutninger og forsvarlig forvaltning.

Forslag til vedtak

Vedtak til avstemming (for/mot):

1.Generalforsamlingen vedtar at styret skal gjennomføre vedtaket fra EGF 22.09.2025 og uten ugrunnet opphold offentliggjøre en samlet oversikt over alle innmeldte ventilasjonssaker, inkludert status og videre oppfølging, tilgjengelig for alle andelseiere

Foreslått av Mai Nguyen Jonsrud 18. mai

Ugyldiggjøring av ekstraordinær generalforsamling 22.september 2025 og vedtak grunnet ulovlig innkalling, manglende etterprøvbar stemmeopptelling og vurdering av habilitet

BAKGRUNN: Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 22. september 2025 ble sendt ut 8 dager før møtet og inneholdt et navngitt personangrep mot et tidligere styremedlem. Denne innkallingen ble trukket fra Vibbo fredag (3 dager) før møtet. En ny innkalling ble publisert søndag kl. 22:32, med generalforsamling dagen etter kl 18:00. I underkant av 23 timer varsling.

Dette oppfyller ikke lovens krav til minimum 3 dagers varsel til andelseierne ved ekstraordinær generalforsamling.

Til tross for dette ble det under behandling av saken «godkjenning av møteinnkalling» oppfordret fra møteleder til å godkjenne innkallingen. En ulovlig innkalling kan ikke gjøres lovlig gjennom avstemming, og generalforsamlingen ble dermed avholdt i strid med loven.

Videre ble det ikke gjennomført eller protokollført etterprøvbar opptelling av stemmer for, mot og blanke, til tross for at dette ble påpekt flere ganger under møtet. Manglende stemmeopptelling gjør det umulig å kontrollere om lovens flertallskrav er oppfylt.

I tillegg ble det behandlet saker der habilitet skulle vært vurdert, herunder fastsettelse av styrehonorar. Styremedlemmer som selv mottar økonomisk fordel av et slikt vedtak, skal ikke delta i avstemmingen.

HENSIKT MED VEDTAK: Formålet er å fastslå at generalforsamlingen ikke kan gjennomføres eller fatte gyldige vedtak når innkallingen er i strid med lovens krav. Vedtakene skal gjenopprette rettssikkerheten for andelseierne, sikre likebehandling og tydeliggjøre at lovbrudd ikke kan legitimeres gjennom avstemming. Samtidig tydeliggjøres styrets ansvar for korrekt innkalling og lovlig saksbehandling, samt møteleders ansvar for å sikre etterprøvbar stemmebehandling og korrekt vurdering av habilitet. Dette er nødvendig for å ivareta tilliten til generalforsamlingen som borettslagets øverste organ og sikre korrekt saksbehandling fremover

Forslag til vedtak

Følgende vedtak stemmes over (for/mot):

1. Generalforsamlingen vedtar at innkallingen til den ekstraordinære generalforsamlingen 22.september 2025 ble trukket tilbake 3 dager før og at ny innkalling ble sendt ut 23 timer før møtet. Dette er i strid med lovens krav til varsel og informasjon. Generalforsamlingen ble dermed innkalt på feil grunnlag.

2. Generalforsamlingen vedtar at den ekstraordinære generalforsamlingen 22.september 2025 ble gjennomført uten etterprøvbar opptelling og protokollføring av stemmer for, mot og blanke, til tross for at dette ble påpekt under møtet.

3. Generalforsamlingen vedtar at det under den ekstraordinære generalforsamlingen 22. september 2025 ble behandlet saker der habilitet ikke ble vurdert korrekt, herunder fastsettelse av styrehonorar. Styremedlemmer og andre som hadde direkte økonomisk egeninteresse eller nær tilknytning til saken, skulle ikke deltatt i avstemmingen.

4. Generalforsamlingen vedtar at den ekstraordinære generalforsamlingen 22.september 2025 erklæres ugyldig, og at alle vedtak fattet på møtet ugyldiggjøres, som følge av at møtet ble innkalt og gjennomført i strid med lovens krav.

5. Generalforsamlingen vedtar at styret skal rette formell reklamasjon overfor OBOS for kostnader til møteledelse, som følge av at generalforsamlingen ikke ble gjennomført i samsvar med lovens krav. Reklamasjonen skal begrunnes med manglende sikring av lovlig innkalling og korrekt møtebehandling fra OBOS som profesjonell møteledelse.

Foreslått av Mai Nguyen Jonsrud 18. Mai

Ugyldiggjøre 5% økning effektivt fra januar 2026 pga formaliafeil

BAKGRUNN: På fellesfaktura med forfall 1. januar 2026 er felleskostnadene økt med 5 %. Varsel om endrede felleskostnader ble derimot sendt via Vibbo 5. desember 2025. Dette innebærer at varslingsfristen på minimum 30 dager ikke er overholdt, slik det følger av burettslagslova og borettslagets vedtekter. Endringen kan dermed ikke gis virkning fra og med 1. januar 2026, men tidligst fra 1. februar 2026.

Styret er gjort uttrykkelig oppmerksom på denne formaliafeilen, og har selv bekreftet at dette skyldes en feil ved utsendelse i Vibbo. Til tross for dette er det ikke utstedt ny og korrigert faktura.

Fakturaen slik den foreligger anses derfor som ikke korrekt, og kravet er bestridt av saksinnmelder. På tross av dette er kravet sendt til inkasso. Inkassobyrået har senere avsluttet saken på grunn av manglende jurisdiksjon, og saken er nå oversendt til OBOS.

HENSIKT MED VEDTAK: Når lovpålagt varslingsfrist ikke er overholdt, foreligger det ikke rettslig grunnlag for å kreve økte felleskostnader fra den varslede datoen. En slik økning er ugyldig inntil korrekt varsling er gjennomført.
Videre er det ikke adgang til å sende et bestridt og formelt ugyldig krav til inkasso. Dette er i strid med god forretningsskikk og innebærer en urimelig belastning for andelseier. Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ, og har både rett og plikt til å rydde opp i feil som har rettslige og økonomiske konsekvenser for andelseierne.

Forslag til vedtak

Følgende vedtak stemmes over (for/mot):

1. Generalforsamlingen slår fast at økning av felleskostnader på 5 % med virkning fra 1. januar 2026 er ugyldig, som følge av manglende overholdelse av lovpålagt varslingsfrist.

2. Generalforsamlingen vedtar at økningen tidligst kan gis virkning fra 1. februar 2026.

3. Styret pålegges å sørge for at det utstedes korrigert fellesfaktura i tråd med dette vedtaket for alle andelseiere.

4. Eventuelle purre- eller inkassotiltak knyttet til den ugyldige delen av kravet skal umiddelbart stanses, og eventuelle påløpte gebyrer frafalles for alle andelseiere

5. Generalforsamlingen ber styret sikre at fremtidige endringer i felleskostnader varsles i samsvar med lov og vedtekter

6. Dersom OBOS har vært rådgivende eller på annen måte medvirkende til formaliafeilen knyttet til varsling og iverksettelse av økning i felleskostnader fra 1. januar 2026, pålegges styret å:
a. fremme formell reklamasjon overfor OBOS for mangelfull ivaretakelse av forretningsføreransvaret,
b. kreve tilbakebetaling/kompensasjon for kostnader som følge av feilen,
c. kreve at OBOS dekker borettslagets samlede rentekostnader og eventuelle øvrige økonomiske tap som direkte følge av den ugyldige faktureringen og påfølgende forsinkelse i innbetalinger.

d. Styret skal orientere generalforsamlingen om utfallet av reklamasjonen og eventuell økonomisk kompensasjon

Foreslått av Mai Nguyen Jonsrud 18. mai

Fratredelse av 2 styretmedlemmer og styrevedtak for styrets vurdering til styrets beslutningsdyktighet:

BAKGRUNN: To av styrets medlemmer fratrådte sine verv etter pågående saker på Vibbo og i etterkant av ekstraordinær generalforsamling i desember 2025, hvor det fremkom detaljert informasjon som reiste spørsmål og skapte tvil rundt styrets arbeid og håndtering av saker.

Fratredelsene av styremedlemmene ble gjort offentlig kjent gjennom registrering i Brønnøysundregistrene. Dette skjedde uten at andelseierne på forhånd ble informert av styret.

Som følge av dette stilte flere andelseiere spørsmål om bakgrunnen for fratredelsene og om hvordan styret hadde håndtert situasjonen.

Styret informerte senere andelseierne følgende:

«Som flere kanskje allerede er kjent med, har to styremedlemmer (Silje og Philip) valgt å trekke seg fra sine verv. Dette skjer på bakgrunn av den sterke kritikken og anklagene som har vært rettet mot et styre som kun har sittet i tre måneder. Til tross for endringer i styresammensetningen, er styret fortsatt beslutningsdyktig og vil arbeide videre for borettslagets beste.»

Denne informasjonen gir ikke innsyn i styrets formelle behandling av fratredelsene, hvilke vedtak som eventuelt ble truffet, eller hvilket grunnlag styret bygget sin vurdering av beslutningsdyktighet på. Manglende konkret informasjon har bidratt til usikkerhet og svekket tillit til styrets kommunikasjon.

HENSIKT MED VEDTAK: For at andelseierne skal kunne forstå styrets håndtering av styremedlemmenes fratreden, og vurdere styrets forvaltning i en situasjon med endringer i styresammensetningen, er det nødvendig med innsyn i den styreprotokollen som omhandler fratredelsene. Dette gjelder spesielt når et av styremedlemmene satt på tung faglig kompetanse ift bygg.

Og særlig når styret selv viser til at fratredelsene skyldes «kritikk og anklagelser», må det kunne dokumenteres gjennom styreprotokoll:
- hvilke forhold som ble behandlet av styret på tidspunktet for fratredelsene
- hvilke formelle vedtak som eventuelt ble truffet
- hvilket grunnlag styret la til grunn for sin vurdering av at styret fortsatt var beslutningsdyktig etter fratredelsene.

Forslag til vedtak

Følgende vedtak stemmes over (for/mot):

1. Styret gir innsyn i Styreprotokoll(er) som omhandler fratreden av de to styremedlemmene, herunder tidspunkt for behandling og eventuelle vedtak.

2. Styret gir innsyn i styreprotokoll(er) som dokumenterer styrets vurdering av egen beslutningsdyktighet etter fratredelsene, og hvilket grunnlag denne vurderingen bygger på.

Foreslått av Mai Nguyen Jonsrud 18. mai

Granskning av borettslaget, styret (både før og nå), samt forretningsfører

BAKGRUNN: Humlehagen borettslag er et relativt nytt borettslag, men situasjonen fremstår som uvanlig alvorlig. Det foreligger en rekke dokumenterte og udokumenterte avvik knyttet til økonomi, styrearbeid, generalforsamlinger og forretningsførsel. Samlet sett har dette skapt betydelig usikkerhet rundt hvordan borettslaget er forvaltet, om lovpålagte plikter er fulgt, og om borettslagets midler er disponert korrekt.

På bakgrunn av dette anses det at det foreligger saklig og tungtveiende grunnlag for å be om en uavhengig granskning, i tråd med borettslagslovens system for kontroll og ansvar.

Begrunnelse for granskning:

1) Økonomi:

Det foreligger alvorlige spørsmål knyttet til borettslagets økonomiske forvaltning, blant annet:
- Oppstartskapital på ca. 710 000 kroner er brukt opp uten tilstrekkelig redegjørelse.
- Felleskostnader er økt med 22,5 % uten budsjettvedtak, konsekvensanalyse eller forankring i generalforsamlingen.
- Økonomistyring og internkontroll fremstår svak.
- Regnskapet inneholder kostnader knyttet til enkelte andelseiere (primært tidligere og nåværende styremedlemmer) som ikke er viderefakturert.
- Det er ikke dokumentert om dobbel betaling av kommunale avgifter (ca. 263 249 kroner x 2) er tilbakebetalt.
- Manglende redegjørelse for inngående balanse og regnskap fra perioden før innflytting.
- Manglende oversikt over midler som Heime og/eller utbygger skylder borettslaget.
- Mistanke om at borettslaget har dekket kostnader som skulle vært håndtert som reklamasjon overfor utbygger.

Disse forholdene reiser spørsmål om forsvarlig økonomiforvaltning.

2) Styrearbeid og håndtering:

Det er fremkommet flere forhold som gir grunn til å stille spørsmål ved styrets habilitet, rolleforståelse og etterlevelse av lov og vedtekter, herunder:
- Bruk av styreverv og borettslagets fellesarealer til privat fordel (oppbevaring og korttidsutleie, salg av private eiendeler, arrangementer for styremedlemmers nærstående).
- Inngåelse av avtaler som gagner styremedlemmer uten gyldige styrevedtak.
- Manglende grunnleggende forvaltning (HMS, internkontroll, rutiner, årshjul).
- Mangelfull håndtering av innsynsbegjæringer.
- Indikasjoner på habilitetsbrudd i både styrebehandling og generalforsamlinger.
- At to styremedlemmer har fratrådt, hvor interne begrunnelser avviker fra styrets offentlige kommunikasjon.
- Vesentlige uttalelser fra tidligere styremedlemmer (som innrømmer misbruk) ble ikke protokollført i ekstraordinær generalforsamling 13. desember 2025.

3) Generalforsamlinger og vedtak:

- Det foreligger alvorlige avvik knyttet til gjennomføringen av ordinær og ekstraordinære generalforsamlinger i 2025, blant annet:
- Ulovlige eller ugyldige innkallinger (herunder ekstraordinær generalforsamling 22. september 2025, hvor lovens fristkrav ikke ble overholdt).
- Forsøk på å «vedta bort» lovbrudd ved avstemning.
- Avstemninger uten forsvarlig stemmetelling og kontroll.
- Manglende habilitetsvurderinger i saker som direkte berørte styremedlemmers økonomiske interesser.
- Bevisst disponering av agenda som hindret behandling av kritiske saker.
- Forsøk på å få generalforsamlingen til å godkjenne årsregnskap uten tilstrekkelig og korrekt informasjon.

På denne bakgrunn bør det vurderes om vedtak fattet på ordinær generalforsamling 2025 og ekstraordinære generalforsamlinger i 2025 er ugyldige.
4) Forretningsfører (OBOS):

Det er også reist alvorlige spørsmål ved OBOS' rolle som profesjonell og uavhengig forretningsfører, blant annet:
- Råd som har bidratt til redusert åpenhet (stenging av Vibbo).
- Råd om at styrets medlemmer ikke kommenterer om avvik i regnskapet før godkjenning.
- Mangelfull møteledelse ved ekstraordinær generalforsamling 22. september 2025.
- Aksept av ulovlig innkalling og uforsvarlige avstemningsprosedyrer.
- Manglende håndtering av personangrep i møteinnkalling.
- Uforsvarlig håndtering av styretilganger og manglende overlevering.

Dette gir grunnlag for å vurdere om OBOS har oppfylt sine plikter som forretningsfører.

HENSIKT MED VEDTAK: En uavhengig granskning skal:
- Avdekke om borettslagets midler er brukt feil.
- Avklare om styret har fulgt borettslagsloven, vedtekter og habilitetsregler.
- Vurdere om forretningsfører har oppfylt sine kontrakts- og lovpålagte plikter.

- Identifisere feilførte, urimelige eller uberettigede kostnader.
- Sikre dokumentasjon for eventuelle krav om tilbakebetaling eller erstatning.
- Bidra til å gjenopprette tillit, sunn økonomi og forsvarlig styring i borettslaget.

I beste fall kan helt eller deler av tapt oppstartskapital tilbakeføres.

Forslag til vedtak

Følgende vedtak stemmes over (for/mot):
1. Generalforsamlingen vedtar at det gjennomføres en uavhengig granskning av Humlehagen borettslags økonomi, styrearbeid, generalforsamlinger og forretningsførsel.

2. Granskningsrapporten skal legges frem for generalforsamlingen så snart den foreligger.

3. Generalforsamlingen tar til orientering at dersom generalforsamlingen ikke vedtar granskning, eller dersom vedtatt granskning ikke iverksettes. Kan andelseier(e) med tilstrekkelig rettslig interesse kreve granskning besluttet av tingretten i samsvar med borettslagsloven § 525, dersom vilkårene for dette er oppfylt.

Foreslått av Mai Nguyen Jonsrud 18. mai

Mistillit til styret og styrets leder

BAKGRUNN: Det er avdekket flere forhold som gir grunnlag for alvorlig bekymring knyttet til styrets samlede arbeid og styrets ledelse. Forholdene gjelder blant annet økonomi- og driftsforvaltning, intern kontroll, åpenhet, habilitet og styrekultur. Samlet sett reiser dette spørsmål om hvorvidt styret og styrets leder har ivaretatt sine tillitsverv på en forsvarlig måte.

Forhold som begrunner mistillit:

Manglende åpenhet og innsyn:

- Styrets leder uttalte i sitt kandidatur (innkalling EGF 22.09) at han hadde fokus på transparente og effektive rutiner. Til tross for dette opplever borettslaget i dag stengte kommentarfelt og begrenset dialog i Vibbo. Det er manglende eller uteblitt oppfølging av innsynsbegjæringer.

Svikt i økonomisk kontroll:

- Styrets leder har hatt rollen som fast andregodkjenner av fakturaer og godkjente to fakturaer på 263 249 kroner hver for samme formål. Styrets leder har i ettertid forklart dette med at fakturaene fremstod som reelle. Saksinnmelder vurderer forklaringen som utilstrekkelig, særlig sett i lys av styreleders fem års tidligere erfaring som styreleder og uttalt kompetanse innen økonomistyring. Manglende avdekking av dobbel betaling av et så betydelig beløp anses som et alvorlig brudd på kravet til forsvarlig økonomiforvaltning.

Ukritisk bruk av borettslagets midler:

- Styret har benyttet betydelige midler på ekstern rådgivning og vaktmestertjenester i saker som i stor grad springer ut av styrets egen feilhåndtering, og som i flere tilfeller kunne vært håndtert av styret selv. Dette står i kontrast til styreleders uttalte mål om god økonomistyring og kostnadseffektive løsninger i hans kandidatur.

Håndtering av styrearbeid uten forankring i vedtekter og borettslagsloven:

- Styret har på tross av kritikk valgt å ikke vedtektsføre i generalforsamlingen over dobbelt trekk av felleskostnader, hvor det blant annet forsvares med behov for økt buffer. Dette strider med vedtektene som sier at «Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene»

Uforsvarlig styrekultur:

- Styrets leder har tillatt navngitt personangrep i invitasjon til ekstraordinær generalforsamling og utstøting av tidligere interimstyremedlem som har varslet om kritikkverdige forhold. Styrets leder har vært en pådriver for dette og villedet generalforsamlingen til at forsøk på å varsling ble fremsatt som «misbruk av intern styreinformasjon».

- Under styreleders verv har styremedlemmer tillatt å dekke over hverandre for å tilsidesette dokumenterte påstander, og styrets leder har åpnet for at medlemmer kan selge egen eiendel til borettslaget der vedkommende selv er innkjøper.

Habilitet og manglende vedtak:

- Flere forhold reiser spørsmål om habilitet og manglende eller utilstrekkelige vedtak i generalforsamlingen. Dette gjelder spesielt også saker der hvor styremedlemmer eller bekjentskap har fått forfordeler i styrets arbeid.

Uforsvarlig avtaleinngåelse

- Styrets leder inngikk en muntlig avtale direkte med Ferd om ulåst bomløsning og aksepterte at borettslaget skulle dekke skiltkostnader. Styrets leder ble gjort kjent med at borettslaget kunne krevd låst bom uten kostnad, da dette lå under utbyggers ansvar. Til tross for dette har borettslaget senere pådratt seg ytterligere kostnader til ny låsbar bomløsning.

Forsøk på å kneble kritikk

- Styret har forsøkt å tie saksinnmelder gjennom innkalling til «uformell dialog uten formaliteter», og har omtalt saksinnmelder som uromaker, til tross for at dokumentasjon gjentatte ganger er fremlagt.

HENSIKT MED VEDTAK: Formålet med saken er å sikre åpenhet og kontroll med borettslagets økonomi og forvaltning, vurdere om styrets og styreleders disposisjoner har vært forsvarlige, og gi generalforsamlingen et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for å ta stilling til videre tillit til styret og styrets leder.

Det vises til at styrets leder har fremhevet fem års tidligere erfaring som styreleder før tiltredelse i Humlehagen i 2024, og at styrets medlemmer besitter relevant fagkompetanse, herunder revisorkompetanse. På denne bakgrunn burde det vært forventet at borettslaget ikke havnet i den situasjonen det nå står i.

Forslag til vedtak

Følgende vedtak stemmes over (for/imot):

1. Generalforsamlingen konstaterer at det foreligger alvorlige forhold knyttet til styrets utøvelse av sine verv.

2. Generalforsamlingen konstaterer at det foreligger alvorlige forhold knyttet til styrets leders utøvelse av sitt verv.

3. Generalforsamlingen uttrykker mistillit til styret og styrets leder.

4. Generalforsamlingen beslutter at styret og styrets leder fratrer sine verv med umiddelbar virkning.

5. Generalforsamlingen beslutter at nytt styre og ny styreleder velges i samsvar med borettslagets vedtekter

6. Ved valg skal det legges vekt på at kandidatene er uavhengige og uten bindinger til sittende eller tidligere styre, og at habilitet vurderes særskilt før valg.

7. Generalforsamlingen vedtar at styret skal melde inn krav til borettslagets styreansvarsforsikring for å få dekket økonomisk tap som følge av urettmessige og uforsvarlige kostnader påført borettslaget som følge av mangelfull aktsomhet, feil saksbehandling og overdreven bruk av ekstern rådgivning.

Foreslått av Mai Nguyen Jonsrud 18. mai

Forbruk ekstern rådgivning

BAKGRUNN: Borettslaget har hatt en krevende økonomisk situasjon. Samtidig har det kommet frem flere forhold som gir grunn til bekymring for hvordan styret bruker fellesskapets penger.

Det foreligger grunnlag til å tro at borettslaget har blitt påført betydelige kostnader knyttet til ekstern rådgivning. Dette er kostnader som kunne vært unngått dersom styret hadde håndtert disse i henhold til borettslagets vedtekter og borettslagsloven.

Det gjelder blant annet:
- Advokatkostnader som følge av en innkalling med navngitt personangrep, hvor innkallingen etter råd fra advokat måtte trekkes og erstattes med ny innkalling

- Utstrakt bruk av rådgivning fra OBOS på timessalær

- Styret har videresendt fakturaer til inkassobyrå der krav ikke var dokumentert eller redegjort for. Inkassobyrået har senere frafalt kravet, fordi styret ikke hadde oppfylt sine juridiske plikter. Som følge av dette har borettslaget blitt belastet gebyrer og kostnader.

- Omfattende bruk av vaktmester og eksterne leverandører, blant annet: vaktmester til å håndtere fulle søppelkasser i stedet for varige løsninger , vaktmester til å "vurdere" saker som burde vært reklamasjon og heis tilkalles uten at enkle tiltak (som restart) er forsøkt først

HENSIKT MED VEDTAK: Formålet med vedtaket er å tydeliggjøre at det forventes at styret har tilstrekkelig grunnleggende kompetanse til å håndtere ordinære styresaker selv, og til å unngå situasjoner der det må brukes kostbar ekstern rådgivning for å rette opp egne feil.
Videre er hensikten å sikre at enkle og lavterskel driftsoppgaver ikke automatisk løses ved bruk av vaktmester på timesbetaling, uten at enklere og rimeligere tiltak først er vurdert.
Vedtaket skal bidra til at styret tar større ansvar for egne beslutninger, blir mer kritisk før fellesmidler brukes på advokat, OBOSrådgivning, konsulenter og vaktmester, og sørger for en mer nøktern, gjennomtenkt og ansvarlig forvaltning av borettslagets økonomi. Dette er nødvendig for å beskytte fellesmidlene, gjenopprette tillit blant andelseierne og sikre at styrets arbeid skjer i tråd med lovens krav til forsvarlig forvaltning og god styreskikk.

Forslag til vedtak

Følgende vedtak stemmes over (for/imot):

1. Generalforsamlingen vedtar at styret uten ugrunnet opphold skal legge frem en fullstendig og lett forståelig oversikt over alle kostnader knyttet til bruk av ekstern bistand. Oversikten skal inneholde dokumentasjon, beslutningsgrunnlag og forklaring på hvorfor ekstern bistand ble brukt fremfor å løse saken internt.

2. Generalforsamlingen vedtar at styret skal melde inn krav til borettslagets styreansvarsforsikring for å få dekket økonomisk tap som følge av urettmessige og uforsvarlige kostnader påført borettslaget som følge av mangelfull aktsomhet, feil saksbehandling og urimelig bruk av ekstern rådgivning. Styret skal informere andelseiere om utfallet av saken.

Foreslått av Mai Nguyen Jonsrud 18. mai

Forbruk drivhus

BAKGRUNN: Borettslagets har hatt en krevende økonomisk situasjon. Drivhuset har samtidig blitt tilført flere innkjøp og investeringer som går utenfor vanlig forvaltning og drift. Det er flere ganger bedt om innsyn til styrets innkjøp uten at dette er fremlagt av styret.

HENSIKT MED VEDTAK: Når styret forvalter fellesøkonomi, skal innkjøp som går utover normal drift og forvaltning vedtaksføres i styrets arbeid. Det foreligger behov for innsyn i relevante styrevedtak samt full oversikt over hva som er kjøpt inn til drivhuset slik at det er mulig å etterprøve at styret har forvaltet våre penger riktig. Det er også behov for etterprøving av hvilken kontroll styret har på at faktisk forbruk ikke overstiger styrets vedtak.

Forslag til vedtak

Følgende vedtak stemmes over (for/imot):

1. Styret pålegges å legge frem en samlet oversikt over alle styrevedtak og beslutninger knyttet til innkjøp og bruk av midler til drivhuset for regnskapsåret 2024 og frem til dags dato. Oversikten skal vise hvilke beslutninger som er fattet av styret innenfor styremandatet.

2. Styret pålegges å fremlegge en detaljert oversikt over alle faktiske kostnader knyttet til drivhuset i samme periode. Oversikten skal minimum inneholde:
- dato for kjøp
- beløp
- leverandør
- hva som er kjøpt
- hvem som har besluttet kjøpet
-om/når beslutningen er/var behandlet og protokollført i styret

3. Styret skal redegjøre for eventuelle planlagte eller gjennomførte innkjøp til drivhuset som per dags dato ikke er regnskapsført, og hvordan disse er forankret i styrevedtak og budsjett.

Foreslått av Mai Nguyen Jonsrud 18. Mai

Mistillit til styreleder

Som andelseier har jeg siden ekstraordinær generalforsamling i desember 2025 forsøkt å få svar fra styret på spørsmål knyttet til borettslagets økonomi, økonomiske disposisjoner, innsyn, protokollføring, reklamasjoner mot utbygger og informasjon til andelseierne.

Flere forespørsler er sendt skriftlig og purret over tid uten at spørsmålene er besvart tydelig eller fullstendig.

Samtidig har det fremkommet:

vesentlige budsjettavvik,
bruk av oppstartskapital til løpende drift,
behov for betydelig kapitalinnhenting kort tid etter vedtak om økt styrehonorar,
manglende informasjon om økonomiske konsekvenser før vedtak,
motstridende forklaringer om borettslagets økonomiske situasjon,
økning av felleskostnader uten behandling i generalforsamlingen,
samt spørsmål knyttet til økonomisk kontroll, habilitet og håndtering av fellesskapets midler.

Styret har i ettertid forklart deler av situasjonen med at «styret var nytt og ukjent med den økonomiske situasjonen». Samtidig hadde styreleder allerede sittet i interimstyret i ca. 1 år og 9 måneder på tidspunktet for flere av vedtakene.

Jeg reagerer også på:

lukking av kommentarfelt og begrensning eller sletting av kritiske spørsmål fra andelseiere,
manglende protokollføring av kommentarer og spørsmål fra ekstraordinær generalforsamling 16.12.25 til tross for skriftlig anmodning,
at styreleder i liten grad besvarte spørsmål under ekstraordinær generalforsamling i desember 2025,
at alvorlige påstander og konflikter i digitale kanaler i stor grad er blitt stående ubesvart fra styreleders side,
at personer med nær tilknytning til styreleder har deltatt aktivt i diskusjoner og forsvar av styret uten at relasjonene er gjort tydelig kjent for andelseierne,
samt at jeg som andelseier etter kritiske spørsmål er blitt innkalt til egne møter som ikke skal referatføres, med styret og deretter via OBOS.

Jeg mener det er særlig alvorlig når kritiske spørsmål fra andelseiere møtes med begrenset åpenhet, lukking av kommentarfelt, sletting eller begrensning av diskusjoner, fremfor tydelige svar og dokumentasjon. Dette svekker tilliten til både prosessene, informasjonen som gis og styrets vilje til åpenhet overfor fellesskapet.

Et styrelederverv innebærer et særlig ansvar for:

å sikre tillit,
god økonomisk styring,
åpenhet,
ryddige prosesser,
og å ivareta andelseiernes interesser på en betryggende måte.

Styreleder har samtidig flere års erfaring fra styrearbeid i andre borettslag. Etter min vurdering må andelseierne derfor kunne forvente:
- bedre økonomisk styring,
-tydeligere ledelse,
-høyere grad av åpenhet,
- og mer profesjonell ivaretakelse av andelseiernes interesser enn det som er vist i denne perioden.

Når sentrale spørsmål over tid forblir ubesvart, økonomiske forhold oppleves uklare og kommunikasjonen med andelseierne svekker tilliten fremfor å styrke den, mener jeg det er naturlig at generalforsamlingen vurderer om styreleder fortsatt har den nødvendige tilliten til å lede borettslaget videre.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen skal stemme for/mot:

1. Generalforsamlingen uttrykker mistillit til sittende styreleder.

2. Sittende styreleder fratrer vervet med umiddelbar virkning.

3. Generalforsamlingen ber valgkomiteen prioritere forslag til ny styreleder uten nær personlig tilknytning til sittende eller tidligere styreleder.

4. Generalforsamlingen ber styret innhente ekstern bistand i en overgangsperiode for å sikre:
gjennomgang av økonomi og rutiner,
bedre internkontroll,
ryddig informasjon til andelseierne,
samt tillit til videre drift og forvaltning av borettslaget.

5. Det nye styret bes innen 90 dager legge frem en plan for:
økonomistyring,
informasjonsrutiner,
habilitet og internkontroll,
samt håndtering av innsyn og kommunikasjon med andelseierne.

Foreslått av Maren Elise Aaserud 18. Mai

Status for disposisjonsrett til p-plasser og boder for utbygger

Vedtektene § 4-2 og § 4-4 regulerer bruksrett, disposisjonsrett og begrensninger knyttet til parkeringsplasser og oppbevaringsplasser.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen skal stemme for/mot:

1. Styret bes legge fram dokumentasjon på status rundt bruksrett for utbygger til p-plasser og oppbevaringsplasser (Vedtekene§ 4-2 og § 4-4)

Foreslått av Maren Elise Aaserud 18. Mai

Manglende gjennomføring av vedtak om Heime

På generalforsamlingen 22.09.25, sak 12, ble følgende vedtak fattet av generalforsamlingen:
«Borettslaget fortsetter ikke med Heime.»
Per 18.05.26 er Heime fortsatt i bruk.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen skal stemme for/mot:

1. Styret skal innen 14 dager fremlegge dokumentasjon på om og når Heime ble sagt opp.
2. Styret skal fremlegge: dato for eventuell oppsigelse, oppsigelsestid og totale kostnader belastet borettslaget etter vedtaket 22.09.25.
3. Dersom Heime ikke er sagt opp, skal tjenesten avsluttes i tråd med generalforsamlingens vedtak.

Foreslått av Maren Elise Aaserud 18. Mai

Gjenåpning av kommentarfelt og innlegg på Vibbo

Den 22.12.25 ble muligheten til å poste innlegg og kommentarer på Vibbo stengt for andelseierne.

Vibbo er borettslagets viktigste digitale kommunikasjonsplattform, og stengingen har begrenset andelseiernes mulighet til å:
stille spørsmål,
dele informasjon,
diskutere saker,
og kommunisere åpent med øvrige beboere mellom generalforsamlingene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen skal stemme for/mot:

1. Generalforsamlingen ber styret gjenåpne muligheten for andelseiere til å poste innlegg og kommentarer på Vibbo.

2. Styret skal utarbeide tydelige og skriftlige retningslinjer for moderering av innlegg og kommentarer på Vibbo.

3. Retningslinjene skal blant annet beskrive:
hvilke typer innlegg eller kommentarer som kan fjernes,
hvilke regler som gjelder for moderering,
og hvordan moderering skal gjennomføres på en lik og etterprøvbar måte.

4. Retningslinjene skal behandles og godkjennes av generalforsamlingen før de tas i bruk.

5. Innlegg eller kommentarer skal ikke fjernes uten at begrunnelse oppgis til den aktuelle andelseieren.

Foreslått av Maren Elise Aaserud 18. mai

Etablering av MC-plasser i garasjekjeller

Styret har i 2024 etablert 4 MC-plasser i borettslaget.
Det er uklart om etableringen er vurdert opp mot:
gjeldende vedtekter,
reguleringsforhold,
opprinnelig parkeringsløsning,
og eventuelle krav til søknad eller godkjenning

Forslag til vedtak

Generalforsmalingen skal stemme for/mot:

1. Styret skal fremlegge dokumentasjon på hvilke vurderinger som ble gjort før etableringen av MC-plassene.

2. Dokumentasjonen skal vise:
om tiltaket ble behandlet av styret,
om tiltaket er vurdert opp mot vedtekter og regulering,
og om det ble vurdert behov for søknad eller annen godkjenning.

3. Dersom slike vurderinger eller nødvendige godkjenninger ikke foreligger, skal MC-parkeringen tilbakeføres til opprinnelig godkjent plan

Foreslått av Maren Elise Aaserud 19. desember 2025

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 1.06.26
Selskapsnummer: 2346 **Selskapsnavn:** HUMLEHAGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for HUMLEHAGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 927876728
Møtet ble avholdt 1. juni kl. 18:00, Etterstad vgs Adresse: Etterstadsletta 5, 0660 Oslo Rom: Auditorium/møterom.

Antall stemmeberettigede som deltok: 84
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 9

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Thorud er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristian Granerud er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsregnskap 2025

Godkjenning av årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Styrets innstilling
Resultat 2025
Regnskapet for 2025 viser at borettslaget har hatt høyere kostnader enn inntekter. Når innbetalinger til fellesgjeld (kapitalkostnader) holdes utenfor, viser regnskapet et negativt resultat på over 1,2 millioner kroner. Dette innebærer at borettslaget har brukt mer midler enn det som ble hentet inn i løpet av året 2025.

Styret har ansvar for å sørge for forsvarlig økonomisk drift av borettslaget. På bakgrunn av underskuddet i 2025, samt økte kostnader i 2026, har styret vært nødt til å iverksette tiltak for å styrke borettslagets økonomi.

Tiltak for å bedre likviditeten (betalingsevne)
Styret besluttet å gjennomføre 2 doble innkrevinger av felleskostnader. Formålet med dette tiltaket var å sikre tilstrekkelig likviditet på kort sikt, slik at borettslaget har midler til å dekke store fakturar uten å ta opp kassakreditt.

Selv med dobbel innkreving av to måneder felleskostnader samt en generell økning på 5 %, har ikke vært tilstrekkelige til å dekke underskuddet fra 2025.

Selv om økningene kan oppleves som betydelige, er realiteten at borettslaget over tid ikke har hatt tilstrekkelige inntekter til å dekke løpende kostnader. Styret arbeider nå aktivt for å bringe økonomien i balanse. Det må derfor påregnes at felleskostnadene kan bli ytterligere justert fremover for å nå et nivå som sikrer dekning av nødvendige driftskostnader.

Sammenligning med andre borettslag
Selv etter den generelle økningen ligger borettslagets felleskostnader per kvadratmeter lavere enn sammenlignbare borettslag i nærområdet. Fra 01.01.2026 vil våre felleskostnader utgjøre ca. 40,5 kroner per kvm, mens tilsvarende borettslag i området ligger på rundt 46,60 kroner per kvm, som er om lag 15 % høyere.

Videre arbeid
Styret har som mål å forvalte borettslaget på en best mulig og forsvarlig måte. I tillegg til justering av felleskostnader arbeider styret løpende med å:

- inngå nye avtaler
- reforhandle eksisterende avtaler
- vurdere og teste nye løsninger som kan gi kostnadsbesparelser

Dette gjøres for å begrense kostnadsveksten og sikre en bærekraftig økonomi over tid.

Økonomien i 2026

Isolert sett fremstår økonomien i 2026 som sunnere. Per mai 2026 viser regnskapstallene en tilfredsstillende utvikling i tråd med budsjettet for 2026. Styret vil fortsette å følge økonomien tett for å sikre forsvarlig drift, men borettslaget er fortsatt avhengig av å hente seg inn etter underskuddet fra 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskap for 2025, og godkjenner at årsresultatet overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Styrets beretning

Styrets årsrapport

Humlehagen Borettslag

Perioden oktober 2025 – juni 2026

1. Innledning

Styret i Humlehagen Borettslag legger med dette frem årsrapport for perioden etter ekstraordinær generalforsamling høsten 2025 og frem til ordinær generalforsamling i juni 2026.

Humlehagen er fortsatt et nytt borettslag. Perioden har derfor vært preget av etablering av ordinær drift, oppfølging etter overlevering og ettårsbefaring, reklamasjoner, økonomistyring, tekniske avklaringer, fellesarealer og beboerkommunikasjon.

Styret har hatt som mål å sikre stabil og forsvarlig drift, god økonomisk kontroll, ryddig oppfølging av reklamasjoner og et trygt og velfungerende bomiljø for beboerne.

Rapporten er utformet som en samlet orientering om styrets arbeid, økonomi, viktige saker i perioden og veien videre. Dette er i tråd med anbefalingen om at en god årsrapport bør gi beboerne en tydelig og forståelig oversikt over styrets arbeid, økonomien og planene fremover.

2. Styrets sammensetning og arbeid

Etter ekstraordinær generalforsamling 22. september 2025 ble nytt styre valgt. Mohammad Almas Jabbar ble valgt som styreleder, og Philip Charles Brun, Magnus Tangre Dannevig, Thanh Thi Fleischer og Silje Larsen ble valgt som styremedlemmer.

I desember 2025 trådte Silje Larsen og Philip Charles Brun ut av styret. Etter dette har styret bestått av tre medlemmer. Styret har tilpasset arbeidsfordelingen fortløpende, men redusert kapasitet har medført at enkelte saker har tatt lengre tid enn ønskelig. Dette gjelder særlig saker som krever dialog med eksterne leverandører, utbygger, forretningsfører eller juridisk rådgivning.

Styret har i perioden gjennomført 12 styremøter. I tillegg har styret behandlet om lag 552 e-poster/henvendelser, fulgt opp 491 saker i Vibbo, fulgt opp reklamasjoner, hatt dialog med en rekke leverandører og eksterne parter og behandlet en rekke løpende driftssaker mellom møtene. Dette illustrerer arbeidsmengden i perioden og bakgrunnen for at enkelte saker har tatt lengre tid enn ønskelig.

Styret har behandlet saker knyttet til økonomi, budsjett, reklamasjoner, vedlikehold, bom, utleie, digitale løsninger, avfall, felleslokaler, HMS, internkontroll, grøntarealer, generalforsamling og beboerkommunikasjon.

Styret vurderer at et styre på fire medlemmer vil gi bedre arbeidsfordeling, økt kapasitet og mer robust oppfølging av saker. Dette er særlig viktig i et nytt borettslag med mange tekniske, økonomiske og praktiske forhold som fortsatt må følges opp.

3. Økonomi og budsjett

Økonomi har vært et sentralt arbeidsområde for styret. Borettslaget er fortsatt i en etableringsfase, og styret har hatt fokus på kostnadskontroll, gjennomgang av avtaler, vurdering av nødvendige tiltak og oppbygging av økonomisk buffer.

På styremøte 28. oktober 2025 ble budsjett og felleskostnader diskutert. Styret vurderte borettslagets behov for likviditet og besluttet å innhente to måneder med felleskostnader samt en økning på 5% for å dekke løpende kostnader når de forfaller.

Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 21 155 204. Dette overskuddet skyldes i hovedsak innbetalinger knyttet til individuell nedbetaling av fellesgjeld (INordningen). I 2025 ble det innbetalt kr 22 369

083 gjennom denne ordningen. Disse midlene føres som inntekt i regnskapet, men går direkte videre til långiver og gir ikke borettslaget økt likviditet eller økonomisk handlingsrom.

Ser man bort fra INordningen, viser driftsregnskapet et underskudd. Det ordinære driftsresultatet for 2025 var negativt, med et underskudd på om lag kr 1,2 millioner.

Ved utgangen av 2025 var disponible midler kr -114 492, mot kr 1 099 387 ved årets begynnelse. Dette viser at borettslaget har svak likviditet og en begrenset økonomisk buffer til å håndtere uforutsette kostnader.

Driftskostnadene i 2025 var kr 6 835 640, mot budsjettert kr 5 329 000, dette gir et negativt budsjettavvik på 1 506 640. De største avvikene bestod av kostnadspostene drift og vedlikehold, kommunale avgifter, energi/fyring, forsikring og renhold.

Budsjettet for 2026 viser et forventet resultat på kr -82 976, som innebærer et lite negativt resultat og dermed lite rom for uforutsette kostnader.

Styret vil derfor fortsatt ha fokus på:

- aktiv økonomistyring
- kontroll med leverandøravtaler
- prioritering av nødvendige tiltak
- kostnadsreduserende driftstiltak
- oppbygging av økonomisk buffer
- forutsigbar utvikling av felleskostnader

Styret vurderer det som nødvendig å øke felleskostnadene ytterligere i tiden fremover for å sikre tilstrekkelig inntektsgrunnlag til å dekke økte driftskostnader. Kostnadsveksten skyldes i hovedsak generelle prisøkninger i samfunnet, herunder økte utgifter til energi, kommunale avgifter, forsikring og vedlikehold. For å vurdere kostnadsnivået har styret innhentet sammenlignbare tall fra nærliggende borettslag. Sammenligningen viser at borettslaget per i dag har felleskostnader per kvadratmeter som ligger mer enn 10 % lavere enn tilsvarende nyere borettslag i området. En justering av felleskostnadene anses derfor som nødvendig for å sikre en bærekraftig økonomi, uten at borettslaget samtidig får et urimelig høyt kostnadsnivå sammenlignet med tilsvarende borettslag.

4. Drift, avtaler og kostnadsreduserende tiltak

Styret har arbeidet med å gjennomgå flere av borettslagets avtaler og løpende kostnader. Målet har vært å sikre forsvarlig drift, samtidig som borettslaget unngår unødvendige kostnader.

Styret har blant annet fulgt opp avtaler og kostnader knyttet til:

- VVS-service
- HMS og internkontroll
- brannvern
- renovasjon og avfallsløsninger
- garasjeadkomst
- matter i vinterhalvåret
- fellesstrøm og fjernvarme
- vaktmestertjenester
- digitale løsninger

På styremøte 8. januar 2026 ble det vedtatt at eksisterende leverandøravtaler kunne sies opp ved behov, og at nye tilbud kunne innhentes. Styret besluttet også å si opp avtalen med Veidekke gartner som del av arbeidet med kostnadsreduksjon og vurdering av ny løsning for skjøtsel.

På styremøte 2. desember 2025 godkjente styret bestilling av Norgespris for fellesarealer, både strøm og fjernvarme.

Styret har også arbeidet med å sikre nødvendig drift og service på tekniske anlegg, blant annet VVS, ventilasjon, brannvern, garasje, adgangssystemer og øvrige fellesinstallasjoner.

5. Reklamasjoner og tekniske forhold

En stor del av styrets arbeid har vært knyttet til oppfølging av reklamasjoner og avklaringer mot Ferd, Veidekke og underleverandører.

Borettslaget er fortsatt i perioden etter overlevering, og flere saker har vært knyttet til ettårsbefaring, tidligere statusmøter og forhold som beboere eller styret har observert.

Styret har blant annet fulgt opp:

- manglende fysisk sikring/rekkverk ved høydeforskjeller
- ventilasjon og kontrollmåling av avtrekk
- elektrisk anlegg og el-tilsyn
- saltutslag på fasade
- lydskjermer og dokumentasjon
- dører dørpumper, låser og adgangssystemer
- belysning i bod arealer
- takterrasser og fellesarealer
- akustikktiltak i verksted
- grøntarealer, døde/manglende planter og etableringsmangler
- grusmasser og terreng bak rekkehus
- gressareal og grøntområder mot Gladengveien
- sprekker/utbuling i kjeller 12D
- feil og skader i fellesarealer

Styret har vært opptatt av at reklamasjoner skal dokumenteres skriftlig, at muntlige avklaringer følges opp, og at saker ikke lukkes uten nødvendig dokumentasjon eller rapporter. Saker som gjelder sikkerhet, forskriftskrav eller mulig fremtidig kostnad for borettslaget, har vært særlig prioritert.

6. Ettårsbefaring, ventilasjon og HMS

Ettårsbefaringen har vært en viktig del av styrets arbeid. Flere forhold ble tatt opp i forbindelse med befaringen, og styret har i etterkant arbeidet for å sikre at avtalte tiltak følges opp.

Blant sakene fra eller knyttet til ettårsbefaringen er:

- ventilasjonskontroll og rapportering
- fysisk sikring/rekkverk ved høydeforskjeller
- lydskjermer og vindus-/fasadeforhold
- akustikk i verksted

- dører og dørpumper
- grøntarealer og beplantning
- utglidning av grusmasser
- øvrige bygningsmessige forhold

Ventilasjon har vært en prioritert sak for borettslaget. På ekstraordinært årsmøte 22. september 2025 ble ventilasjon behandlet som egen sak, og nytt styre fikk tydelig signal om å følge opp dette videre.

Styret har fulgt opp kontrollmålinger, avtrekkspunkter og rapportering. Det ble avtalt at Bjerke skulle kontrollmåle avtrekkspunkter i leiligheter oppgang for oppgang før ventiler ble låst. Styret har etterspurt rapport/sjekkliste med målte verdier, eventuelle avvik, justeringer og bekreftelse på at ventilene er korrekt innregulert.

Styret har også fulgt opp spørsmål knyttet til elektrisk anlegg, brannvern, HMS og internkontroll. På styremøte 2. desember 2025 ble det behandlet sak om internkontroll. Det ble vist til at borettslaget skal ha et system for internkontroll, inkludert oppfølging av brannvern og elektriske anlegg. Styret besluttet blant annet å etablere og vedlikeholde et enkelt internkontrollsystem, følge opp avvik og innhente tilbud på nødvendige kontroller.

Styret har videre arbeidet med rutiner knyttet til brannsentral, falske brannalarmer, manuelle meldere, rømningsveier, brannvern i felleslokaler og ansvar ved feilbruk.

Styret har presisert at fellesarealer og rømningsveier skal holdes frie for private gjenstander av hensyn til brannsikkerhet, renhold og fremkommelighet.

7. Bom, garasje, parkering og adgang

Bom og gjennomkjøring i gatetunet har vært en viktig sak for styret. På ekstraordinær generalforsamling 22. september 2025 ble det vedtatt å anskaffe ny manuell låsbar bom. Etter avtale har Tiedemannsparken dekket 2/3 av kostnadene.

Bakgrunnen for tiltaket er behovet for å redusere uønsket gjennomkjøring og sikre tryggere ferdsel for barn, beboere og myke trafikanter i felles bakgård/gatetun.

Styret har jobbet med retningslinjer for bruk av bom, tilgang, nøkkelrutiner og praktisk drift.

I garasjen har styret behandlet flere saker knyttet til parkering, adgang og feilparkering. På styremøte 4. mars 2026 ble gjentatt feilparkering på privat parkeringsplass behandlet. Styret diskuterte mulige løsninger, herunder skilting, veiledning, kontakt med parkeringsselskap og tilgangsstyring.

Styret har også fulgt opp digitale løsninger for garasjeadkomst, blant annet Parqio og Unloc.

8. Digitale løsninger og kommunikasjon

Digitale løsninger har vært et viktig tema i perioden.

Heime På ekstraordinær generalforsamling 22. september 2025 ble videreføring av Heime behandlet. Generalforsamlingen vedtok at borettslaget ikke skulle fortsette med Heime.

På styremøte 14. oktober 2025 ble det derfor vedtatt at styret skulle starte dialog om avslutning av Heime, i tråd med årsmøtevedtaket. Styret har likevel erfart at avviklingen ikke har vært helt avklart, blant annet fordi avtalen opprinnelig var inngått/sponset via utbygger med en bindingstid. Styret arbeider derfor videre med endelig avklaring for oppsigelse av avtalen.

Vibbo Styret har lagt til grunn at Vibbo skal være hovedkanal for informasjon fra styret. Styret har brukt Vibbo til nyheter, meldinger og beboerkommunikasjon og arbeider med å gjøre informasjon mer tilgjengelig og strukturert.

Unloc Generalforsamlingen vedtok å videreføre Unloc. Løsningen brukes til digitale nøkler til hovedinngang, garasje og andre fellesarealer.

Parqio brukes i forbindelse med garasjeadkomst. Styret har fulgt opp løsningen, blant annet mulighet for automatisk åpning når mobilen er i nærheten. Styret vurderer at digitale løsninger fremover må gjennomgås samlet med hensyn til funksjon, kostnad og faktisk behov.

Styret har også hatt mye beboerkommunikasjon i perioden. Dette har vært viktig for å fange opp feil, mangler, behov og forslag.

Samtidig har styret måttet håndtere krevende kommunikasjonssituasjoner. På styremøte 22. desember 2025 ble det vedtatt med anbefaling fra forretningsfører om å slå av oppslag for å begrense uansvarlig oppførsel i borettslaget rundt jul og nyttår, samt sende ut infoskriv. På styremøte 27. januar 2026 ble det notert at styret ikke åpner oppslag før det er gjennomført generalforsamling og dialog med beboere.

Styret ønsker i utgangspunktet å legge til rette for god, åpen og inkluderende kommunikasjon mellom beboerne. Samtidig vurderer styret at eventuelle åpne oppslag eller kommunikasjonskanaler må være underlagt tydelige retningslinjer, moderering og klare konsekvenser ved misbruk, for å sikre et trygt og saklig bomiljø.

Styret har etter at den åpne kommunikasjonen ble stengt mottatt mange positive tilbakemeldinger fra beboere, og dette indikerer at tiltaket har hatt en ønsket effekt på tone og samhandlingsklima. Styret håper derfor at det på sikt vil være mulig å åpne for slik kommunikasjon igjen, forutsatt at kommunikasjonen skjer på en respektfull og konstruktiv måte, i tråd med fastsatte retningslinjer.

9. Husordensregler og felles regler

Styret har oppdatert husordensreglene for Humlehagen Borettslag. På styremøte 13. april 2026 ble oppdatering av husordensregler og utleie behandlet.

De oppdaterte husordensreglene har som formål å gjøre reglene tydeligere, mer praktiske og bedre tilpasset faktisk bruk av borettslaget.

Reglene omfatter blant annet:

- ro og støy
- bruk av fellesarealer
- avfall
- balkonger og terrasser
- brannvern
- fasadeendringer
- dyrehold
- garasje og parkering
- felleslokaler
- bom og ferdsel i bakgård
- ansvar for å sette seg inn i FDV-/beboerdokumentasjon

Styret vurderer at tydelige regler er viktig for et trygt, ryddig og forutsigbart bomiljø.

10. Felleslokaler og fellesarealer

Styret har arbeidet med drift, bruk og regler for borettslagets felleslokaler og fellesarealer. Dette gjelder blant annet:

- selskapslokale
- verksted
- drivhus
- takterrasser
- sykkelrom
- garasje
- avfallsområder
- navnetavler
- inngangspartier

På ekstraordinær generalforsamling 22. september 2025 ble fri lavterskel bruk av selskapslokalet behandlet. Det ble vedtatt at det kan åpnes for fri bruk av selskapslokalet på lik linje med verkstedet når lokalet ikke er booket, men dette forutsetter at styret får en driftsplan på plass først.

Styret har derfor arbeidet med regler for bruk, reservasjon, ansvar, rydding, alarm og eventuell stenging ved misbruk.

Styret har også jobbet med internett og nettverkspunkt i felleslokalene, bedre rutiner for reservasjon og bruk, samt oppfølging av selskapslokale, verksted, drivhus og takterrasser.

Drivhuset er fulgt opp både praktisk og teknisk, blant annet flytting av lagret utstyr til kjeller, drift og tilgjengelighet, lås og batteribytte, rutiner for tilgang og grønt-/hageaktiviteter.

Styret har også planlagt opprydding i sykkelrommet. Formålet er å få bedre oversikt, frigjøre plass og fjerne sykler eller gjenstander som kan være forlatt eller hensatt. Styret vil sørge for varsling, merking og frist før eventuell fjerning.

Navnetavler ved inngangene følges opp etter tidligere vedtak om analog tavleløsning. Styret arbeider med å samle inn korrekt informasjon og oppdatere tavlene på en ryddig måte.

11. Avfall, renovasjon og avfallsbrønner

Styret har arbeidet aktivt med avfallsløsningen i borettslaget.

På styremøte 4. mars 2026 ble det behandlet sak om bytte/stenging av søppelbrønn. Det ble vurdert at borettslaget kunne redusere antall restavfallsbrønner, med mulighet for å åpne igjen ved behov.

Styret har samtidig fulgt opp utfordringer med fulle avfallsbrønner, oppussingsavfall, store gjenstander som blokkerer innkast, mulig bruk fra personer utenfor borettslaget og behov for tydelig informasjon til beboerne.

Styret vurderer at avfallsløsningen må balansere kostnad, kapasitet, praktisk drift og beboernes behov.

12. Grøntarealer og uteområder

Grøntarealer har vært et viktig arbeidsområde i perioden.

Styret har sagt opp tidligere skjøtselsavtale med Veidekke gartner som del av arbeidet med kostnadsreduksjon og vurdering av ny løsning.

Styret har samtidig fulgt opp reklamasjons- og mangelspørsmål knyttet til:

- døde planter
- manglende planter
- dårlig etablering
- forskjeller mellom takterrasser
- gressarealer
- villeng
- grøntareal mot Gladengveien
- grus/masser bak rekkehus
- ansvarsforhold mellom Ferd, kommunen og borettslaget

Styret ønsker å kombinere praktisk dugnadsinnsats, ny skjøtselsløsning og tydelig reklamasjonsoppfølging mot utbygger der forholdene gjelder mangler ved leveransen.

Styret har også fulgt opp forhold knyttet til utglidning av grusmasser bak rekkehusene, behov for etterfylling av samme type masse/dekke som eksisterende, reetablering av grøntareal mellom bygget og fortauet mot Gladengveien, og avklaring av skjøtselsansvar for arealer som ikke er borettslagets eiendom.

13. Utleie av boliger, salg og eierskifter

Styret har behandlet flere saker om utleie av boliger. Utleiesaker er behandlet konkret i styremøter, og enkelte søknader er godkjent basert på begrunnelse og forholdene i saken.

Styret har lagt til grunn at utleiesaker må håndteres i tråd med borettslagsloven og at avslag må ha saklig grunnlag.

Styret har også behandlet spørsmål om godkjenning av salg/eierskifter. Styret har lagt opp til at overdragelser kan godkjennes effektivt når det ikke foreligger særlige forhold eller tvil om kjøperens kvalifikasjoner.

14. Beboerhenvendelser, bomiljø og sosiale tiltak

Styret har mottatt mange henvendelser fra beboere gjennom Vibbo, e-post og andre kanaler. Dette har vært viktig for å fange opp feil, mangler, behov og forslag.

Styret setter pris på engasjementet fra beboerne. Samtidig ber styret om forståelse for at enkelte saker tar tid, særlig der saken krever innhenting av dokumentasjon, dialog med utbygger, juridisk vurdering, leverandøravklaring, befaring, styrebehandling, økonomisk vurdering eller koordinering med OBOS.

Styret ønsker også å bidra til et godt bomiljø og mer aktivitet i fellesarealene. Det har vært jobbet med tiltak som lett dugnad, sommerfest, bruk av felleslokaler, loppemarked, grøntarealer, felles informasjon og bedre rutiner for reservasjon og bruk.

15. Tidligere generalforsamlingsvedtak styret har fulgt opp

Styret har i perioden fulgt opp flere tidligere vedtak fra generalforsamlingene.

Låsbar bom Vedtak om anskaffelse av låsbar bom er fulgt opp gjennom bestilling, nøkkelvalg, kodeboks og praktiske rutiner.

Sikkerhetstiltak ved kjellernedgang Generalforsamlingen vedtok å sette opp dør/stengsel foran nedgang til kjeller ved rekkehusene/klatreveggen for å hindre potensielle ulykker. Styret er i dialog med utbygger rundt løsning og kostnad.

Fri lavterskel bruk av selskapslokalet Generalforsamlingen vedtok mulighet for fri bruk av selskapslokalet på lik linje med verkstedet når det ikke er booket, forutsatt at styret får en driftsplan på plass.

Heime Generalforsamlingen vedtok at borettslaget ikke skulle fortsette med Heime. Styret har startet avviklingsprosess, men arbeider fortsatt med avklaringer knyttet til avtalen.

Unloc Generalforsamlingen vedtok å videreføre Unloc-løsningen.

Ventilasjon Generalforsamlingen tok til etterretning at ventilasjon skulle være prioritert sak for nytt styre.

Navnetavler Analog tavleløsning ved alle innganger ble vedtatt og følges opp av styret.

El-sparkesykler Generalforsamlingen vedtok at el-sparkesykler ikke skal lagres innendørs i fellesområder av hensyn til brannsikkerhet og evakuering.

16. Saker generalforsamlingen tidligere har behandlet

Styret merker seg at enkelte saker har vært behandlet og ikke vedtatt, eller at generalforsamlingen har valgt å ikke gå videre.

Dette gjelder blant annet:

- ekstra søppelkasser i fellesarealer
- støyreduksjon/utredning i bakgård
- kommersiell utleie av felleslokaler
- tilgjengeliggjøring av styreprotokoller
- endring av vedtekter om møteleders stemme ved stemmelikhet

Styret vil derfor være tilbakeholdent med å fremme samme saker på nytt uten nye opplysninger eller endrede forutsetninger.

17. Veien videre

Styret ser flere viktige arbeidsområder fremover.

Reklamasjoner og tekniske forhold Styret vil fortsette å følge opp reklamasjonssaker mot Ferd, Veidekke og leverandører, med særlig vekt på dokumentasjon, sikkerhet, forskriftskrav og forhold som kan medføre fremtidige kostnader for borettslaget.

Økonomi og buffer Styret vil fortsette arbeidet med kostnadskontroll, gjennomgang av avtaler, økonomisk bufferoppbygging og langsiktig bærekraft.

Grøntarealer Styret vil arbeide videre med ny løsning for skjøtsel, dugnad, vanning, trimming og oppfølging av mangler ved etablering av grøntarealer.

Digitale løsninger Styret vil fortsette avklaringen av Heime, videreføre Vibbo som hovedkanal, og gjennomgå kostnader og funksjon for Unloc, Parqio og øvrige digitale løsninger.

Felleslokaler Styret vil arbeide videre med praktisk og trygg bruk av selskapslokale, verksted, drivhus og takterrasser.

HMS og internkontroll Styret vil fortsette arbeidet med HMS-plan, internkontroll, brannvern, elektriske kontroller og dokumentasjon.

Beboerkommunikasjon Styret vil fortsette å forbedre informasjonsflyten, publisere relevante oppdateringer og svare på henvendelser så raskt og godt som mulig.

18. Avslutning

Styret vil takke beboerne for innspill, tålmodighet og engasjement gjennom perioden.

Humlehagen Borettslag er fortsatt i en etableringsfase. Det er naturlig at et nytt borettslag har mange saker som må avklares, følges opp og dokumenteres. Styret har i perioden arbeidet med daglig drift, tekniske forhold, økonomi, reklamasjoner, fellesarealer og bomiljø.

Styret vil fremover fortsette arbeidet med å sikre god drift, følge opp reklamasjoner, tydeliggjøre regler, styrke økonomien og bidra til et trygt, ryddig og godt bomiljø.

Vennlig hilsen

Styret i Humlehagen Borettslag

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen tar styrets beretning til orientering.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret for perioden oktober 2025–juni 2026.

Styrets innstilling
Perioden har vært arbeidskrevende som følge av etablering av ordinær drift, oppfølging av reklamasjoner, økonomi, tekniske saker, fellesarealer, beboerhenvendelser og forberedelse til generalforsamling. Styret har også hatt redusert kapasitet etter at to styremedlemmer trådte ut i desember 2025.

Styret har samtidig lagt vekt på borettslagets økonomiske situasjon og behovet for nøktern kostnadsbruk. Honoraret foreslås derfor lavere enn gjennomsnittet for sammenlignbare boligselskaper, sett i lys av arbeidsmengden i perioden.

Styrets samlede godtgjørelse for perioden oktober 2025–juni 2026 settes til kr 250 000. Styret fordeler honoraret internt etter arbeidsmengde, ansvar og faktisk deltakelse i perioden.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 250 000 kr
>
> ✓ **Vedtatt. 42 stemmer for og 42 stemmer mot.**
> **Forslaget ble vedtatt med loddtrekning, som ble gjennomført foran hele generalforsamlingen på skjerm.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styret har siden desember 2025 bestått av tre medlemmer. For å styrke kapasiteten og sikre bedre arbeidsfordeling foreslås det å velge ett nytt styremedlem for 2 år.

Innstilling
Styret setter stor pris på at Kristian Rubach har meldt seg som kandidat til styret.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jan Hordvik
Kristian Rubach

valgt med akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Jan Hordvik
Kristian Rubach

9. Rammer for styrearbeid, kommunikasjon og belastning på tillitsvalgte

Styret ønsker å orientere generalforsamlingen om belastningen på styremedlemmer og styrearbeidet i perioden som har vært.

Humlehagen Borettslag er fortsatt i en etableringsfase, med mange pågående saker knyttet til drift, økonomi, reklamasjoner, tekniske forhold, fellesarealer og beboerkommunikasjon.

Styret har i perioden håndtert et stort antall unødvendig kritiske henvendelser, purringer og innsynskrav som kommer fra en lav andel av beboere. En del av disse sakene har vært omfattende og gjentakende og har krevd betydelig tid og ressursbruk. Dette har påvirket styrets kapasitet til å følge opp øvrige drifts-, reklamasjons- og forvaltningssaker.

Styret ber derfor om forståelse for at videre oppfølging må skje innenfor rimelige rammer og at saker som allerede er besvart eller vurdert ikke tas opp gjentatte ganger uten nye opplysninger.

Styret mener det er viktig at andelseiere har mulighet til å stille spørsmål og komme med konstruktiv kritikk. Samtidig må kommunikasjon og oppfølging skje på en saklig og ryddig måte, slik at styret kan bruke kapasiteten på drift, økonomi, reklamasjoner og andre oppgaver til beste for borettslaget.

Styret ønsker derfor at generalforsamlingen gir sin tilslutning til at det utarbeides tydeligere rammer for kommunikasjon, innsynshåndtering og prioritering av styrearbeid.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen tar styrets orientering til etterretning og gir sin tilslutning til styrets prioriteringer og videre arbeid.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Gjenåpning av oppslag

Oppslag ble stengt av styret mot slutten av 2025 etter gjentatte tilfeller av misbruk, trakassering og uønsket kommunikasjon rettet både mot styret og enkelte beboere.

Styret ønsker i utgangspunktet å legge til rette for god og åpen kommunikasjon mellom beboerne. Samtidig har erfaringene vist at åpne oppslag kan misbrukes dersom det ikke finnes tydelige rammer for bruk, moderering og konsekvenser ved brudd.

Styrets innstilling
Styret mener at en eventuell gjenåpning av oppslag må skje på en kontrollert måte, med tydelige retningslinjer for bruk og mulighet for moderering ved brudd. Oppslag skal brukes til saklig informasjon og dialog, ikke personkritikk, trakassering eller konflikt.

Etter nedstengingen har styret mottatt positive tilbakemeldinger fra beboere om at oppslag og kommentarer ble stengt, sett i lys av utviklingen i kommunikasjonen. Styret har kun mottatt én negativ tilbakemelding på beslutningen om å stenge funksjonen.

Styret anbefaler derfor at oppslag ikke gjenåpnes uten at det først er utarbeidet tydelige retningslinjer for bruk, moderering og konsekvenser ved misbruk.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å vurdere om oppslag skal gjenåpnes, og eventuelt fastsette nødvendige retningslinjer for bruk, moderering og håndtering av brudd. Styret kan beslutte å holde funksjonen stengt dersom det vurderes som nødvendig for å sikre et trygt og saklig bomiljø.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Forslag til sak: Tilgjengeliggjøring av referat fra styremøter

Fremmet av: Elisabeth Natås

For å sikre god informasjon, åpenhet og tillit mellom styret og beboerne, foreslås det å etablere en praksis med korte referater fra styremøtene.

Tiltaket vil gi beboerne bedre innsikt i styrets arbeid, styrke kommunikasjonen og samtidig ivareta hensynet til konfidensialitet og personvern.

Styrets innstilling
Tilsvarende tema ble behandlet på ekstraordinær generalforsamling i desember 2025, hvor forslag om tilgjengeliggjøring av styreprotokoller ikke ble vedtatt.
Da var styrets innstilling:
"*Styret er enig i viktigheten av at alle styresaker protokollføres på en korrekt og ryddig måte. Dette gjøres allerede i tråd med gjeldende regelverk og praksis. Styret er imidlertid ikke enig i forslaget om å gjøre protokollen tilgjengelig for alle andelseiere i sin helhet.*
En slik ordning kan forsinke prosesser, skape usikkerhet i pågående saker, og medføre betydelig merarbeid. OBOS anbefaler heller ikke at protokollene gjøres løpende tilgjengelige for beboere, da generalforsamlingens årsmelding og årsrapport ivaretar behovet for innsyn og kontroll. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas."

Styret informerer i dag gjennom Vibbo, årsrapport, nyhetsmeldinger og egne orienteringer ved behov.
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til vedtak – alternativ A (for):
>
> Årsmøtet ber styret om å utarbeide korte referater fra styremøtene og gjøre disse tilgjengelige for beboerne.
>
> Referatene skal inneholde en overordnet beskrivelse av behandlede saker og vedtak, men ikke inkludere opplysninger om enkeltpersoner eller sensitive forhold.
>
> Referatene skal utformes i tråd med gjeldende lovverk, herunder personopplysningsloven (GDPR) og borettslagsloven.
>
> Forslag til vedtak – alternativ B (mot):
>
> Årsmøtet vedtar at dagens praksis videreføres, og at det ikke utarbeides eller deles referater fra styremøtene utover det som følger av gjeldende lovkrav.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

12. Habilitet i borettslaget

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

Styret har mottatt innsendt sak om habilitet i borettslaget. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling
Styret støtter at habilitet skal vurderes ryddig i konkrete saker. Styret anbefaler likevel ikke en generell kartlegging av personlige relasjoner, bekjentskap og tidligere roller tilbake i tid.

En slik kartlegging kan bli omfattende, tidkrevende og personvernmessig krevende. Den kan også skape unødvendig usikkerhet og konflikt uten at det nødvendigvis gir bedre beslutninger fremover.

Dersom forslaget vedtas slik det står, kan styret måtte bruke betydelig tid på kartlegging, dokumentasjon og vurdering av personopplysninger, i stedet for å prioritere drift, økonomi, reklamasjoner og andre nødvendige oppgaver.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas slik det foreligger.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen ber styret gjennomføre en kartlegging av habilitetsrelevante relasjoner knyttet til personer som har eller har hatt verv eller sentrale roller i borettslaget.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

13. Gatetunet / kostnadsfordeling

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

Styret har mottatt innsendt sak om kostnadsfordeling for gatetunet. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling
Styret er enig i at kostnadsfordelingen knyttet til gatetunet skal være korrekt. Etter det styret kjenner til, er kostnadene fordelt riktig.

En full dokumentasjon og gjennomgang av historiske kostnader, tinglyste bestemmelser, avtaler og eventuell viderefakturering vil likevel kunne kreve betydelig tid, innhenting av dokumentasjon fra flere parter og mulig ekstern bistand. Dette kan medføre ekstra kostnader for borettslaget.

Styret anbefaler derfor at saken følges opp gjennom ordinær økonomi- og avtalekontroll, og at det ikke fattes detaljerte vedtak om ytterligere tiltak før det eventuelt foreligger konkrete forhold som tilsier at kostnadsfordelingen er feil.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen ber styret innhente og gjøre tilgjengelig dokumentasjon som viser at 2/3 av kostnadene knyttet til gatetunet er viderefakturert Tiedemannsparken i henhold til tinglyste bestemmelser.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

14. Reklamasjons-, service- og erstatningskostnader som skulle vært dekket av utbygger

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

Styret har mottatt innsendt sak om kostnader som eventuelt skulle vært dekket av utbygger. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling
Styret følger allerede opp reklamasjoner og mulige krav mot utbygger der det foreligger dokumentert grunnlag. Forslaget innebærer en bred historisk gjennomgang av reklamasjoner, servicekostnader, erstatningsspørsmål, regnskapsposter og mulig viderefakturering.

Dersom forslaget vedtas slik det står, kan dette bli svært tidkrevende og kan kreve juridisk, teknisk eller regnskapsmessig bistand. Dette kan medføre betydelige kostnader for borettslaget før det er avklart om gjennomgangen vil gi økonomisk gevinst.

Styret anbefaler ikke at generalforsamlingen pålegger styret en omfattende historisk gjennomgang uten tydelig avgrensning, kostnadsramme og dokumentert behov. Styret anbefaler at relevante forhold fortsatt følges opp fortløpende gjennom ordinær reklamasjonsoppfølging.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Generalforsamlingen ber styret innhente og gjøre tilgjengelig en samlet oversikt over alle reklamasjons-, service- og utbedringskostnader som etter avtale eller regelverk skulle vært dekket av utbygger. 2. Oversikten skal spesifiseres per forhold og minst omfatte: a. Kort beskrivelse av mangelen/forholdet b. Kostnadens art og beløp c. Om kostnaden er viderefakturert utbygger d. Hva som eventuelt er innbetalt av utbygger 3. Styret bes samtidig legge frem en oversikt over all erstatning eller kompensasjon mottatt fra utbygger, herunder hva midlene konkret er brukt til i borettslagets regnskap. 4. Dersom gjennomgangen avdekker at borettslaget helt eller delvis har dekket kostnader som skulle vært belastet utbygger, bes styret følge saken opp økonomisk og juridisk på vegne av borettslaget. 5. Resultatet av gjennomgangen rapporteres på Vibbo.
>
> ✕ **Ikke vedtatt.**

15. Felleskostnader før overtakelse med dokumentasjon på belastning av utbygger.

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

Styret har mottatt innsendt sak om belastning av felleskostnader før overtakelse. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling
Styret er enig i at eventuelle kostnader som rettmessig skulle vært belastet utbygger bør avklares. Etter det styret kjenner til, er kostnadene fordelt riktig. Samtidig vil en full gjennomgang av felleskostnader før overtakelse, parkeringsplasser, boder, historisk fakturering og overtakelsesforhold kreve innhenting av dokumentasjon fra OBOS, utbygger og regnskap.

Dersom forslaget vedtas slik det står, kan det medføre betydelig administrativt arbeid og mulig behov for ekstern bistand. Dersom det samtidig reises økonomiske krav uten tilstrekkelig grunnlag, kan dette påføre borettslaget unødvendige kostnader og risiko.

Styret anbefaler at saken følges opp som del av ordinær økonomisk kontroll, men anbefaler ikke at generalforsamlingen vedtar juridisk eller økonomisk oppfølging før det foreligger dokumentert grunnlag.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Generalforsamlingen ber styret innhente og gjøre tilgjengelig dokumentasjon som viser at utbygger er belastet felleskostnader for alle leiligheter, parkeringsplasser og bodarealer som ikke var overtatt av andelseiere i perioden før overtakelse. 2. Dersom gjennomgangen avdekker at felleskostnader helt eller delvis er belastet borettslaget/andelseiere i stedet for utbygger, bes styret følge saken opp økonomisk og juridisk, herunder krav om tilbakebetaling. 3. Resultatet av gjennomgangen og eventuelle tiltak skal informeres omgående i Vibbo.
>
> ✕ **Ikke vedtatt.**

16. Redegjørelse for borettslagets økonomi

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

Styret har mottatt innsendt sak om redegjørelse for borettslagets økonomi. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling
Styret viser til årsregnskapet, styrets økonomiske redegjørelse og årsrapporten. Borettslagets økonomiske situasjon er allerede omtalt i innkallingen.

Dersom det vedtas ytterligere særskilte redegjørelser utover dette, vil det kreve mer tid og ressurser fra styret og eventuelt forretningsfører, uten at det nødvendigvis gir vesentlig ny informasjon. Dette kan gå på bekostning av praktisk økonomioppfølging, leverandøravtaler, likviditetsstyring og reklamasjonssaker.

Styret anbefaler at saken tas til orientering og forslaget ikke vedtas slik det foreligger.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen ber styret fremlegge en redegjørelse for borettslagets økonomiske situasjon i tråd med saksfremstillingen.
>
> ✕ **Ikke vedtatt.**

17. Ulovlig effektuert dobbel innkreving av felleskostnader – brudd på vedtektene

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

Styret har mottatt innsendt sak om dobbel innkreving av felleskostnader. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling
Styret viser til årsregnskapet, økonomiredegjørelsen og borettslagets behov for likviditet. Borettslaget hadde ved utgangen av 2025 svak likviditet og styret har hatt ansvar for å sikre at borettslaget kan dekke sine løpende forpliktelser.

Styret vurderer at økning av felleskostnader og ekstra innkrevinger for å sikre nødvendig likviditet ligger innenfor ordinær drift og forvaltning av borettslaget. Styret kan derfor ikke se at dette i seg selv er ulovlig.

Dersom forslaget vedtas slik det står, kan det innebære krav om tilbakebetaling eller kreditering av innbetalte beløp. Dette vil kunne svekke borettslagets betalingsevne og i verste fall medføre behov for nye ekstraordinære innkrevinger, kassakreditt, låneopptak eller ytterligere økning av felleskostnader.

Styret anbefaler derfor ikke at generalforsamlingen vedtar konklusjoner om ugyldighet, tilbakebetaling eller ansvar. Slike vedtak vil kunne få store økonomiske konsekvenser for borettslaget og kreve både juridisk og regnskapsmessig vurdering.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Generalforsamlingen konstaterer at styret har iverksatt en samlet økning i felleskostnader for 2026 som overstiger 5 % av de årlige felleskostnadene, herunder ved 5 % økning kombinert med dobbel innkreving i februar og juni, uten forutgående vedtak i generalforsamlingen. 2. Generalforsamlingen slår fast at tiltaket går ut over vanlig forvaltning og derfor krever samtykke fra generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall, jf. borettslagets vedtekter og burettslagslova. 3. Den ekstraordinære, doble innkrevingen anses å være gjennomført uten nødvendig rettslig hjemmel og skal tilbakeføres eller krediteres andelseierne. 4. Styret pålegges å legge frem revidert budsjett, dokumentert kostnadsgrunnlag og eventuell ny sak om felleskostnader for behandling i generalforsamlingen før tilsvarende tiltak eventuelt kan iverksettes. 5. Dersom OBOS har vært rådgivende eller på annen måte medvirkende til feilen knyttet til iverksettelse av dobbelt trekk i felleskostnader februar og juni, pålegges styret å: a. fremme formell reklamasjon overfor OBOS for mangelfull ivaretakelse av forretningsføreransvaret, b. kreve tilbakebetaling/kompensasjon for kostnader som følge av feilen, c. kreve at OBOS dekker borettslagets samlede rentekostnader og eventuelle øvrige økonomiske tap som direkte følge av den ugyldige faktureringen og påfølgende forsinkelse i innbetalinger. d. Styret skal orientere generalforsamlingen om utfallet av reklamasjonen og eventuell økonomisk kompensasjon.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

18. Dobbelt betalt faktura Q3 kommunale avgifter på kr 263 249

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

Styret har mottatt innsendt sak om dobbelt betalt faktura for kommunale avgifter. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling
Styret viser til at saken tidligere er besvart og fulgt opp. Styret er enig i at eventuelle feilbetalinger skal avklares og dokumenteres på en forsvarlig måte.

Styret bekrefter at de ekstra kronene som ble betalt inn, er tilbakeført. Etter styrets vurdering er forholdet dermed avklart.

Styret anbefaler derfor ikke særskilt protokolltilførsel eller ytterligere omfattende behandling av saken, da dette vil innebære unødvendig administrativ oppfølging for et forhold som allerede er rettet gjennom ordinær regnskapsoppfølging.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas slik det foreligger.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Styret pålegges å legge frem skriftlig dokumentasjon som bekrefter at beløpet på kr 263 249 er fullt ut tilbakebetalt til borettslaget. Dokumentasjonen skal minimum omfatte: * bekreftelse på innbetaling, kontoutskrift eller betalingsbekreftelse * dato for tilbakebetaling * hvem som har tilbakebetalt beløpet 2. Dersom beløpet ikke er tilbakebetalt, skal styret redegjøre skriftlig for: * årsaken til manglende

tilbakebetaling * hvilke tiltak som er iverksatt eller planlagt for å sikre borettslagets økonomiske krav * forventet videre fremdrift 3. Nevnte dokumentasjon skal vedlegges som protokolltilførsel til denne generalforsamlingen.

❌ **Ikke vedtatt.**

19. Generalforsamling 13. desember 2025 – protokollføring av kommentarer

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

Styret har mottatt innsendt sak om kommentarer fra digital generalforsamling i desember 2025. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke at hele kommentarfeltet fra digital generalforsamling gjøres tilgjengelig eller vedlegges protokollen.

Kommentarfeltet i en digital generalforsamling er ment som en arena for samtale, spørsmål og kommentarer knyttet til sakene. På samme måte som alt som blir sagt i en fysisk generalforsamling ikke protokollføres ordrett, protokollføres heller ikke alle kommentarer fra et digitalt årsmøte.

Styret viser også til at kommentarfelt kan inneholde personopplysninger, personrettede kommentarer, konflikter og opplysninger som ikke egner seg for generell publisering. En eventuell deling vil derfor kreve gjennomgang, sladding og vurdering av personvern, saklighet og behovet for etterprøvbarhet.

Styret mener dette vil innebære betydelig administrativt arbeid og kan bidra til å forsterke konflikter i borettslaget. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:
1. Generalforsamlingen konstaterer at det som ble skrevet i kommentarfeltet under digital EGF i desember 2025 av tidligere styremedlemmer, står i motstrid til det styret tidligere har sagt og skrevet om de samme sakene. 2. Generalforsamlingen vedtar at hele kommentarfeltet fra digital EGF i desember 2025 skal gjøres tilgjengelig for alle andelseiere, uten endringer, med unntak av nødvendige skjulinger av personopplysninger. 3. Generalforsamlingen beslutter at kommentarfeltet skal vedlegges protokollen fra EGF desember 2025 som et eget vedlegg, slik at møtedokumentasjonen blir fullstendig og etterprøvbar. 4. Generalforsamlingen beslutter at også dette vedtaket, og henvisning til vedlegget, skal protokollføres i protokollen fra inneværende generalforsamling.

❌ **Ikke vedtatt.**

20. Økt styrehonorar vedtatt i EGF 22.09.2025 ble fattet på feil informasjonsgrunnlag

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

Styret har mottatt innsendt sak om styrehonorar vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 22.09.2025. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke at tidligere vedtak om styrehonorar erklæres ugyldig eller at tilbakebetaling vedtas uten juridisk vurdering. Generalforsamlingsvedtak bør ikke settes til side uten en klar og forsvarlig vurdering av gyldighet, grunnlag og konsekvenser.

Dersom forslaget vedtas slik det står, kan det skape betydelig usikkerhet om tidligere generalforsamlingsvedtak og åpne for krav, tvister og juridiske kostnader. Dette kan også svekke forutsigbarheten i borettslagets beslutningsprosesser.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Generalforsamlingen konstaterer at vedtak om styrehonorar på ekstraordinær generalforsamling i september 2025 ble fattet uten at andelseierne var tilstrekkelig informert om borettslagets faktiske og alvorlige økonomiske situasjon. 2. Vedtaket om styrehonorar fra EGF september 2025 erklæres ugyldig, da manglende og vesentlig økonomisk informasjon må anses å ha hatt betydning for avstemmingen. 3. Utbetalt styrehonorar i henhold til dette vedtaket skal tilbakeføres til borettslaget, inntil nytt og korrekt behandlet vedtak fattes av generalforsamlingen. Dette vedtaket er for å styrke borettslagets likviditet.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

21. Gjennomføring av vedtak om offentliggjøring av innmeldte ventilasjonssaker

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

Styret har mottatt innsendt sak om oppfølging av ventilasjonssaker. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling
Styret er enig i at ventilasjon er en viktig sak, og at beboerne bør få relevant status. Samtidig kan en full offentliggjøring av alle innmeldte ventilasjonssaker innebære behandling av opplysninger knyttet til enkeltleiligheter og beboere.

Dersom forslaget vedtas slik det står, kan styret måtte bruke betydelig tid på gjennomgang, anonymisering og kvalitetssikring før informasjon kan deles. Dette kan forsinke den praktiske oppfølgingen av selve ventilasjonssaken.

Styret anbefaler at ventilasjon følges opp som pågående teknisk sak, og at beboerne gis samlet status på en måte som ivaretar personvern, praktisk gjennomføring og forsvarlig saksbehandling.

Styret vil også minne på at det ble vedtatt av generalforsamlingen at styret skulle ha ventilasjon som prioritering, ikke at enkeltsaker skal offentliggjøres. Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at styret skal gjennomføre vedtaket fra EGF 22.09.2025 og uten ugrunnet opphold offentliggjøre en samlet oversikt over alle innmeldte ventilasjonssaker, inkludert status og videre oppfølging, tilgjengelig for alle andelseiere.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

22. Ugyldiggjøring av ekstraordinær generalforsamling 22. september 2025 og vedtak

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

Styret har mottatt innsendt sak om gyldighet av ekstraordinær generalforsamling 22.09.2025. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke at generalforsamlingen erklærer en tidligere generalforsamling og alle vedtak fra møtet ugyldige uten juridisk vurdering.

Dersom forslaget vedtas slik det står, kan det få svært omfattende konsekvenser. Det kan skape usikkerhet om gyldigheten av tidligere styrevalg, vedtak, avtaler, oppfølgingstiltak og disposisjoner som allerede er gjennomført. Dette kan føre til betydelig merarbeid, behov for nye generalforsamlinger, juridisk bistand og økte kostnader.

Et slikt vedtak kan også svekke borettslagets evne til å følge opp løpende drift og økonomi. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Generalforsamlingen vedtar at innkallingen til den ekstraordinære generalforsamlingen 22. september 2025 ble trukket tilbake 3 dager før og at ny innkalling ble sendt ut 23 timer før møtet. Dette er i strid med lovens krav til varsel og informasjon. Generalforsamlingen ble dermed innkalt på feil grunnlag.
> 2. Generalforsamlingen vedtar at den ekstraordinære generalforsamlingen 22. september 2025 ble gjennomført uten etterprøvbar opptelling og protokollføring av stemmer for, mot og blanke, til tross for at dette ble påpekt under møtet. 3. Generalforsamlingen vedtar at det under den ekstraordinære generalforsamlingen 22. september 2025 ble behandlet saker der habilitet ikke ble vurdert korrekt, herunder fastsettelse av styrehonorar. Styremedlemmer og andre som hadde direkte økonomisk egeninteresse eller nær tilknytning til saken, skulle ikke deltatt i avstemmingen. 4. Generalforsamlingen vedtar at den ekstraordinære generalforsamlingen 22. september 2025 erklæres ugyldig, og at alle vedtak fattet på møtet ugyldiggjøres, som følge av at møtet ble innkalt og gjennomført i strid med lovens krav.
> 5. Generalforsamlingen vedtar at styret skal rette formell reklamasjon overfor OBOS for kostnader til møteledelse, som følge av at generalforsamlingen ikke ble gjennomført i samsvar med lovens krav. Reklamasjonen skal begrunnes med manglende sikring av lovlig innkalling og korrekt møtebehandling fra OBOS som profesjonell møteledelse.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

23. Ugyldiggjøre 5 % økning effektivt fra januar 2026 pga. formaliafeil

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

Styret har mottatt innsendt sak om formalia ved 5 % økning av felleskostnader. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke at generalforsamlingen vedtar ugyldighet, korrigering eller økonomiske krav knyttet til innkrevingen.

Styret vil poengtere at selv dersom det skulle foreligge en formell feil ved varslingen av økningen, vil ytterste konsekvens normalt ikke være at økningen som sådan blir ugyldig. En eventuell konsekvens vil i så fall være at andelseiere kan ha rett til å utsette betalingen av det økte beløpet tilsvarende perioden varselet eventuelt kom for sent.

I dette tilfellet ble varsel gitt på Vibbo 4. desember. Dersom varselet skulle anses å være gitt for sent, vil dette etter vurdering i praksis gjelde en utsettelse på 4 dager for de ekstra kronene, ikke en full invalidering av økningen.

Dersom forslaget vedtas slik det står, kan det føre til unødvendig korrigering av fakturaer, krediteringer, økt administrativt arbeid og svekket likviditet. Borettslaget kan da få behov for ny innkreving, ytterligere økning av felleskostnader eller annen finansiering for å sikre betalingsevnen.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Generalforsamlingen slår fast at økning av felleskostnader på 5 % med virkning fra 1. januar 2026 er ugyldig, som følge av manglende overholdelse av lovpålagt varslingsfrist. 2. Generalforsamlingen vedtar at økningen tidligst kan gis virkning fra 1. februar 2026. 3. Styret pålegges å sørge for at det utstedes korrigert fellesfaktura i tråd med dette vedtaket for alle andelseiere. 4. Eventuelle purre- eller inkassotiltak knyttet til den ugyldige delen av kravet skal umiddelbart stanses, og eventuelle påløpte gebyrer frafalles for alle andelseiere. 5. Generalforsamlingen ber styret sikre at fremtidige endringer i felleskostnader varsles i samsvar med lov og vedtekter. 6. Dersom OBOS har vært rådgivende eller på annen måte medvirkende til formaliafeilen knyttet til varsling og iverksettelse av økning i felleskostnader fra 1. januar 2026, pålegges styret å: a. fremme formell reklamasjon overfor OBOS for mangelfull ivaretakelse av forretningsføreransvaret, b. kreve tilbakebetaling/kompensasjon for kostnader som følge av feilen, c. kreve at OBOS dekker borettslagets samlede rentekostnader og eventuelle øvrige økonomiske tap som direkte følge av den ugyldige faktureringen og påfølgende forsinkelse i innbetalinger. d. Styret skal orientere generalforsamlingen om utfallet av reklamasjonen og eventuell økonomisk kompensasjon.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

24. Fratredelse av 2 styremedlemmer og styrets beslutningsdyktighet

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

Styret har mottatt innsendt sak om fratredelse av to styremedlemmer og styrets beslutningsdyktighet. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling
Styret viser til at styret etter fratredelsene fortsatt har vært beslutningsdyktig. Borettslagsloven krever at styret har minst tre medlemmer og styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede.

Styret anbefaler ikke at interne styreprotokoller gjøres tilgjengelige uten en konkret vurdering. Styreprotokoller kan inneholde personopplysninger, interne vurderinger, konfliktsaker, personalsaker eller andre sensitive forhold som ikke egner seg for generell deling.

Dersom forslaget vedtas slik det står, kan det medføre behov for omfattende gjennomgang, sladding og vurdering av interne dokumenter. Det kan også skape uheldig presedens for innsyn i styreinterne vurderinger, noe som kan svekke styrets mulighet til å behandle sensitive saker på en forsvarlig måte.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas slik det foreligger.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Styret gir innsyn i styreprotokoll(er) som omhandler fratreden av de to styremedlemmene, herunder tidspunkt for behandling og eventuelle vedtak. 2. Styret gir innsyn i styreprotokoll(er) som dokumenterer

styrets vurdering av egen beslutningsdyktighet etter fratredelsene, og hvilket grunnlag denne vurderingen bygger på.

✕ **Ikke vedtatt.**

25. Granskning av borettslaget, styret og forretningsfører

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

Styret har mottatt innsendt sak om uavhengig granskning. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg. Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke at det vedtas en bred og uavgrenset granskning av borettslaget, styret og forretningsfører.

Styret mener det ikke foreligger et behov for granskning. En slik prosess vil kunne bli svært omfattende, tidkrevende og kostbar, særlig dersom mandatet ikke er tydelig avgrenset.

Styret har ikke selv kostnadsberegnet en eventuell granskning, men OBOS har opplyst at de ikke har sett tilsvarende granskninger komme på under kr 500 000. Kostnaden vil kunne bli betydelig høyere, avhengig av mandat, dokumentmengde, tidsbruk og hvem som utfører granskningen.

Dersom forslaget vedtas uten tydelig mandat og kostnadsramme, kan borettslaget påføres betydelige kostnader og svekket likviditet. Dette kan i verste fall medføre behov for ekstraordinære innkrevinger, økte felleskostnader eller redusert evne til å følge opp nødvendig drift og reklamasjonssaker.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas. Dersom generalforsamlingen likevel ønsker en ekstern gjennomgang, mener styret at det først må fastsettes et tydelig mandat, en klar avgrensning og en øvre kostnadsramme før eventuell bestilling.

Forslag til vedtak:
1. Generalforsamlingen vedtar at det gjennomføres en uavhengig granskning av Humlehagen borettslags økonomi, styrearbeid, generalforsamlinger og forretningsførsel. 2. Granskningsrapporten skal legges frem for generalforsamlingen så snart den foreligger. 3. Generalforsamlingen tar til orientering at dersom generalforsamlingen ikke vedtar granskning, eller dersom vedtatt granskning ikke iverksettes, kan andelseier(e) med tilstrekkelig rettslig interesse kreve granskning besluttet av tingretten i samsvar med borettslagsloven § 5-25, dersom vilkårene for dette er oppfylt.

✕ **Ikke vedtatt.**

26. Mistillit til styret og styrets leder

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

Styret har mottatt innsendt sak om mistillit til styret og styreleder. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling
Styret tar forslaget til etterretning og viser til årsrapporten, årsregnskapet og styrets redegjørelser for arbeidet i perioden.

Styret kjenner seg ikke igjen i beskrivelsen av forholdene slik de fremkommer i den innmeldte saken. Styret opplever heller ikke at borettslaget som helhet har uttrykt den mistilliten som beskrives, utover det som fremgår av saksinnmelders forslag.

Dersom forslaget vedtas, vil styret og styreleder måtte fratre. Dette kan skape betydelig usikkerhet i borettslagets drift og svekke kontinuiteten i pågående saker, blant annet reklamasjoner mot utbygger, økonomioppfølging, leverandøravtaler, HMS, fellesarealer og dialog med OBOS.

Et styrebytte midt i pågående oppfølgingssaker kan også medføre forsinkelser, økt behov for ekstern bistand og økte kostnader for borettslaget.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Generalforsamlingen konstaterer at det foreligger alvorlige forhold knyttet til styrets utøvelse av sine verv. 2. Generalforsamlingen konstaterer at det foreligger alvorlige forhold knyttet til styrets leders utøvelse av sitt verv. 3. Generalforsamlingen uttrykker mistillit til styret og styrets leder. 4. Generalforsamlingen beslutter at styret og styrets leder fratrer sine verv med umiddelbar virkning. 5. Generalforsamlingen beslutter at nytt styre og ny styreleder velges i samsvar med borettslagets vedtekter. 6. Ved valg skal det legges vekt på at kandidatene er uavhengige og uten bindinger til sittende eller tidligere styre, og at habilitet vurderes særskilt før valg. 7. Generalforsamlingen vedtar at styret skal melde inn krav til borettslagets styreansvarsforsikring for å få dekket økonomisk tap som følge av urettmessige og uforsvarlige kostnader påført borettslaget som følge av mangelfull aktsomhet, feil saksbehandling og overdreven bruk av ekstern rådgivning.
>
> ✗ **Ikke vedtatt. 45 stemmer mot mistillit og 37 stemmer for mistillit.**

27. Forbruk ekstern rådgivning

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

Styret har mottatt innsendt sak om bruk av ekstern rådgivning. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg. Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling
Styret er enig i at bruk av ekstern rådgivning skal være nøktern og begrunnet. Samtidig har enkelte saker vært komplekse og krevd ekstern bistand for å sikre forsvarlig håndtering.

Dersom forslaget vedtas slik det står, kan det medføre en omfattende historisk gjennomgang av alle rådgivningskostnader, beslutningsgrunnlag og ansvarsspørsmål. Dette kan kreve betydelig tid, regnskapsinnhenting og juridisk vurdering.

Forslaget om å melde krav til styreansvarsforsikring bør ikke vedtas uten konkret juridisk grunnlag. Interne forhold som ikke er rettslig behandlet er ikke dekket av styreansvarsforsikring. Et ubegrunnet eller svakt fundert krav kan påføre borettslaget merarbeid, kostnader og ytterligere konflikt uten at det nødvendigvis gir økonomisk gevinst.

Styret anbefaler at saken følges opp gjennom ordinær kostnadskontroll og at forslaget ikke vedtas slik det foreligger.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Generalforsamlingen vedtar at styret uten ugrunnet opphold skal legge frem en fullstendig og lett forståelig oversikt over alle kostnader knyttet til bruk av ekstern bistand. Oversikten skal inneholde dokumentasjon, beslutningsgrunnlag og forklaring på hvorfor ekstern bistand ble brukt fremfor å løse saken internt. 2. Generalforsamlingen vedtar at styret skal melde inn krav til borettslagets styreansvarsforsikring for å få

dekket økonomisk tap som følge av urettmessige og uforsvarlige kostnader påført borettslaget som følge av mangelfull aktsomhet, feil saksbehandling og urimelig bruk av ekstern rådgivning. Styret skal informere andelseiere om utfallet av saken.

❌ **Ikke vedtatt.**

28. Forbruk drivhus

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

Styret har mottatt innsendt sak om kostnader knyttet til drivhuset. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at kostnader knyttet til drivhus og fellesarealer følges opp gjennom ordinær regnskapsgjennomgang og økonomikontroll.

Budsjett for drivhus ble vedtatt av generalforsamlingen. Det er ikke brukt midler på drivhuset utover dette budsjettet, og etter det styret kjenner til er det kun brukt en begrenset del av budsjettet.

Dersom forslaget vedtas slik det står, vil styret måtte utarbeide en detaljert historisk oversikt over beslutninger, kjøp, leverandører, datoer, beløp og eventuell protokollføring. Dette kan kreve betydelig merarbeid sett opp mot sakens økonomiske betydning.

Styret mener at ressursbruken må stå i forhold til nytteverdien. Styret anbefaler derfor ikke at det vedtas særskilt rapportering utover det som kan håndteres innenfor ordinær drift og regnskapsoppfølging.

Forslag til vedtak:
1. Styret pålegges å legge frem en samlet oversikt over alle styrevedtak og beslutninger knyttet til innkjøp og bruk av midler til drivhuset for regnskapsåret 2024 og frem til dags dato. Oversikten skal vise hvilke beslutninger som er fattet av styret innenfor styremandatet. 2. Styret pålegges å fremlegge en detaljert oversikt over alle faktiske kostnader knyttet til drivhuset i samme periode. Oversikten skal minimum inneholde: * dato for kjøp * beløp * leverandør * hva som er kjøpt * hvem som har besluttet kjøpet * om/når beslutningen er/var behandlet og protokollført i styret 3. Styret skal redegjøre for eventuelle planlagte eller gjennomførte innkjøp til drivhuset som per dags dato ikke er regnskapsført, og hvordan disse er forankret i styrevedtak og budsjett.

❌ **Ikke vedtatt.**

29. Mistillit til styreleder

Fremmet av: Maren Elise Aaserud

Styret har mottatt innsendt sak om mistillit til styreleder. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling
Styret tar forslaget til etterretning og viser til årsrapporten, årsregnskapet og styrets øvrige redegjørelser.

Styret kjenner seg ikke igjen i at det foreligger en generell mistillit fra borettslaget som helhet. Etter styrets opplevelse er mistilliten som beskrives i saken ikke representativ for beboermassen samlet sett.

Dersom forslaget vedtas, vil styreleder måtte fratre med umiddelbar virkning. De øvrige styremedlemmene har samtidig gitt uttrykk for at de også vil fratre dersom styreleder blir avsatt. Konsekvensen kan derfor bli at borettslaget står uten et fungerende styre.

Dette vil kunne få betydelige konsekvenser for kontinuiteten i borettslagets arbeid, særlig i pågående saker hvor styreleder og styret har vært sentrale kontaktpunkter mot OBOS, utbygger, leverandører og beboere. Det gjelder blant annet økonomioppfølging, reklamasjonssaker, generalforsamlingsoppfølging, HMS, leverandøravtaler og praktisk drift.

Styret opplever heller ikke at det per nå er stor interesse blant beboerne for å tre inn i styret. Dersom det ikke lar seg gjøre å velge et nytt styre raskt, kan borettslaget bli avhengig av ekstern bistand til drift, saksbehandling og oppfølging av løpende saker. Dette vil kunne medføre en betydelig økonomisk belastning for borettslaget.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Generalforsamlingen uttrykker mistillit til sittende styreleder. 2. Sittende styreleder fratrer vervet med umiddelbar virkning. 3. Generalforsamlingen ber valgkomiteen prioritere forslag til ny styreleder uten nær personlig tilknytning til sittende eller tidligere styreleder. 4. Generalforsamlingen ber styret innhente ekstern bistand i en overgangsperiode for å sikre: * gjennomgang av økonomi og rutiner * bedre internkontroll * ryddig informasjon til andelseierne * samt tillit til videre drift og forvaltning av borettslaget 5. Det nye styret bes innen 90 dager legge frem en plan for: * økonomistyring * informasjonsrutiner * habilitet og internkontroll * samt håndtering av innsyn og kommunikasjon med andelseierne
>
> ✗ **Ikke vedtatt. 48 stemmer mot mistillit og 36 stemmer for mistillit.**

30. Status for disposisjonsrett til p-plasser og boder for utbygger

Fremmet av: Maren Elise Aaserud

Styret har mottatt innsendt sak om utbyggers disposisjonsrett til parkeringsplasser og boder. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at saken behandles som en praktisk dokumentasjonsavklaring innenfor ordinært styrearbeid.

Etter det styret kjenner til, disponerer ikke de aktuelle partene egne arealer i borettslaget utover det som eventuelt følger av ordinære avtaler, vedtekter eller felles bruk av eiendommen.

Styret anbefaler derfor ikke at det vedtas en mer omfattende behandling av saken enn nødvendig.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret bes legge fram dokumentasjon på status rundt bruksrett for utbygger til p-plasser og oppbevaringsplasser, jf. vedtektene § 4-2 og § 4-4.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

31. Manglende gjennomføring av vedtak om Heime

Fremmet av: Maren Elise Aaserud

Styret har mottatt innsendt sak om gjennomføring av tidligere vedtak om Heime. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling
Styret viser til at generalforsamlingen tidligere har vedtatt at borettslaget ikke skal fortsette med Heime.

Under arbeid med oppsigelse av avtalen med Heime kom det frem at avtalen har en varighet på 5 år og ble inngått av utbygger på vegne av borettslaget. Styret mener derfor at dersom borettslaget er bundet av avtalen i hele kontraktsperioden, må kostnaden bæres av utbygger og ikke av borettslaget.

Saken er allerede under behandling av styret i dialog med Heime. Styret følger også opp avtaleforholdet og ansvarsfordelingen mellom borettslaget, utbygger og leverandør. Per dags dato har borettslaget ikke hatt noen kostnader i forbindelse med Heime avtalen.

Styret anbefaler derfor at saken behandles som en pågående oppfølgingssak og at en eventuell avvikling eller videre håndtering skjer på en måte som ikke påfører borettslaget unødvendig økonomisk risiko.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Styret skal innen 14 dager fremlegge dokumentasjon på om og når Heime ble sagt opp. 2. Styret skal fremlegge: dato for eventuell oppsigelse, oppsigelsestid og totale kostnader belastet borettslaget etter vedtaket 22.09.25. 3. Dersom Heime ikke er sagt opp, skal tjenesten avsluttes i tråd med generalforsamlingens vedtak.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

32. Gjenåpning av kommentarfelt og innlegg på Vibbo

Fremmet av: Maren Elise Aaserud

Styret har mottatt innsendt sak om gjenåpning av innlegg og kommentarer på Vibbo. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling
Styret ønsker god og åpen kommunikasjon mellom beboerne. Samtidig har tidligere erfaring vist at åpne kommentarfelt og innlegg kan føre til personrettede kommentarer, konflikter, trakassering og betydelig belastning for både beboere og styret dersom det ikke finnes tydelige rammer.

Dersom forslaget vedtas slik det står, kan det medføre behov for omfattende moderering, behandling av klager, konflikthåndtering og økt ressursbruk. Det kan også bidra til et dårligere bomiljø dersom kommunikasjonen igjen utvikler seg i negativ retning.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas slik det foreligger.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Generalforsamlingen ber styret gjenåpne muligheten for andelseiere til å poste innlegg og kommentarer på Vibbo. 2. Styret skal utarbeide tydelige og skriftlige retningslinjer for moderering av innlegg og kommentarer på Vibbo. 3. Retningslinjene skal blant annet beskrive: * hvilke typer innlegg eller kommentarer som kan fjernes * hvilke regler som gjelder for moderering * og hvordan moderering skal gjennomføres på en lik og etterprøvbar måte 4. Retningslinjene skal behandles og godkjennes av generalforsamlingen før de tas i bruk. 5. Innlegg eller kommentarer skal ikke fjernes uten at begrunnelse oppgis til den aktuelle andelseieren.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

33. Etablering av MC-plasser i garasjekjeller

Fremmet av: Maren Elise Aaserud

Styret har mottatt innsendt sak om dokumentasjon for etablering av MC-plasser i garasjekjelleren. Full innsendt bakgrunnstekst følger i vedlegg.
Forslaget til vedtak er kopiert inn slik det ble sendt inn av beboer og er ikke formulert av styret.

Styrets innstilling
Styret er ikke kjent med konkrete krav, pålegg eller dokumentasjon som tilsier at MC-plassene er etablert i strid med vedtekter, regulering eller godkjent parkeringsløsning.

Dersom forslaget vedtas slik det står, kan det føre til krav om tilbakeføring før saken er tilstrekkelig dokumentert og vurdert. Dette kan medføre praktiske konsekvenser for brukere av plassene, mulig inntektstap, administrativt arbeid og kostnader til tilbakeføring.

Styret anbefaler derfor ikke at det vedtas tilbakeføring på nåværende tidspunkt. Dersom det senere fremkommer konkrete opplysninger, krav eller dokumentasjon som tilsier at saken må vurderes nærmere, vil styret følge dette opp på ordinær måte.

Forslag til vedtak:
1. Styret skal fremlegge dokumentasjon på hvilke vurderinger som ble gjort før etableringen av MC-plassene. 2. Dokumentasjonen skal vise: * om tiltaket ble behandlet av styret * om tiltaket er vurdert opp mot vedtekter og regulering * og om det ble vurdert behov for søknad eller annen godkjenning 3. Dersom slike vurderinger eller nødvendige godkjenninger ikke foreligger, skal MC-parkeringen tilbakeføres til opprinnelig godkjent plan.

✗ **Ikke vedtatt.**

34. Vedlegg til orientering – ikke til behandling eller avstemning

Forslag til vedtak:
Til orientering

✓ **Vedtatt.**

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for HUMLEHAGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 927876728
Møtet ble avholdt 22. september kl. 18:00, Etterstad Videregående Skole, Etterstadsletta 5..

Antall stemmeberettigede som deltok: 63
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Atle Gulpinar fra OBOS leder møtet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Atle Gulpinar foreslått. Protokollvitner velges i møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Marianne Hafnor og Anders Mile signerer protokollen.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt. mot 1 stemme.**

5. Interimsstyrets årsberetning.

Årsberetning for Humlehagen Borettslag

Periode: januar 2024 – september 2025

1. Innledning

Interrimstyret ble etablert 23. januar 2024 og består av seks beboere valgt inn i forkant av innflytting til Humlehagen:

- Mohammad Almas Jabbar
- Torkjell Melstokkå Jensen
- Cecilie Marjatta Valinen
- Mai Nguyen Jonsrud
- Johannes Christensen
- Claudia Madeleine Lorentzen Waage

Styret var opprinnelig tiltenkt en periode på ca. seks måneder, men har i praksis hatt ansvar for 1 år og 9 måneder.

I perioden har styret:

- Avholdt 30 styremøter
- Avholdt 20 statusmøter med Ferd og Veidekke
- Over 16 befaringer for overtakelse av bygg
- Behandlet 744 henvendelser via Vibbo
- Publisert 117 nyhetssaker på Vibbo
- Hatt løpende kontakt med beboere via Vibbo, SMS, telefon og Heime-app

I forkant av innflytting har styret deltatt på befaring av fellesarealer som takterrasser, trappeoppganger, kjellerboder, garasje, sykkelboder, drivhus, verksted og selskapslokale.

Det er over lengre perioder gjennomført ukentlige møter med Veidekke og FERD fra mai 2024 til mai 2025 for oppfølging av befaringer, feil og mangler – blant annet utfordringer med montering av screens grunnet støydempere på vinduer.

2. Drift og aktiviteter

Styret har hatt ansvar for drift, vedlikehold, reklamasjoner og HMS. Viktige aktiviteter:

Gjennomført befaringer og opplæring fra leverandører (heis, ventilasjon, rør m.m., totalt ca. 16 arbeidsdager). Styret har også gjennomført øvrige oppgaver som eksempelvis:

- Håndtert vannlekkasje under bygg 12 i teknisk rom
- Fulgt opp dårlig inneklima i oppganger
- Sikret HMS på lekeplass
- Montert secustrip og alarmer i garasje, verksted og selskapslokale
- Skiftet og utbedret dørpumper flere steder
- Testet parkeringsløsning via Void og korrespondanse beboere knyttet til testpersoner

- Jevnlig korrespondanse angående service på port i garasje og service av røykluker.
- Oppfølging av reklamasjoner og service på heis
- Etablert vedlikeholds- og serviceavtaler (vaktmester, ventilasjon, gartner m.m.)
- Behandlet forsikringssak vedrørende mugg i én enhet
- Husordensregler tilpasset Humlehagen og fellesarealer
- Etablert utleie av selskapslokale (regler, utleiemodul i Vibbo, innkjøp/oversikt over utstyr)
- Etablert drift i drivhus og åpnet verksted med ordensregler
- Innført Unloc (digital nøkkel via mobil)
- Sjekket muligheter for overvåking
- Jevnlig fakturagodkjenning og korrespondanse med leverandører
- Oppfølging av reklamasjoner i Locka
- Midlertidig bom finansiert av FERD
- Forhandling med sameiet Tidemannsparken om permanent låst bom (kostnadsdeling: Humlehagen S- , Tidemannsparken ⅔)
- Oppgradert SALTO-systemet etter reklamasjon mot FERD
- Etablert fire MC-plasser i garasje (to for MC, to for scooter/liten sykkel)
- Opprettet utleieplasser for lastesykler
- Endret to avfallsbrønner fra restavfall til papp, noe som gir årlig besparelse på kr. 300.000,-
- Utrykning ved hendelse på nyttårsaften, samt kontakt med politiet underveis og i etterkant.

3. Økonomi

Styret har passet på økonomien i en oppstartsfase preget av usikkerhet.

- Forhandlet frem bedre lån i både Nordea og OBOS, noe som har spart borettslaget for flere hundre tusen kroner.
- Jobbet tett sammen med forretningsfører for å sikre best mulig økonomisk styring og oversikt.
- Ingen store investeringer er gjort

4. Forvaltning

Styret har hatt et omfattende forvaltningsarbeid i perioden, inkludert:

- Tett dialog med forretningsfører om økonomi, kontrakter og fakturabehandling
- Kontakt og koordinering med revisor
- Håndtering av saker og henvendelser i Vibbo og Heime
- Oppfølging av reklamasjoner mot FERD og Veidekke
- Forhandlinger som har gitt konkrete resultater, blant annet kr. 25.000,- i kompensasjon fra FERD for manglende utedusj på takterrassen i 14A
- Behandling av klager og nabokonflikter, med mål om å finne gode løsninger som ivaretar bomiljøet
- Samarbeid med sameiet Tidemannsparken om bomløsning og felles infrastruktur
- Løpende vurdering og styring av forsikringer, avtaler og sikkerhetstiltak for borettslaget

5. Fremtidsutsikter og planer

Så langt har styret prioritert å bygge opp daglig drift og håndtere reklamasjoner. I tiden fremover ønsker styret å legge mer vekt på:

- Sosiale tiltak og arrangementer for beboere
- Styrket bomiljø og trivsel
- Bedre utnyttelse av fellesarealer som selskapslokale, verksted, drivhus og takterrasser
- Fortsatt fokus på økonomi og kostnadsbesparende tiltak

6. Andre forhold

Tiltak for trivsel, bomiljø og bærekraft:

- Kontaktpunkt mot Heime
- Sosiale sammenkomster (sommerfest, verkstedinnvielse, dyrkekurs m.m.)
- Pynting og innredning av felleslokaler for å øke trivsel
- Gjenbrukstiltak (innsamling av servise, glass, fat m.m. fra beboere før innkjøp)
- Tiltak for å holde fellesområder ryddige og søppelfrie
- Styrets medlemmer har vært tilgjengelige døgnet rundt og fungert som inkluderende naboer og problemløsere

Styret har ofret betydelig tid og energi for borettslaget. Interimperioden har vært langt mer omfattende enn forventet, men arbeidet har bidratt til at Humlehagen i dag fremstår som et velfungerende borettslag.

7. Avslutning

Det siste året og ni måneder har vært preget av hardt arbeid, mange utfordringer og et stort ansvar. Interimstyret ble opprinnelig satt til å fungere i en kort periode, men har endt opp med å bære hovedansvaret for å etablere Humlehagen som et trygt, godt og velfungerende borettslag.

Vi har lagt ned et betydelig antall timer, både dagtid, kvelder og helger, og ofte vært tilgjengelige døgnet rundt. Det har vært krevende, men vi er stolte av alt som er oppnådd: fra økonomiske besparelser og tekniske oppgraderinger til etablering av felleslokaler, bomiljøtiltak og en strukturert drift.

Samtidig ser vi frem til at et nytt styre kan bygge videre på fundamentet som er lagt. Nå er tiden inne for å flytte fokuset fra reklamasjoner og daglig drift til å styrke fellesskapet, trivselen og de sosiale møtepunktene i Humlehagen.

Vi vil takke alle beboere for samarbeidet, engasjementet og tålmodigheten i denne oppstartsperioden. Vi har møtt utfordringer sammen og vist at vi kan løse både små og store problemer som et fellesskap. Humlehagen er fortsatt et ungt borettslag, men vi har allerede skapt et sterkt grunnlag for fremtiden.

Vi håper at det videre arbeidet vil gi oss et borettslag som ikke bare fungerer godt, men som også er et varmt, inkluderende og hyggelig sted å bo.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets årsberetning tas til etterretning.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Valg av revisor.

Borettslagets revisor PWC, ønsker ikke å videreføre revisjonsoppdrag for boligselskaper. Borettslaget må derfor engasjere ny revisor. Skifte av revisor må vedtas på borettslagets generalforsamling.

PwC har i denne forbindelse etablert et nytt revisjonsselskap, PwC Assurance AS.

OBOS Eiendomsforvaltning har innhentet tilbud fra PwC Assurance AS, Ernst og Young, BDO, som er blant samarbeidspartnerne som OBOS Eiendomsforvaltning anbefaler.

Det er ikke vesentlige forskjeller i tjenestekvalitet eller prisnivå mellom disse samarbeidspartnerne.

Borettslaget har fått prisliste fra alle disse 3 tilbyderne og tilbudet fra BDO ser marginalt rimeligere ut enn de andre. OBOS har også god erfaring med BDO.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at generalforsamlingen velger BDO som selskapets revisor.

> **Forslag til vedtak:**
> BDO, organisasjonsnummer 993 606 650 velges som borettslagets revisor.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Honorar til Interimsstyret.

Interimsstyret har utført arbeid på vegne av borettslaget siden før innflytting i januar 2024. Generalforsamlingen må vedta styrehonoraret for perioden, og honoraret vil utbetales i etterkant av generalforsamlingen.

Styret har siden konstitueringen fungert som interimstyre i nær to år. I denne perioden har arbeidsbelastningen vært vesentlig høyere enn det som normalt kan forventes av et ordinært styre i et etablert borettslag. Arbeidet har i praksis tilsvart et omfattende etableringsprosjekt, med et betydelig antall ferdigbefaringer, møter med utbygger og leverandører, oppfølging av feil og mangler, samt løpende håndtering av reklamasjoner og kontraktsmessige forhold.

Videre har styret hatt et høyt antall styremøter og et kontinuerlig behov for tilgjengelighet og saksbehandling, som har strukket seg langt utover ordinær drift. Arbeidet har også inkludert budsjett og økonomioppfølging, forhandlinger, innkjøp av tjenester og koordinering av praktiske forhold knyttet til innflytting og oppstart av daglig drift. Den samlede innsatsen har vært avgjørende for å ivareta borettslagets økonomiske og juridiske interesser i en kritisk etableringsfase.

I et ordinært driftsår består styrearbeidet primært av faste oppgaver som oppfølging av regnskap og budsjett, behandling av saker fra beboere, vedlikeholdsplanlegging, samt et moderat antall styremøter. Arbeidsmengden er mer forutsigbar, og det finnes etablerte rutiner for drift og administrasjon. Styrehonoraret i slike år vil derfor normalt ligge i størrelsesorden 1 200–2 000 kroner per enhet per år, for vårt borettslag tilsvarende ca. 170 000–280 000 kroner.

Etableringsfasen har imidlertid vært vesentlig mer krevende, både i tid og ansvar. Oppgavene har ikke bare handlet om å forvalte borettslaget, men å bygge opp hele driftsgrunnlaget: å sikre kvalitet i overtakelsen, ivareta borettslagets rettigheter overfor utbygger, håndtere feil og mangler, inngå nødvendige avtaler for fremtidig drift og etablere fungerende rutiner for beboere og styret. Denne særskilte situasjonen er et unntakstilfelle som skiller seg tydelig fra ordinær drift.

På denne bakgrunn foreslås det at styret tilgodeses med et samlet honorar på kr 500 000 for perioden på ca 2 år . Beløpet reflekterer den ekstraordinære innsatsen og det særlige ansvaret som interimsstyret har hatt for å sikre en god etablering av borettslaget og for å legge grunnlaget for en stabil fremtidig drift.

Styrets innstilling
Styret deler honoraret mellom 5 styremedlemmer som får 16 prosent hver og styreleder får resterende 20 prosent.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets honorar for perioden våren 2024 til høsten 2025 settes til kr. 500 000
>
> ✓ **Vedtatt. mot 13 stemmer**

8. Valg av tillitsvalgte

I forbindelse med årsmøtet skal det velges nye representanter til styret. Følgende verv er på valg:

1 Styreleder: velges for 2 år. Styreleder har ansvar for å lede styrets arbeid, innkalle til styremøter og sørge for at vedtak blir fulgt opp.

4 Styremedlemmer: velges for 2 år. Styremedlemmer deltar i styrets arbeid, bidrar i beslutninger og følger opp oppgaver som blir fordelt.

Alle andelseiere i borettslaget er valgbare til verv i styret. Styret oppfordrer beboere til å stille som kandidater, dette er en viktig mulighet til å påvirke driften og utviklingen av borettslaget.

Innstilling
Det siste året har styrearbeidet vært preget av krevende samarbeidsforhold. Ulike arbeidsmetoder og kommunikasjonsformer har medført at styrearbeidet har blitt mer tidkrevende og lite effektivt.

Deler av dagens styre har derfor valgt å ikke stille til gjenvalg.

Vi anbefaler at generalforsamlingen velger kandidater som kan bidra til et bedre samarbeidsklima, effektiv saksbehandling og et trygt og godt bomiljø.

Flertallet i styret gir støtte til Almas Jabbar sitt kandidatur som styreleder.

Det er samtidig reist spørsmål om hvorvidt et styremedlem på gjenvalg har opptrådt i strid med sitt verv. Bakgrunnen er at vedkommende skal ha benyttet informasjon tilegnet gjennom styrearbeidet til å fremsette kritikk av styrearbeidet i beboersammenheng, på en måte som kan skade borettslagets tillit til styrets arbeid (se sak 27).

Denne redegjørelsen gis til orientering i forbindelse med valg av kandidater til styret.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Mohammad Almas Jabbar

Følgende stilte til valg:
Mohammad Almas Jabbar
Jan Hermann Hordvik
Mai Nguyen Jonsrud

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Philip Charles Brun
Magnus Tangre Dannevig
Thanh Fleischer
Silje Larsen

Følgende stilte til valg:
Mohammad Almas Jabbar
Philip Charles Brun
Magnus Tangre Dannevig
Thanh Fleischer
Jan Hermann Hordvik
Mai Nguyen Jonsrud
Silje Larsen

9. Sikkerhetstiltak mot gjennomkjøring i felles bakgård

Fremmet av: Nikita Mathias

Felles bakgården i Humlehagen er utsatt for mye biltrafikk, hovedsakelig på grunn av leveranser til borettslaget ved siden av vårt. Flere av disse kjøretøyene holder høy hastighet, noe som utgjør en betydelig risiko for barn som leker i området. I tillegg påvirker trafikken trygghetsfølelsen til beboerne generelt.

Styrets innstilling
Dagens bom ble installert og bekostet av utbygger, men har over tid ikke fungert etter hensikten. Styret har likevel oppnådd en reduksjon i både hastighet og gjennomkjøring, samtidig som leverandører har hatt nødvendig tilgang i forbindelse med innflytting og utbedringsarbeid. Flertallet i styret anbefaler en bomløsning tilsvarende den i Tidemannsparken: en låst bom med nøkkel, hvor det må søkes styret om tillatelse for å få tilgang til bakgården. Styret har vurdert alternative elektroniske løsninger, men disse har vist seg å være svært kostbare og forbundet med uforutsigbare driftsutgifter.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
1. Anerkjenne at bruk av vår felles bakgård som gjennomkjøringsområde til et annet borettslag er en uvanlig situasjon.
2. Iverksette en vurdering av mulige tiltak som enten kan redusere antallet biler som kjører gjennom, eller sikre at trafikken skjer i lav fart.
3. Følgende tiltak vurderes spesielt:
- Låsbar bom ved innkjøringen til bakgården
- Fartsdumper/humper på veien
- Tydeligere skilting som understreker fartsgrenser og ansvarliggjør sjåfører

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Borettslaget anskaffer en ny, manuell låsbar bom. Styret har innhentet tilbud på 41 610 kroner inkludert mva. Etter avtale skal Tidemannsparken stå for 2/3 av disse kostnadene.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Sikkerhetstiltak: sette opp dør/port foran nedgang til kjeller ved rekkehusene/klatreveggen

Fremmet av: Victoria Iselin Roberg-Lillo

Det er helt åpent til en bratt vindeltrapp ned til kjeller i det lille bygget der klatreveggen er, retning rekkehusene. Dette er ikke forsvarlig mtp de små barna i borettslaget her.

Styrets innstilling
Styret støtter at det bør settes opp sikkerhetstiltak.

> **Forslag til vedtak:**
> Sette opp en dør/stengsel foran denne nedgangen for å hindre potensielle ulykker.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Fri lavterskel bruk av selskapslokalet

Fremmet av: Victoria Iselin Roberg-Lillo

Det ble under utbyggingsprosessen reklamert med at selskapslokalet skulle kunne brukes spontant av beboere til f.eks. lunsjer, hjemmekontor, tv/film-kveld osv. Per nå er dette umulig og man får ikke tilgang uten å kontakte styret i forkant og be om en form for reservasjon. Dette er stikk i strid med hva som ble lovet oss før innflytting. Lokalet skulle brukes på lik linje med verkstedet der man etterhvert kunne bruke Unloc for å låse seg inn. At enkelte ikke synes å ta tillit til beboernes bruk av selskapslokalet på denne måten kan vi ikke godta.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Mulighet for fri bruk av selskapslokalet, på lik linje med verkstedet. Arrangerte selskaper bookes og betales som gjeldene.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Mulighet for fri bruk av selskapslokalet, på lik linje med verkstedet (foruten når det er booket). Arrangerte selskaper bookes og betales som gjeldene. Dette fordrer at styret får en driftsplan på plass først.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

12. Videreføring av Heime

Borettslaget Humlehagen har hatt gratis tilgang til **Heime** i to år, sponset av FERD. Avtalen nærmer seg slutten, og vi må ta stilling til om vi ønsker å fortsette å bruke tjenesten – og i så fall hvilken prismodell vi velger.

Hva tilbyr Heime?
Heime-appen gir løsninger for organisering, deling og kommunikasjon i borettslaget, blant annet:

- **Digitale låser** – porttelefon, private dører, garasjeport, fellesareal, bil og sykkel
- **Reservasjoner og deling** – f.eks. parkering, gjesteparkering og fellesrom
- **Betaling og aktiviteter** – administrasjon av felleskostnader og arrangementer
- **FDV-dokumentasjon** – bolig- og vedlikeholdsdokumenter tilgjengelig digitalt

- **Kommunikasjon** – privat gruppe for styret, beboergrupper og fellesinformasjon

Eksempel på bruk:

- Dele egen parkeringsplass med naboene via appen
- Åpne garasjeport med mobilen
- Holde orden på viktige bolig- og FDV-dokumenter
- Enklere overlevering mellom styrer gjennom felles filarkiv

Prisalternativer:

- **Modell 1** – kr **90** per bolig per måned (142 enheter - totalt kr. 153 360,- pr. år)
  Alle funksjoner inkludert
  Heime bidrar med budsjett og aktiviteter for fellesskapet
- **Modell 2** – kr **49** per bolig per måned (142 enheter - totalt kr. 83 496,- pr. år)
  Alle funksjoner inkludert
  Ingen midler eller arrangementer fra Heime

Generalforsamlingen skal ta stilling til om vi skal fortsette med Heime og hvilken prismodell vi eventuelt velger.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Borettslaget fortsetter med Heime: Modell 1
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Borettslaget fortsetter med Heime: Modell 2
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 3:**
> Borettslaget fortsetter ikke med Heime
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

13. Videreføring av Unloc

Borettslaget Humlehagen benytter i dag **Unloc** for digitale nøkler til hovedinngang, garasje og andre fellesarealer. Løsningen gir enkel og sikker tilgang via mobiltelefon, og nøklene kan deles midlertidig med gjester ved behov.

Pris for Unloc pr. enhet er totalt kr. 17 pr. måned.
Årlig kostnad for 142 enheter er totalt kr. 28 968,-

Generalforsamlingen skal ta stilling til om borettslaget skal fortsette å bruke Unloc, eller avslutte avtalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslaget fortsetter å bruke Unloc-løsningen.
> ✓ **Vedtatt.**

14. Budsjett for sosiale komiteer

Det er et ønske fra styret om at det opprettes komiteer for:

- Grønt (drivhus / plantekasser takterasse)
- Sosiale arrangementer

For å sikre gjennomføring og drift foreslås det å innvilge egne budsjetter til de ulike komiteene. Det foreslås følgende:

Sosial-komité: 25.000,- pr. år

Grønt-komité: 15.000,- pr. år.

Styret åpner for at komiteene kan søke om eksterne midler.

> **Forslag til vedtak:**
> Økonomiske rammer for komiteer innvilges.
>
> ✓ **Vedtatt.**

15. Ventilasjon

Fremmet av: 8 ulike beboere + styret.

Styret har fått inn totalt 8 saker om på hver sin måte omhandler Ventilasjon / inneklima.

Styret har jobbet med denne saken opp mot leverandør siden innflytning, og jobber fremdeles med saken. Interrimstyr anmoder om at dette vil fortsatt være en prioritert sak.

Styrets innstilling
Ventilasjon skal være en prioritert sak for styret i Humlehagen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen tar informasjonen til etterretning: Nytt styre vil ha Ventilasjon som prioritert sak.
>
> ✓ **Vedtatt.**

16. Ordning for installasjon av varmepumper

Fremmet av: Mats Meier Mysen

Flere beboere har uttrykt ønske om mulighet til å installere varmepumpe, som følge av dårlig inneklima gjennom sommermånedene. Per i dag er installasjon av varmepumpe ikke tillatt i borettslaget, og saken legges derfor fram for generalforsamlingen for å vurdere en felles ordning.

Hovedpunkter til vurdering:

1. Støykrav

- Installasjon skal oppfylle krav i TEK17 og andre relevante forskrifter. Se vedlegg for vurdering av støy.

- Styret må sikre at valgt leverandør dokumenterer lydnivå innenfor kravene.

2. Teknisk integrasjon

- Varmepumper fungerer som egne enheter og er ikke koblet til byggets ventilasjonsanlegg.

- De gjenvinner og resirkulerer luften inne i leiligheten, og påvirker derfor ikke luftstrømmen i felles ventilasjonssystem.

- Strømtilkobling skjer direkte i den enkelte leilighet.

3. Likebehandling

- Tilbudet skal gjelde alle andelseiere på like vilkår.

- Der plassering ikke er mulig, gjelder tilbudet ikke.

- Enhetene skal plasseres mest mulig skjermet (f.eks. innenfor balkongrekkverk eller på tak).

4. Forsikring

- Styret avklarer med forsikringsselskap hvordan installasjonen påvirker byggforsikringen.

- Følgeskader som ikke dekkes av forsikring eller leverandør er andelseiers ansvar.

5. Drift og vedlikehold

- Leverandør skal tilby serviceavtale.

- Andelseier har fullt ansvar for drift, service og følgeskader.

6. Søknadsplikt og fasade

- Installasjon regnes som fasadeendring og kan være søknadspliktig.

- Styret får mandat til å avklare og sende eventuell søknad.

- Kostnader for søknad og installasjon dekkes av de andelseiere som deltar.

Eventuelt forslag til vedtektsendring:

§ X – Varmepumper

Andelseiere kan etter styrets retningslinjer installere varmepumpe på balkong eller tak.

Andelseier er ansvarlig for:

- Drift, service og vedlikehold.

- Kostnader knyttet til installasjon, søknad og demontering.

- Utbedring av skader på fasade, tak eller fellesarealer som kan føres tilbake til installasjonen.

Ansvaret følger andelen ved salg. Demontering skal utføres fagmessig og dokumenteres overfor styret.

Forslag til vedtak:

❌ **Ikke vedtatt.**

17. Ringeklokke/tavle med navn på beboere

Fremmet av: Elisabeth Natås

Ønsker å få installert en ringeklokke med navn ved hovedinngangen til bygget. Dette vil gjøre det enklere for besøkende, leverandører og nødetater å finne riktig leilighet, og kan bidra til økt trygghet og tilgjengelighet. De som ikke å ha navnet på tavlen kan reservere seg mot synlighet

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å utrede og eventuelt gjennomføre installasjon av ringeklokke med navn ved hovedinngangen.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å utrede installasjon av ringeklokke med navn ved hovedinngangen.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Tavleløsning (analog) ved alle innganger.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

18. El-sparkesykkel inne på fellesarealer

Fremmet av: Maren Elise Aaserud

Elsparkesykler skal ikke lagres i fellesområder av hensyn til brannsikkerhet og evakuering.

Styrets innstilling
Styet stiller seg bak forslaget, men viser til at det heller bør ligge under husordensreglene fremfor vedtektene. Merk at endring av vedtekter krever to tredjedels stemmer.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Endring av vedtekter. Følgende setning tas inn i vedtektene "Elsparkesykler skal ikke lagres i fellesområder av hensyn til brannsikkerhet og evakuering."

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Endring inn i husordensreglene: Elsparkesykler skal ikke lagres i fellesområder av hensyn til brannsikkerhet og evakuering.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Elsparkesykler skal ikke lagres i fellesområder, innendørs av hensyn til brannsikkerhet og evakuering.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

19. SØPPELKASSER

Fremmet av: Brita Scheid Bjørnstad

Humlehagen mangler søppelkasser! Både i bakgården og på takterrassen bør det stå søppelkasser tilgjengelig. Vi har flere ganger opplevd å komme til en forsøplet takterrasse (i 12B).

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet beslutter at borettslaget anskaffer x antall søppelkasser, èn på hver takterrasse og x stk i bakgården.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret utreder kostnadsbilde for etablering av søplekasser i uteområder og takterasser - innkjøp og drift.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Generalforsamlingen fikk ikke tid til å behandle saken. Saken vil behandles på et senere møte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

20. Støyreduksjon bakgård

Fremmet av: Martin Grung

Vi opplever at det er en del gjenklang/ekko i bakgården. Dette gjelder både fra bildører som åpnes/lukkes, vareleveranser, vanlige samtaler blant naboer og fra normal lek ved lekeplassen. Vi er innforstått med at noe støy må medberegnes og vil være normalt mtp. lokasjon. Det oppleves derimot som at dette skjer inne leiligheten vår og vi hører samtlige samtaler som skjer i bakgård. Vil bare påpeke at det vi opplever av atferd fra våre naboer er helt normal, men det er det forsterkede støyet/ ekkoet som skjer vi ønsker å belyse og få eventuelle tiltak mot.

På 1-års befaringen hadde utbygger en teori om at det er skuret/utbygget ved siden av lekeplassen som har skyld i gjenklanger/ekkoet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
En form støydemping/isolasjon på skur eventuelt andre utrede andre alternativer

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret utreder hvorfor det blir så mye ekko / gjengklang i borettslaget. Styret kan, om nødvendig, innhente ekspertise på dette.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Generalforsamlingen fikk ikke tid til å behandle saken. Saken vil behandles på et senere møte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

21. Utredning av potensielle leieinntekter fra utleie av felleslokaler

Fremmet av: Svenn-Petter Mæhle

I Humlehagen borettslag har vi to felleslokaler: ett selskapslokale og ett verksted. Disse lokalene er imidlertid lite brukt, noe som resulterer i at de står tomme store deler av døgnet gjennom hele året.

Dette representerer en underutnyttelse av verdifulle ressurser som kunne bidratt til å styrke borettslagets økonomi og samtidig forbedre tilbudene for alle beboere.

Spesifikt går vi glipp av potensielle leieinntekter som kunne genereres ved å åpne for kommersiell utleie. I dagens situasjon subsidierer vi indirekte disse ofte ubrukte arealene gjennom fellesutgiftene, uten å høste noen økonomiske fordeler.

Ved å holde lokalene reservert kun for internt bruk, mister vi også muligheten til å tiltrekke eksterne aktører som kunne tilbudt tjenester som beriker nærmiljøet vårt. Eksempler på dette inkluderer et kommersielt treningssenter, en matbutikk, en restaurant, en kafé, et bakeri eller andre relevante virksomheter som passer til lokalenes størrelse, type og beliggenhet.

Slike aktører kunne ikke bare betalt leie, men også bidratt til et mer levende og attraktivt borettslag, samtidig som de potensielt tilbudt rabatter eller prioriterte tjenester til beboerne.

Denne underutnyttelsen er spesielt relevant i en tid med høye levekostnader på grunn av inflasjon og dagens boliglånsrente.

Borettslaget vårt kan dermed gå glipp av en betydelig inntektskilde som ville redusert belastningen på hver enkelt andelseier. Uten en utredning av alternativene, risikerer vi å fortsette med en status quo som ikke er optimal for fellesskapet.

Dette forslaget vil bidra til en mer bærekraftig økonomi for borettslaget og potensielt senke fellesutgiftene for alle. Det åpner også for innovative løsninger som gjør borettslaget vårt mer attraktivt og moderne, uten å kompromittere beboernes rettigheter. Ved å utrede saken grundig, sikrer vi at beslutningen baseres på fakta og ikke antakelser.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å ikke bruke ressurser på et slikt omfattende arbeid på nåværende tidspunkt, av hensyn til en allerede presset arbeidsmengde i et nytt borettslag.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Årsmøtet gir styret i oppdrag å utrede mulighetene for å leie ut de to felleslokalene – selskapslokalet og verkstedet – til eksterne kommersielle aktører. Utredningen skal inkludere følgende elementer for å sikre en grundig og balansert vurdering:
>
> 1. Økonomisk analyse: Beregn potensielle leieinntekter basert på markedspriser for lignende lokaler i nærområdet. Dette inkluderer en estimering av årlige inntekter, fradrag for eventuelle ombyggings- eller vedlikeholdskostnader, og hvordan dette ville påvirke fellesutgiftene (f.eks. en reduksjon på X % per andel). Styret skal innhente tilbud fra minst 3-5 potensielle leietakere for å sikre realistiske tall.
> 2. Juridiske og regulatoriske aspekter: Undersøk borettslagets vedtekter, borettslagsloven og eventuelle kommunale reguleringer knyttet til endring av bruk av fellesarealer. Dette inkluderer spørsmål om godkjenning fra årsmøtet, skatteimplikasjoner for borettslaget, og krav til brannsikkerhet, tilgjengelighet og miljøhensyn.
> 3. Beboerperspektiv og konsekvenser: Gjennomfør en anonym spørreundersøkelse blant beboerne for å kartlegge synspunkter på potensielle leietakere og endringer. Vurder fordeler som bedre tjenester (f.eks. et treningssenter som gir rabatt til beboere) mot mulige ulemper som økt trafikk, støy eller redusert tilgang

til lokalene for interne arrangementer. Forslaget skal inkludere alternativer for å beholde noe internt bruk, f.eks. ved å dele lokalene eller reservere tidsslots.

4. Eksempler på mulige leietakere:

Fokuser på virksomheter som passer til borettslagets profil og de spesifikke lokalene slik som:

- Et treningssenter (f.eks. type SATS, Evo, Fresh eller lignende)
- En kafé
- En restaurant
- Et bakeri
- Private helsetjenester
- En privat barnehage (det er mangel på disse i Ensjø om dagen!)
- Eller andre.

5. Tidsplan og rapportering: Utredningen skal ferdigstilles innen 9-11 måneder etter årsmøtet 2025, med en foreløpig rapport til beboerne via Vibbo eller e-post. Resultatene skal presenteres på neste ordinære årsmøte for beslutning om videre tiltak.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen fikk ikke tid til å behandle saken. Saken vil behandles på et senere møte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

22. Utvide platting på egen markterrasse

Fremmet av: Silje Larsen

Jeg ønsker tillatelse til å utvide eksisterende platting til leilighet 12B103 slik at den dekker hele det arealet jeg har enerett til på mitt uteareal, ved å fjerne dagens gressplen og erstatte dette med platting i samme stil og høyde som dagens løsning.

Området er skjermet for innsyn av en tett hekk, slik at endringen ikke vil være synlig eller påvirke andre beboere eller eiendommens helhetsinntrykk.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen godkjenner at andelseier i Gladengveien 12B H0103 oppfører en platting på sitt hageareal, på følgende vilkår:

• Tiltaket gjennomføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og eventuelle krav fra kommunen.

• Plattingen oppføres innenfor det arealet som disponeres av andelen og uten å berøre fellesareal som andre har bruksrett til.

• Kostnader og vedlikehold knyttet til plattingen dekkes fullt ut av andelseier.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen fikk ikke tid til å behandle saken. Saken vil behandles på et senere møte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

23. Vedtektsendring ift styresammensetning

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

Borettslaget har 142 andeler, hvorav 9 (ca. 6 %) er rekkehus. Hvert styremedlem har én stemme i styret. I et styre med 4 medlemmer utgjør hver stemme 25 %, og i et styre med 5 medlemmer utgjør hver stemme 20 %. Vedtektsendringen sikrer at styrets sammensetning reflekterer borettslagets andelsfordeling, slik at beslutninger tas med hensyn til hele fellesskapet og ikke gir uforholdsmessig stor innflytelse til enkelte grupper.

Styrets innstilling
Styret ønsker et mangfoldig og sammensatt utvalg blant sine styremedlemmer. Både med tanke på enhet, alder, kjønn, yrkesbakgrunn og generell erfaring. Samtidig erfarer samtlige i styret at det kan være krevende å få nok beboere til å stille til valg og engasjere seg i styrearbeid.

Styret ønsker derfor ikke å fremme vedtekter som kan heve terskelen for å bidra til styrearbeid.

Styret ser samtidig svært positivt på at det er så mange som stiller til valg i år (flere enn styreverv), og bemerker at det kun er én fra rekkehusene som stiller.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets sammensetning skal reflektere borettslagets andelsfordeling. Andelseiere fra rekkehusene (9 andeler, tilsvarende ca. 6 % av borettslaget) kan ikke utgjøre mer enn én valgt representant i styret samtidig. Resten av styret skal velges blant andelseiere fra leilighetene. Det skal etterstrebes at minst én representant i styret velges fra rekkehusene.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen fikk ikke tid til å behandle saken. Saken vil behandles på et senere møte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

24. Opprettelse av faste komiteer med definert budsjett

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

Hei,

Jeg viser til min innmeldte sak til årsmøtet som styret for andre gang har returnert til meg. Etter borettslagsloven § 7-7 (2) har en andelseier rett til å få behandlet saker på årsmøtet dersom de er meldt inn skriftlig og innen fristen. Dette innebærer at saken skal tas inn i innkallingen i den ordlyd og utforming jeg har sendt inn.

Styret har ikke anledning til å endre eller forenkle saken uten at det fremsettes som et konkret forslag til endring, som jeg må kunne ta stilling til og eventuelt godkjenne.

Jeg ber derfor om at saken føres inn i innkallingen slik den er innsendt, med mindre vi blir enige om en justert formulering.

****

Borettslaget har fellesfasiliteter som verksted, drivhus og selskapslokale. For å sikre bedre drift, vedlikehold og aktivitet i disse, foreslås det å opprette egne komiteer med ansvar og årlige rammebudsjetter.

Styrets innstilling
Styret har informert forslagsstiller om at denne saken er lagt til i generalforsamling i en forenklet versjon. Styret stiller seg ikke bak dette forslaget.

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

25. Forslag til endring av § 8-2 Styrets oppgaver (3)

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

Det er viktig at alle styresaker protokollføres fordi protokollen er borettslagets offisielle dokumentasjon på beslutninger og saksbehandling, og dette skaper forutsigbarhet og etterprøvbarhet for andelseierne. Når protokollene i tillegg gjøres tilgjengelige for alle, styrkes åpenhet og transparens i styrets arbeid, noe som igjen øker tilliten til at styret ivaretar fellesskapets interesser på en ryddig og rettferdig måte.

Teksten under sikrer at alle andelseiere får fullt innsyn i styrets arbeid, samtidig som hensyn til personvern ivaretas ved at sensitive opplysninger anonymiseres i protokollen.

Styrets innstilling
Styret er enig i viktigheten av at alle styresaker protokollføres på en korrekt og ryddig måte. Dette gjøres allerede i tråd med gjeldende regelverk og praksis. Styret er imidlertid ikke enig i forslaget om å gjøre protokollen tilgjengelig for alle andelseiere i sin helhet.

En slik ordning kan forsinke prosesser, skape usikkerhet i pågående saker, og medføre betydelig merarbeid. OBOS anbefaler heller ikke at protokollene gjøres løpende tilgjengelige for beboere, da generalforsamlingens årsmelding og årsrapport ivaretar behovet for innsyn og kontroll.

Styret anbefaler derfor at forslaget **ikke vedtas**.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Gjeldende tekst:
«Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.»
Ny tekst:
«Styret skal føre protokoll over alle styresaker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene og gjøres tilgjengelig for alle andelseiere gjennom Vibbo innen rimelig tid. Saker som inneholder personopplysninger, som navn, helseopplysninger eller økonomiske forhold knyttet til enkeltandelseiere, skal protokollføres på en måte som anonymiserer eller generelt beskriver saken uten å oppgi identitet.»
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen fikk ikke tid til å behandle saken. Saken vil behandles på et senere møte.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

26. Endring av vedtekt «§ 8-3 Styrets vedtak» hva angår møteleders stemme dersom stemmer står likt i styrevedtak

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

Begrunnelse:

•Fjerner møtelederens dobbelstemme, som kan gi uforholdsmessig innflytelse til enkelte styremedlemmer.

•Sikrer at vedtak med potensielt splittende interesser må vurderes av generalforsamlingen hvis styret ikke oppnår enighet.

•Opprettholder styrets beslutningsdyktighet ved at en ny avstemming i styret kan fattes dersom flertall oppnås

Styrets innstilling
Styret mener at forslaget om å endre vedtekten § 8-3 er uheldig og i strid med borettslagsloven § 8-6. Borettslagsloven legger til grunn at styret skal kunne fatte gyldige vedtak med alminnelig flertall. Dersom møtelederens dobbeltstemme fjernes, kan styret bli ute av stand til å fatte beslutninger, og forslaget om å overføre slike saker til generalforsamlingen er ikke i samsvar med lovverket.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Endre «Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.» til «Står stemmene likt, skal vedtaket legges frem for behandling i generalforsamlingen, med mindre styret ved en ny avstemming får flertall.»

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen fikk ikke tid til å behandle saken. Saken vil behandles på et senere møte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

27. Ber om skriftlig redegjørelse fra styret på følgende punkter i forkant av generalforsamlingen

Fremmet av: Mai Nguyen Jonsrud

1. Godkjenning av fakturaer på vegne av borettslaget:

- I årsregnskapet fremgår det at et beløp på kr 263 249,- for kommunale avgifter (3. termin) er betalt både til Gladengveien Utvikling og til kommunen. Alle fakturaer skal som hovedregel godkjennes av både økonomiansvarlig i styret og styreleder, men til tross for disse kontrollrutinene har et beløp av denne størrelsesorden likevel blitt utbetalt dobbelt. Det bes om en redegjørelse for hvordan dette kunne skje, samt en bekreftelse på at det ikke finnes andre poster i årsregnskapet hvor borettslagets midler er håndtert på tilsvarende måte.

2. Redegjørelse iht. vedtektene § 6-1 Felleskostnader (2):

- «Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.» I henhold til denne bestemmelsen bes styret om en generell redegjørelse som bekrefter at det ikke

finnes kostnader i årsregnskapet som gjelder enkeltandelseiere, men som likevel er belastet borettslaget som helhet.

3. Likebehandling av andelseiere:

- Hvordan praktiserer styret husordensreglene dersom styremedlemmer selv ikke følger dem? Hvilke tiltak gjøres for å sikre likebehandling av alle beboere?

4. Prossess rundt bomløsning på gatetunet:

- I rammetillatelsen fremgår det tydelig at ingen private biler skal ha tilgang til gatetunet, noe som indikerer at kostnaden for bom skal dekkes av utbygger. Likevel har bomløsningen som ble valgt av interimstyret vist seg å være lite egnet til å sikre trygg ferdsel i området. Gatetunet brukes daglig som skolevei og til lekeplass foran bygg 14. Det har allerede oppstått flere trafikkfarlige situasjoner.

Humlehagen består av 142 andeler, men den største trafikken i gatetunet kommer fra Tiedemannsparken sameie, som består av 333 seksjoner og dets bruk (inkludert tilflyttende og utflytende beboere, besøkende samt leveranser fra Wolt, Foodora og Oda). Den tinglyste avtalen om at Tiedemannsparken skal dekke 2/3 av kostnadene bekrefter at flertallet av trafikken i gatetunet gjelder nabosameiet, mens Humlehagen har adkomst via Gladengveien og Stålverkskroken som gjør at mye trafikk håndteres fra andre steder.

Ber derfor om en redegjørelse for hvilke vurderinger og tiltak som er gjort for å sikre trygghet for barn og beboere, samt en bekreftelse på at borettslaget ikke har pådratt seg kostnader knyttet til bommen som etter rammetillatelsen skulle dekkes av utbygger - i hovedsak at det ikke er avtalt noe til borettslagets disfavør. Videre bes det om en redegjørelse for om det kan og vil fremkomme ytterligere kostnader dersom gatetunet skal sikres bedre, og hvordan styret ser for seg at disse kostnadene skal dekkes.

Styrets innstilling
Styret vil understreke at det er et grunnleggende ansvar for alle styremedlemmer å forvalte den tilliten som følger med vervet, herunder å håndtere styreinformasjon på en ryddig og forsvarlig måte. Når informasjon tilegnet gjennom styrearbeidet benyttes til å skape usikkerhet om styrets integritet og kompetanse, kan det skade borettslagets tillit til styret.

Styret er derfor undrende til denne måten å kommunisere på. Samtidig ønsker vi å møte de spørsmålene som er reist med åpenhet, og vi gir derfor nedenfor en redegjørelse punkt for punkt.

Svar til punkt 1:
I en overgangsperiode har borettslaget mottatt fakturaer med identisk formål både fra utbygger og kommunen. Begge fakturaene ble betalt, da de fremstod som reelle krav og det ikke var gitt tydelig informasjon fra avsenderne i forkant.

Dette er en enkeltstående hendelse knyttet til overgangssituasjonen, og våre kontrollrutiner har ellers fungert som de skal. En gjennomgang av regnskapet har ikke avdekket tilsvarende forhold.

Styret og forretningsfører er i dialog med Gladengveien Utvikling om tilbakeføring av beløpet, slik at borettslaget ikke påføres økonomisk tap.

Svar på punkt 2:
Styret viser til vedtektenes § 6-1 (2):
«Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.»

Styret er usikker på hva som konkret siktes til i anmodningen, men kan bekrefte at det i årsregnskapet ikke er identifisert vesentlige kostnader som gjelder enkeltandelseiere og som er feilaktig belastet fellesskapet.

I et borettslag fordeles felleskostnadene mellom alle andelseiere. Enkelte kostnader kan være mer direkte knyttet til deler av bygningsmassen, men anses likevel som en del av fellesskapet. Eksempelvis bidrar blokkene til drift og vedlikehold av rekkehusene, mens rekkehusene bidrar til fellesskapet selv om de ikke har behov for tjenester som trappevask eller heis.

Styret vurderer at dagens fordeling er i samsvar med vedtektene og med prinsippet om fellesskap som borettslaget bygger på.

Svar på punkt 3:

Styret praktiserer husordensreglene likt for alle andelseiere. Styremedlemmer er underlagt de samme reglene som øvrige beboere, og eventuelle brudd behandles på samme måte

Svar på punkt 4:

Flertallet i styret har lagt vekt på å sikre gatetunet raskt for å ivareta myke trafikanter.

Ved styremøtene 06.05.2024 og 13.05.2024 ble saken *«Hastesak – sette opp bom»* behandlet. 5 av 6 styremedlemmer stemte for å etablere en åpen bom, bekostet av utbygger, som en midlertidig løsning. Valget om å ikke gå direkte til en låsbar bom var begrunnet i risiko for økt merarbeid for et allerede overbelastet styre, manglende rutiner for drift, samt usikkerhet knyttet til gjennomgang mellom Tidemannsparken.

Saken har senere vært oppe ved styremøtene 01., 08. og 24. april 2025. Flertallet ønsket allerede da å etablere en låsbar bom.

Styret har utredet flere ulike løsninger, også i samarbeid med Tidemannsjordet. Styret fremmer derfor forslaget om en låsbar bom, som styret mener er det beste, rimeligste og mest effektive (se sak 9 “Sikkerhetstiltak mot gjennomkjøring i felles bakgård”).

Styrets flertall fastholder at det var viktig å etablere en rask løsning for gatetunet, i påvente av en mer permanent løsning med plan for drift.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Jeg ber om at styret redegjør skriftlig for disse punktene i forkant av generalforsamlingen, slik at andelseierne kan sette seg inn i saken og stille informerte spørsmål.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen fikk ikke tid til å behandle saken. Saken vil behandles på et senere møte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Protokoll tilførsel til EKSTRAORDINÆR ÅRSMØTE
22. SEPTEMBER HOMLEHAGEN BORETTSLAG

SAK 4

DET ØNSKES AT PROTOKOLL VISER
AT INNKALLING VAR UTILGJENGELIG
I PERIODEN FRA FREDAG (uvisst tid)
TIL SØNDAG KVELD.
DETTE ER MOT LOV § 7-6 (1)
I BORETTSLAGLOVEN

GEIR JØNSRUD

HUSORDENSREGLER FOR

HUMLEHAGEN BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE DEN 04.06.2024

- Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for -

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre, Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

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

§ 2 Ro

Bruken av bruksenheten, fellesarealene og uteareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 22.00 og 07.00 på hverdager. På fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. tillates slikt arbeid i tidsrommet:

- Hverdager: klokken 07:00 – 20:00
- Lørdager: klokken 10:00 – 18:00
- Søndager og helligdager følger norsk lov om helligdager og helligdagsfred

Ved sjenerende arbeid over lengre tid, varsles naboer i god tid.

§ 3 Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboere skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden, slik at
  - vann/avløpsrør ikke blir frostskadet
  - avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen
- Å straks melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkong / terrasse ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende
- Oppståtte skader av forsømmelse ift vedlikeholdsplikt kan medføre økonomisk ansvar
- Å melde skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt bygningen kan være skadet
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje
- Røyking er tillatt på private balkonger/terrasser så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Andelseier er ansvarlig for å sikre at røyk ikke siver inn i andre beboeres leiligheter eller fellesarealer.
- Å sette seg inn i FDV/beboermappe i locka.

§4 Fellesarealer

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Dørene skal ikke holdes åpne med makt, bruk knapp på dørpumpe for å holde døren åpen. Det er den enkeltes ansvar i det tilfellet at ingen uvedkommende kommer inn.

Det er ikke tillatt med røyking i fellesarealene.

Det er ikke lov å bruke stikkontakter i fellesarealer for varig bruk.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Private gjenstander skal derfor ikke oppbevares i oppganger og korridorer. Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, inngangspartier, plen, lekeområder og andre fellesareal som ikke er tiltenkt for det formålet. Private gjenstander fjernes på eget ansvar.

Borettslaget har egne barnevognsrom for barnevogn og egne sykkelrom for sykler både ute og inne. Beboer er ansvarlig for barnevogn og sykler som bruker felles oppsatte områder. Årlig vil det gjennomføres oppryddding av ubrukte sykler og barnevogn. Det vil meldes ifra om i god tid på Vibbo. Beboere er derfor ansvarlig for å følge med på informasjon som blir gitt, slik at styret kan identifisere ubrukte sykler og barnevogn og fjerne dem.

Sykkeloppbevaringsrom:
Transportsykkelpasser med tilhørende låsestolpe og skap er reservert eiere av egne plasser, eller de med bruksrett. Hensatte sykler fjernes uten varsel.

Borettslaget disponerer transportsykkelplasser inkl ladeskap, som beboere kan leie for en månedlig sum.

I sykkelrommet skal det ikke oppbevares motorkjøretøy. Sykler skal settes på sykkelstativ og ikke utenfor anviste plasser. Sykkelvogn og barnevogn skal ikke plasseres i veibanen utenfor anviste plasser.

Beboere med spesifikt behov for egen plass til elektrisk mobilitetsscooter/rullestol, kan kostnadsfritt søke styret om egen plass med lademuligheter.

Bodarealer:
Av hensyn til brannsikkerhet skal ikke bodene dekkes til, bodene skal heller ikke stables for høyt (0,5m fra tak og sprinkelhode), dette er for å sikre at sprinkelrekkevidden ikke reduseres. Bodene er ikke dimensjonert for å bære vekt, det skal derfor ikke festes/henges noe på bodens gitter. Det er heller ikke tillatt å borre eller skru i vegger i bodareal.

Andre fellesarealer:
Husordensregler for drivhus, selskapslokale, verksted og felles takterrasser, følger av eget vedlegg.

§ 5 Parkering

Parkering skal kun skje på anviste plasser i garasjeanlegget. Det er kun andelseiere med bruksrett til parkeringsplass, som kan disponere anviste plasser. Det er ikke lov å parkere utenfor definerte plasser eller i veibanen. Overtredelse medfører bortauting på eiers regning. Det er kun tillatt med én bil per oppmerket område. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som er vedtatt, ved misbruk kan bruksretten omdisponeres.

Borettslaget disponerer 2 stk plass til motorsykkel, som kan leies på månedlig basis.

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

§ 6 Rensing av sluk på terrasse/balkong

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

§ 7 Avfallshåndtering

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

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i lilla, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor borettslagets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

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

Mat skal ikke hensettes på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke måker, rotter, mus og andre skadedyr til boligene.

§ 8 Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 9 Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

Beboere skal sørge for å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/ brannslange og en eller flere røykvarslere i boenheten. Det anbefales at andelseier installerer røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen

Utgifter knyttet til utrykning ved falske brannalarmer, som skyldes uaktsomhet eller feilaktig bruk av brannvarslingsutstyr, vil bli belastet andelseier.

§ 11 Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Borettslaget disponerer en grill på bakkeplan (utenfor drivhuset). Her kan beboere grille med grillkull eller engangsgrill. Bruk av kull og engangsgrill skal under ingen omstendigheter brukes på andre områder i fellesarealene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 12 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

§13 Brudd på husordensreglene

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

§ 1. Område

Humlehagen Borettslag disponerer:

- 1 selskapslokale
- 1 verksted
- 3 takterrasser
- 1 drivhus

§ 2. Hensikt

Dette vedlegget med regler, skal sikre at bruk av fellesarealer som er nevnt i § 1. Område skal være hyggelig og sikkert for alle beboere. De generelle husordensreglene gjelder overordnet for alle områder og fremgår i eget dokument.

Med unntak av drivhuset og verkstedet, vil alle lokaler være tilgjengelig for privat leie av beboere. Ha respekt for private reservasjoner som er gjort, ved usikkerhet om et fellesareal er reservert; sjekk Heime-appen.

Borettslaget har en avtale med Kirkens bymisjon hvor selskapslokalet og verkstedet kan brukes av dem 8 timer per lokale én gang i uken. Lokalene vil i gitte tidsrom derfor være låst for bruk av beboere.

§ 3. Regler for bruk av drivhus

Drivhuset er hjertet i Humlehagen, er plassert i innergården, og er åpent for alle beboere. Tilgang til drivhuset skjer gjennom Unloc appen, og det er ikke nødvendig med booking. Drivhuset har bord og stoler for opphold av beboere, samt plantekasser. Urter og øvrig beplantning skal være til glede for alle beboere.

Ved bruk av drivhuset er det følgende regler som gjelder:

- Drivhuset skal under ingen omstendigheter brukes mellom tidsrommet 24:00 – 07:00
- Vis hensyn til andre brukere av drivhuset
    - Ikke ta mer plass enn nødvendig
    - Rydd etter deg
    - Fjern alt avfall og personlige eiendeler etter bruk
    - Sørg for at verktøy og utstyr er rengjort og satt tilbake på sin plass
- Gjør skadedyrkontroll; si ifra til styret via Vibbo dersom du oppdager skadedyr som ødelegger plantene
- Følg rutiner for vanning. Ikke over- eller undervann plantene
- Sørg for at drivhuset er låst når det ikke er i bruk, spesielt på kveldene og i helgene

§ 4. Regler for bruk av verksted

Verkstedet ligger i 1.etg i bygg 14, med inngang fra Gladengveien. Tilgang til verkstedet skjer gjennom Unloc appen, og det er ikke nødvendig med booking.

I verkstedet er det tilgang til enkle verktøy og symaskin. Det er et HC-toalett, arbeidsbenk, stoler og bord. Her kan enhver beboer bruke utstyr og verktøy, arbeide sammen med en nabo eller venn og dele kunnskap og erfaringer.

Ved bruk av verkstedet er det følgende regler som gjelder:

- Verkstedet skal kun brukes i tidsrommet mellom 07:00-24:00
- Utenfor nevnte tidsrom går alarmen på. Utrykning pga utløst alarm, belastes ansvarlig beboer
- Det er strengt forbudt å ta med seg verktøy og utstyr ut av verkstedet, dette regnes som tyveri og vil bli anmeldt
- Det er 18. års grense for bruk av verktøy og symaskin. Personer under 18 år må ha følge av en voksen
- Beboer er selv ansvarlig for HMS (helse, miljø og sikkerhet) ved bruk av verkstedet:
    - Bruk alltid verneutstyr når det er nødvendig
    - Inspiser alltid verktøy og maskiner for skader eller feil før bruk (meld ifra til styret dersom feil avdekkes)
    - Ikke gå fra utstyr uten at de er sikret av hensyn til andre brukere
    - Meld ifra til styret dersom ulykker eller nesten-ulykker inntrer, slik at styret kan vurdere eventuelle ytterligere HMS tiltak
- Det er ikke lov å oppbevare egne gjenstander i verkstedet så sant du ikke selv oppholder deg der
    - Har du derimot behov for å oppbevare prosjekter, kan de oppbevares i maks 2 dager, på eget ansvar.
        - Sett på en lapp med navn, andelsnummer, telefonnummer og dato
        - Plasser gjenstanden kun på angitt plass
        - Gjenstand uten eller med mangelfull lapp, fjernes på egen regning
- Del på utstyr og verktøy, ikke bruk utstyr i lengre tid enn nødvendig

- Rengjør utstyr etter bruk, sørg for at de er i god stand for neste bruker
- Rydd etter deg; sørg for at arbeidsområdet ditt er rent og ryddig før du forlater verkstedet
    - Ta med deg all avfall, og sikre at de deponeres riktig
    - Resirkuler der det er mulig
- Dersom noe blir ødelagt er beboer pålagt å straks gi beskjed til styret på Vibbo
- Vær kjent med brannvernsrutiner og hvor brannslukningsutstyr er plassert. Ikke blokker eller fjern brannslukningsutstyr eller røykvarslere
- Dør til verkstedet må ikke holdes oppe med makt
- Døren skal alltid være fri for hindring av hensyn til brannsikkerhet
- Brudd på regler kan medføre utestengelse
- Det foreligger en avtale med Kirkens Bymisjon om at de skal kunne brukes verkstedet 8 timer i uken. I enkelte tidsrom vil derfor ikke beboere kunne benytte seg av verkstedet
- Max.kapasitet: 25 personer

§ 5. Regler for bruk av takterrasse

Det er totalt 3 felles takterrasser i borettslaget. Takterrassene ligger i oppgang 14A, 12C og 12B. Takterrassene er møblert med bord, stoler, benker og solsenger. I tillegg er det utslagsvask på takterasse 14A. Det er ingen toaletter på takterrassene.

Takterrassene skal kunne brukes av alle beboere, så sant det ikke foreligger en privat reservasjon. Reservasjoner kan gjøres av enhver beboer (over 18 år) og skal gjøres i Vibbo appen. Ved offentlige helligdager vil det ikke være mulig å reservere takterrassene for privat arrangement, da takterrassene på disse dagene skal være til glede for alle beboere.

Generelle regler for alle som bruker takterassene:

- Regler for brannsikkerhet, bruk av grill, støy, uro, forsøpling etc. følger av de generelle husordensreglene
- Takterrassene skal ikke benyttes mellom 24:00-06:00 (nyttårsaften er unntak)
- Dersom noe blir ødelagt er beboer pålagt å straks gi beskjed til styret på Vibbo
- Dører til takterrassene må ikke holdes oppe med makt
- Dørene skal alltid være fri for hindring av hensyn til brannsikkerhet

Regler ved private reservasjoner:

- Kansellering av reservasjoner må skje senest 24 timer før reservasjonstidspunkt for å unngå gebyr
- Beboer som står ansvarlig for reservasjon, må sikre at alle gjester overholder de generelle husordensreglene
- Ved hærverk er beboer som står ansvarlig for reservasjon økonomisk ansvarlig
- Beboer som står ansvarlig for reservasjon, må sikre at det ryddes etter et privat arrangement. Ved avvik faktureres beboer for opprydding
- Beboer er pålagt å gjennomføre inn- og utsjekking i Vibbo appen
- Gjentagende brudd på regler kan medføre utestengelse fra å gjøre private reservasjoner

§ 6. Regler for bruk av selskapslokale

Selskapslokalet ligger i bygg 12 med inngang fra Gladengveien / Stålverkskroken.

Selskapslokalet består av 2 rom (selskapsrom med kjøkken og tv-stue), 2 toaletter og et bøttekott.

- Kjøkkenet inneholder kjøleskap, fryser, komfyr / ovn, oppvaskmaskin, kaffetrakter, samt utstyrt med bestikk og service
- Selskapsrommet inneholder 2 langbord, stoler, diverse spill og bøker
- Tv-stuen inneholder sofa, tv, PlayStation og et lite bord med stoler

Reservasjon og bruk av selskapslokalet:

- Enhver beboer (over 18 år) kan reservere selskapslokalet for privat arrangement. Slik booking gjøres i Vibbo-appen
- Én gang i året, vil det være mulig å søke om reservasjon av selskapslokale på offentlige helligdager (f.eks 17.mai, julaften, nyttårsaften etc.). Dersom det er flere som ønsker å leie samme dag, vil det være loddtrekning. Beboer som har fått leie under offentlige høytider, får en karenstid på 3 år fra å leie samme høytidsdag, dette for å sikre at alle beboere får tilgang til å leie.
- Det foreligger en avtale med Kirkens bymisjon om at de vil kunne bruke selskapslokalet 8 timer i uken. I enkelte tidsrom vil derfor ikke beboere kunne reservere selskapslokalet
- Styret fastsetter fellesarrangement på vegne av beboere, hvor det er kostnadsfritt og åpent for alle beboere å bruke selskapslokalet (hjemmekontor, spillkvelder, leksehjelp etc.). Arrangementer for felleskapet av alle beboere i Humlehagen, er kostnadsfritt å leie. Ildsjeler oppfordres til å søke styret i Vibbo for å arrangere slike tilstelninger

Generelle regler for alle som bruker selskapslokalet:

- Max. Kapasitet: 40 personer
- Regler for brannsikkerhet, støy, uro, forsøpling etc. følger av de generelle husordensreglene
- Selskapslokalet skal ikke benyttes mellom 24:00-07:00
- Alarm kobles på automatisk i nevnte tidsrom. Utrykning pga utløst alarm, belastes ansvarlig beboer
- Følg bruksanvisning for teknisk utstyr, og informer styret via Vibbo dersom noe ikke fungerer som det skal
- Dersom noe blir ødelagt er beboer pålagt å straks gi beskjed til styret på Vibbo
- Rydd etter deg
- Døren til selskapslokalet må ikke holdes oppe med makt
- Døren skal alltid være fri for hindring av hensyn til brannsikkerhet
- Vær kjent med brannvernsrutiner og hvor brannslukningsutstyr er plassert, Ikke blokker eller fjern brannslukningsutstyr eller røykvarslere
- Ingen permanente endringer eller dekorasjoner kan gjøres uten styrets godkjenning
- Bruk av kjøkken og kjøkkenutstyr skal gjøres i henhold til gjeldende retningslinjer for hygiene og sikkerhet

Regler ved private reservasjoner:

- Leietaker må sikre at alle gjester overholder de generelle husordensreglene
- Leietaker skal bruke lokalet kun til det formål som er avtalt
- Leietaker skal overholde alle gjeldende lover og forskrifter, inkludert støyreguleringer og alkoholservering
- Leien inkluderer generell renhold, men leietaker er ansvarlig for at selskapslokalet ryddes etter bruk:
    - All søppel skal fjernes
    - Tøm kjøle- og fryseskap
    - Møbler settes tilbake på plass
    - Oppvaskmaskin skal fylles og settes på (det er ikke behov for å vente for å tømme maskinen, dette ordner vaskepersonalet)
    - Fei over gulvet ved behov
    - Ved avvik faktureres leietaker for ekstra renhold utover det som er inkludert
- Leietaker er ansvarlig for alle skader på lokalet og interiør som oppstår under leieperioden, med mindre de kan dokumenteres å være forårsaket av normal slitasje
- Midlertidige dekorasjon i forbindelse med privat arrangement, skal ikke etterlate skader på selskapslokalet
- Utrykning pga falsk brannalarm, belastes ansvarlig beboer
- Leietaker er pålagt å gjennomføre inn- og utsjekking i Vibbo appen (beregn god tid til å utføre utsjekking før alarmen går på).
- Avbestilling må skje senest 72 timer før leieperiodens start, ved avbestilling etter dette belastes 1500 kr
- Gjentagende brudd på regler kan medføre utestengelse fra å gjøre private reservasjoner

Vedtekter
for
Humlehagen Borettslag
Org. nr. 927 876 728

Vedtatt på stiftelsesmøte den 25.08.2021
Endret: Eks.ord.genf 31.01.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Borettslagets eiendom

Borettslagets eiendom utgjør gnr.129 bnr. 34 i Oslo kommune
Borettslaget består av 9 rekkehus og 133 leiligheter.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

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

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

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

(4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

(5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4-3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

BESKYTTET

(6) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

2-2 Kommunikasjon

(1) Styret avgjør hvordan innkalling til generalforsamling, meldinger og liknende til andelseierne skal gis. Andelseierne kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte blir tatt i bruk. Meldinga skal gis på en trygg og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og liknende til borettslaget, kan han eller ho gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadresse eller på den måten laget har fastsett for dette formålet.

(3) Krav i borettslagsloven eller disse vedtekter om at meldinger og liknende skal være skriftlige eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

BESKYTTET

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Enkelte andelseiere disponerer hvert sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på utomhusplanen, inntatt som Vedlegg 1 til vedtektene. Andelseiere skal for egen regning vedlikeholde dette utarealet. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor husene skal etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene, herunder pergola el. lignende kan ikke velges uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i strid med utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor boligen. Enkelte andelseiere har ervervet flere boder og har enerett til bruk av disse. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 2). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(7) Borettslagets fellesarealer i første etasje omfatter 2 lokaler som skal være til felles bruk for andelseierne slik det fremkommer av Vedlegg 3. Lokalene må benyttes i henhold til gjeldende reguleringsformål og/eller offentligrettslige tillatelser.

Borettslaget er ansvarlig for drift og vedlikehold av felleslokalene.

Styret eller generalforsamlingen kan fastsette nærmere bestemmelser og retningslinjer om disponering, bruk og utleie av felleslokalene.

BESKYTTET

I de to første driftsårene av borettslaget er det avtalt at Kirkens bymisjon, Petersborghuset, skal ha enerett til bruk av lokalene i inntil 12 timer i uken, fordelt på 6 timer per lokale, innenfor tidsrommet 08.00-18 på hverdager og til kl 16.00 på fredager. Andelseierne i borettslaget vil kunne benytte tilbudet i Petersborghuset vederlagsfritt i to år. Etter to år kan borettslaget fornye denne avtale på markedsmessige vilkår.

Borettslaget har avtale med beboerkonseptet Heime om bruk av og aktiviteter i lokalene, jfr Vedlegg 4

4-2 Bruksrett til p-plass

(1) Enkelte andelseiere har enerett til bruk av garasjeplass i borettslagets garasjeanlegg. Andelseiere som har enerett til bruk av garasjeplass har ervervet slik rett fra utbygger eller gjennom etterfølgende omsetning av slike bruksrett til garasjeplass.

Garasjeplassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 5). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Disse garasjeplassene kan kun omsettes/selges til andre andelseiere i borettslaget, hvis ikke den den følger med overføring/salg av borettslagsandelen den er knyttet til. Det er ikke anledning til å disponere garasjeplass i borettslaget uten å samtidig være andelseier, med de unntak som fremgår av dette punkt 4-2 (1) [og (2)]. Overdrager og erverver av garasjeplass skal melde overdragelsen til styret/forretningsfører. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget Parkeringsplassen kan leies ut til andre etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

Det kan ikke fattes vedtak av styret eller generalforsamlingen som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte andelseiere som er gitt bruksrett til p-plass samtykker til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

(2) Utbygger har eksklusiv bruksrett til og disponerer over usolgte p-plasser iht. tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX. Utbygger disponerer fritt over disse plassene, og uten hensyn til punkt 4-2 (1), har utbygger adgang til å leie ut eller overføre bruksretten til andre enn andelseiere.

(3) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for HC-plass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret

BESKYTTET

i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

Eventuell kostnad til flytting av privat ladestasjon på HC-plass, i forbindelse med bytte av parkeringsplass, dekkes av andelseier som gjør krav på HC-plass.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med samtykke fra styret rett til å anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplassen. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-4 Bruksrett til fast oppbevaringsplass for familiesykkel/lastesykkel

Enkelte andelseiere har ervervet bruksrett til fast oppbevaringsplass for familiesykkel /lastesykkel fra utbygger. Bruksrett til plass for familiesykkel inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 6). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Disse familiesykkelplassene kan kun omsettes/selges til andre andelseiere i borettslaget, hvis ikke den den følger med overføring/salg av borettslagsandelen den er knyttet til. Det er ikke anledning til å disponere familiesykkelplass i borettslaget uten å samtidige være andelseier. Overdrager og erverver av plass skal melde overdragelsen til styret/forretningsfører. Plassene kan leies ut internt i borettslaget.

Familesykkelplasser som ikke er solgt disponeres av borettslaget, og styret fastsette nærmere retningslinjer for bruk og utleie.

Det kan ikke fattes vedtak av styret eller generalforsamlingen som berører fordelingen av plasser, eller endring av antall plasser andelseier disponerer uten at de berørte andelseiere som er gitt bruksrett til plass samtykker til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

BESKYTTET

4-5 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 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 husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

4-6 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Andelseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer, fellesanlegg og private utomhusarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Andelseiere skal for egen regning vedlikeholde uterareal og hekk der hvor det er etableret enerett til buk, jfr vedtektenes pkt 4-1 (4), og Vedlegg 1.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer, verandadører, balkongdører og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige sluk og avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram

BESKYTTET

til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

Borettslaget må dekke sine forholdsmessige andel av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av gangbro i henhold til tinglyst erklæring, se vedlegg 6

(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, verandadør og balkongdører, herunder nødvendig utskiftning av termoruter og ytterdører til boligen, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

BESKYTTET

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget, med de unntak som er beskrevet i disse vedtekter. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19. Fordelingsnøkkelen er basert på boligens areal slik det er angitt i borettslagets bygge- og finansieringsplan.

Kostnader forbundet med kollektiv avtale om bredbånd og evt. TV-pakke fordeles med likt beløp pr. bolig.

Kostnader forbundet med beboerkonseptet *HEIME* fordeles med lik andel pr.bolig. *Kostnad til HEIME dekkes av utbygger de to første år.*

Kostnader forbundet med garasjeplass fordeles på bruksrettshavere til p-plass med likt beløp pr p-plass som disponeres. Dette omfatter ikke kostnader til ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider som betales av den enkelte andelseier i samsvar med punkt 4-3 ovenfor.

Kostnader forbundet med familiesykkelplass/lastesykkel fordeles på bruksrettshavere med likt beløp pr plass som disponeres.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver bolig. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

Eiendomsskatt vil faktureres borettslaget samlet som hjemmelshaver til Eiendommen. Den enkelte andelseier er imidlertid ansvarlig for å dekke den andel av eiendomsskatten som knytter seg til dennes andel. Borettslaget vil viderefakturere eiendomsskatten til den enkelte andelseier. Eventuell eiendomsskatt på næringslokalene i fellesarealene vil dekkes som felleskostnader etter borettslagets fordelingsnøkkel.

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

BESKYTTET

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-5 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 -4 andre medlemmer med evt. 1-2 varamedlemmer.

BESKYTTET

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

BESKYTTET

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling. Gjennomføring

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

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

3) Styret avgjør hvordan generalforsamling skal gjennomføres. Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ein tiendedel av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlinga skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om di skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlinga ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for ei forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at krava til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avsteming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukast en trygg metode for å bekrefte identiteten til deltakerene.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

BESKYTTET

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

BESKYTTET

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene.

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

BESKYTTET

Fordeling av boder, p plasser og sykkel

Leil.nr.	Andels-nr.	H-nr.	P-plass	P plas nr	Sykkel	Sykkel plass nr	Ekstra S-bod	Bod nr	Kjøpt ekstra bod
12A101	1	H0102	0				0	1	
12A102	2	H0101	0				0	2	
12A201	3	H0201	1	22			0	20	21
12A202	4	H0202	0				0	4	
12A203	5	H0203	0				0	5	
12A301	6	H0301	0				0	6	
12A302	7	H0302	0				0	9	
12A303	8	H0303	0				0	10	
12A401	9	H0401	0				0	11	
12A402	10	H0402	0				0	16	19
12A403	11	H0403	1	42			0	17	
12A501	12	H0501	1	21			0	18	
12A502	13	H0502	0				0	26	
12A503	14	H0503	0				0	7	
12A601	15	H0601	1	23	1	1	1	15	113
12A602	16	H0602	1	19			0	12	3
12B101	17	H0101	0				0	27	
12B102	18	H0102	0				0	28	
12B103	19	H0103	0				0	31	
12B104	20	H0104	1	26			0	29	
12B201	21	H0201	1	6			0	30	
12B202	22	H0202	0				0	32	
12B203	23	H0203	0				0	33	
12B204	24	H0204	0				0	53	
12B205	25	H0205	1	27	1	2	0	36	35
12B301	26	H0301	1	41			0	37	13
12B302	27	H0302	0				0	39	
12B303	28	H0303	0				0	40	

12B304	29	H0304	0				0	41	38
12B305	30	H0305	0				0	23	24
12B401	31	H0401	0				0	43	44
12B402	32	H0402	0				0	42	
12B403	33	H0403	0				0	46	45
12B404	34	H0404	0				0	25	
12B405	35	H0405	1	28			0	55	
12B501	36	H0501	1	29			0	48	47
12B502	37	H0502	0				0	54	171
12B503	38	H0503	1	30			0	52	
12B504	39	H0504	0				0	57	
12B505	40	H0505	1	31			0	49	
12B601	41	H0601	1	32			0	50	
12B602	42	H0602	1	24			0	51	93
12C101	43	H0101	1	38			0	59	
12C102	44	H0102	0				0	58	56
12C103	45	H0103	0				0	62	
12C104	46	H0104	0				0	63	
12C105	47	H0105	1	39 HC			0	60	
12C201	48	H0201	1	57			0	61	8
12C202	49	H0202	0				0	65	
12C203	50	H0203	0				0	67	14
12C204	51	H0204	0				0	68	
12C205	52	H0205	1	37			0	66	
12C301	53	H0301	0				0	73	114
12C302	54	H0302	0				0	69	
12C303	55	H0303	0				0	70	
12C304	56	H0304	0				0	71	
12C305	57	H0305	0				0	74	
12C401	58	H0401	0				0	75	115
12C402	59	H0402	0				0	86	

12C403	60	H0403	0				0	85	
12C404	61	H0404	0				0	84	
12C405	62	H0405	1	17			0	76	22
12C501	63	H0501	1	36			1	79	80
12C502	64	H0502	0				0	78	
12C503	65	H0503	0				0	82	34
12C504	66	H0504	0				0	81	
12C505	67	H0505	1	35			0	77	
12C601	68	H0601	1	34			0	72	
12C602	69	H0602	1	33			0	83	
12D101	70	H0101	0				0	109	
12D102	71	H0102	1	53 HC			0	95	
12D103	72	H0103	1	18			0	96	
12D201	73	H0201	1	58			0	97	
12D202	74	H0202	0				0	108	
12D203	75	H0203	0				0	107	
12D204	76	H0204	1	11			0	98	
12D205	77	H0205	1	25			0	101	112
12D301	78	H0301	0				1	105	106
12D302	79	H0302	0				0	94	123
12D303	80	H0303	0				0	87	
12D304	81	H0304	1	10			0	100	116
12D305	82	H0305	1	9			0	102	90
12D401	83	H0401	1	8			0	103	
12D402	84	H0402	0				0	92	
12D403	85	H0403	0				0	91	
12D404	86	H0404	1	7			0	104	
12D405	87	H0405	1	5			1	110	111
12D501	88	H0501	0				0	99	
12D502	89	H0502	0				0	89	
12D503	90	H0503	1	4	1	3	2	121+122	120

12D504	91	H0504	2	2+3			0	88	117
12D601	92	H0601	1	1			0	118	119
14A101	93	H0101	0				0	146	
14A102	94	H0102	1	60			0	147	
14A201	95	H0201	0				0	157	
14A202	96	H0202	1	61			0	154	
14A203	97	H0203	0				0	166	
14A301	98	H0302	0				0	151	
14A302	99	H0303	0				0	152	
14A303	100	H0304	0				0	158	
14A304	101	H0301	1	62			0	153	143
14A401	102	H0402	0		1	4	0	150	149
14A402	103	H0403	0				0	163	
14A403	104	H0404	0				0	164	
14A404	105	H0401	0				0	170	165
14A501	106	H0502	0				0	159	
14A502	107	H0503	1	63			0	160	
14A503	108	H0504	0				0	167	
14A504	109	H0501	1	64			0	162	
14A601	110	H0602	1	65			0	148	
14A602	111	H0601	0				0	156	155
14B101	112	H0103	0				0	173	
14B102	113	H0104	0				0	180	
14B103	114	H0101	0				0	183	
14B104	115	H0102	0				0	177	
14B201	116	H0203	1	48			0	175	
14B202	117	H0204	0				0	186	
14B203	118	H0201	1	45			0	179	
14B204	119	H0202	1	46			0	185	
14B301	120	H0303	1	47			0	184	
14B302	121	H0304	0				0	187	

14B303	122	H0301	0				0	176	
14B304	123	H0302	1	40			0	182	
14B401	124	H0403	0				0	181	
14B402	125	H0404	0				0	188	
14B403	126	H0401	1	44	1	6	0	191	
14B404	127	H0402	1	49			0	193	161
14B501	128	H0503	1	50			0	192	
14B502	129	H0504	0				0	189	64
14B503	130	H0501	0				0	190	
14B504	131	H0502	1	51			0	194	195
14B601	132	H0602	0				0	174	172
14B602	133	H0601	1	52	1	5	0	178	
12E	134	H0101	1	13			1	134	
12F	135	H0101	1	14			0	133	128
12G	136	H0101	1	15			0	124	125
12H	137	H0101	1	16			0	129	
12J	138	H0101	1	20			1	130+131	132
12K	139	H0101	1	54			0	135	136
12L	140	H0101	1	55			1	127+126	141
12M	141	H0101	1	56			1	139+140	
12N	142	H0101	1	12			1	137	142 + 144
			63				**11**		

Ledige boder 145
169
168



Plan 3-5_(Typisk plan)_Bygg 14

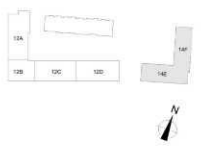
1 1 : 100

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.	KNTR

TEGN NR.: E-15 REV.:

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
ENSJØBYEN IJ
Prosjektadresse
GNR: xxx BNR: xxx

LOKALISERINGSFIGUR



BYGGHERRE:
Ferd AS
Eiendomsvei 33
1338 Lysaker
TLF 4178000
E-MAIL: ace@ferd.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Bogstveien 23 C, N- 0367 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD | FORMAT: A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL: Plan 3-5 (Typisk plan) - Bygg 14

PROSJ.NR.	DATO	TEGN./KONTR.	SKALA
2483	16.09.2020	TH / BSR	As indicated

TEGN.NR.: E-15 REV.:

FILARKIV: C:\Users\marte\Documents\2483 ENSJØBYEN IJ_ny_marteTZJTX.rvt

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/09125-5	Kristin Agnethe Nymo Malvik	19.01.2026

Adresse: Gladengveien 12-14
Eiendom: 129/32
Ansvarlig søker: Sweco Architects AS
Tiltakshaver: GLADENGVEIEN UTVIKLING AS

Ferdigattest – Gladengveien 12 A-N - 14 A-C - Stålverkskroken 40 - 42

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to boligblokker og rekkehus med underjordisk garasjeanlegg, mottatt 13.01.2026

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og eller kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 13.01.2026

Sluttrapport for forurenset grunn ble godkjent 18.06.2025.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Kristin Agnethe Nymo Malvik
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

Aleksander Stein Engvoll
seksjonsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Plan U1. etasje
Plan U1 mesanin
Gjennomføringsplan
202015041_1_78_Fasade_vest_-_Bygg_14
202015041_1_79_Fasade_vest_og_snitt_-_Bygg_14
202015041_1_82_Fasade_øst_-_Bygg_14
202015041_1_83_Fasade_øst_-_Rekkehus
202015041_54_7_Plan_7_etasje_-_Bygg_14
202015041_87_4_Plan_1_etasje_bygg_12_og_14
202015041_93_6_Takplan_-_Bygg_12_14_og_rekkehus
202015041_93_7_Fasade_øst_Gladengveien_bygg_12_og_14
202015041_93_8_Fasade_sør_Stålverkskroken_bygg_12
202015041_93_9_Fasade_vest_bygg_12
202015041_93_10_Fasade_øst_bygg_12
202015041_93_11_Fasade_nord_bygg_12
202015041_119_4_Situasjonsplan
202015041_119_5_Landskapsplan
202015041_1_43_Brannbiloppstilling
202015041_1_48_Plan_1_etasje_-_Bygg_14
202015041_1_49_Plan_1-2_etasje_-_Bygg_12_-_A_og_B

202015041_1_50_Plan_1-3_etasje_-_Rekkehus
202015041_1_51_Plan_1-4_etasje_-_Bygg_12_-_C_og_D
202015041_1_52_Plan_2_etasje_-_Bygg_12_og_14
202015041_1_53_Plan_2_etasje_-_Bygg_14
202015041_1_54_Plan_3-4_etasje_-_Bygg_12_og_14
202015041_1_55_Plan_3-5_etasje_-_Bygg_12_-_A_og_B
202015041_1_56_Plan_3-5_etasje_-_Bygg_14
202015041_1_57_Plan_5_etasje_-_Bygg_12_og_14
202015041_1_58_Plan_5_etasje_-_Bygg_12_og_14_2
202015041_1_59_Plan_5-6_etasje_-_Bygg_12_-_C_og_D
202015041_1_60_Plan_6_etasje_-_Bygg_12_-_A_og_B
202015041_1_61_Plan_6_etasje_-_Bygg_12_og_14
202015041_1_62_Plan_6_etasje_-_Bygg_14
202015041_1_64_Langsnitt_AA_og_BB
202015041_1_65_Tverrsnitt_CC_DD_EE_og_FF
202015041_1_66_Snitt_AA_og_BB
202015041_1_67_Snitt_CC_og_DD
202015041_1_68_Fasade_nord_-_Bygg_12_og_rekkehus
202015041_1_70_Fasade_nord_-_Bygg_14
202015041_1_72_Fasade_sør_-_Bygg_14
202015041_1_73_Fasade_sør_og_snitt_-_Bygg_12_og_rekkehus
202015041_1_74_Fasade_sør_og_snitt_-_Bygg_14
202015041_1_76_Fasade_vest_-_Bygg_12_og_rekkehus

Mottakere:
Sweco Architects AS, Luke James

Kopi til:
GLADENGVEIEN UTVIKLING AS, Sigurd Ødegård

Plan- og bygningsetaten

Dato: 14.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539805
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 129, BNR. 34.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 129, bnr. 34.

GNR. 129 BNR. 34

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.06.1942.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

6345 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

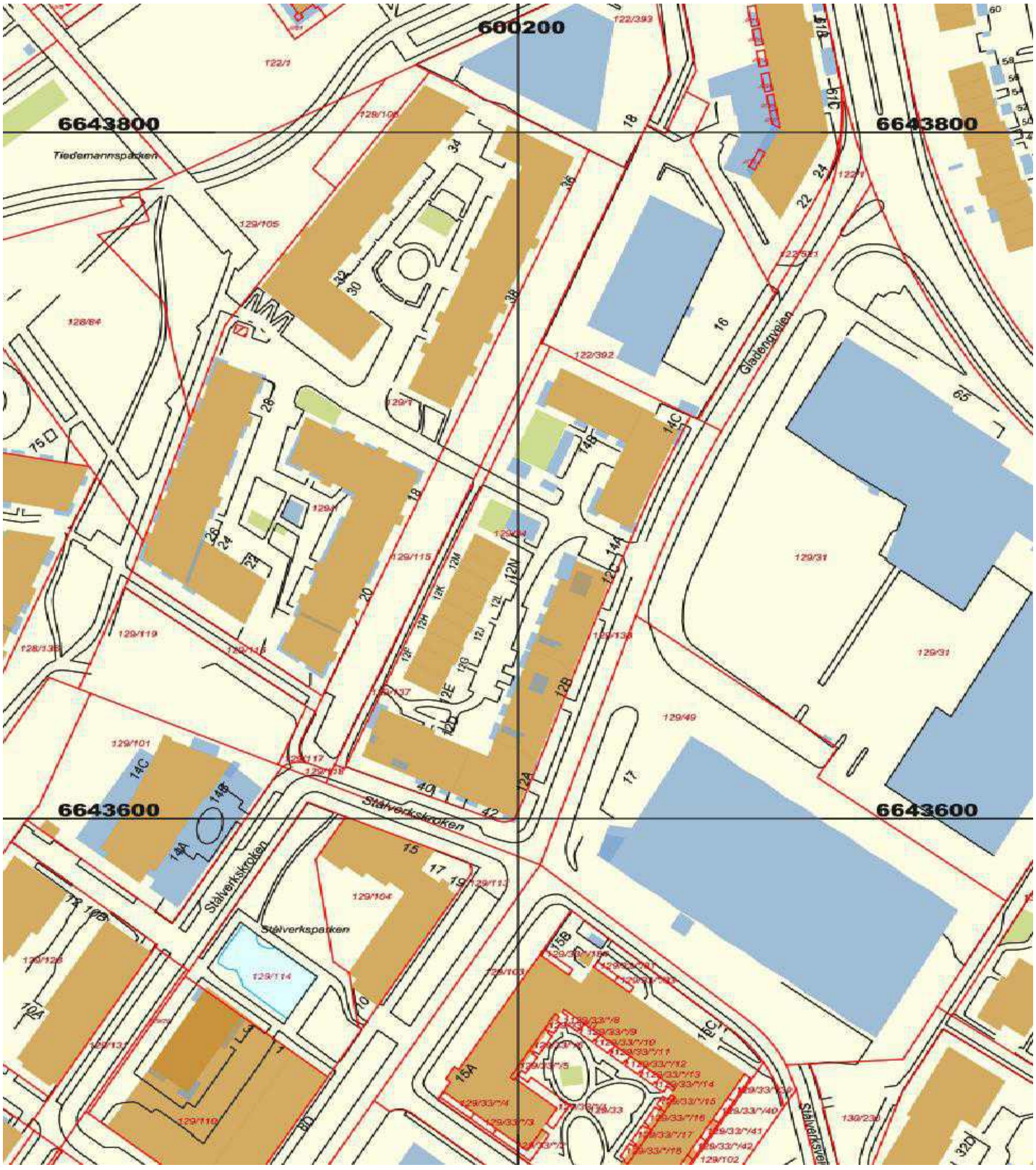
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

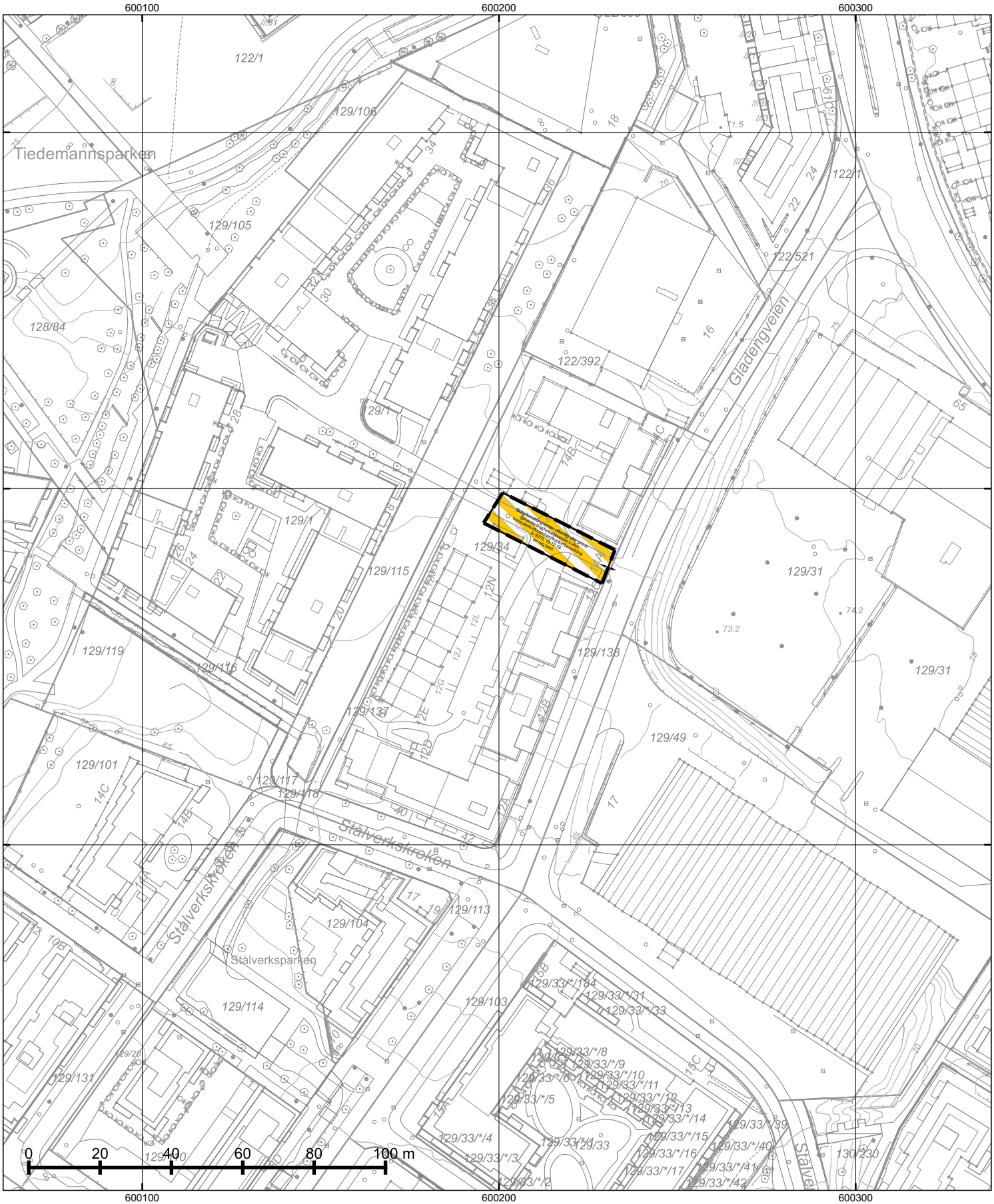
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

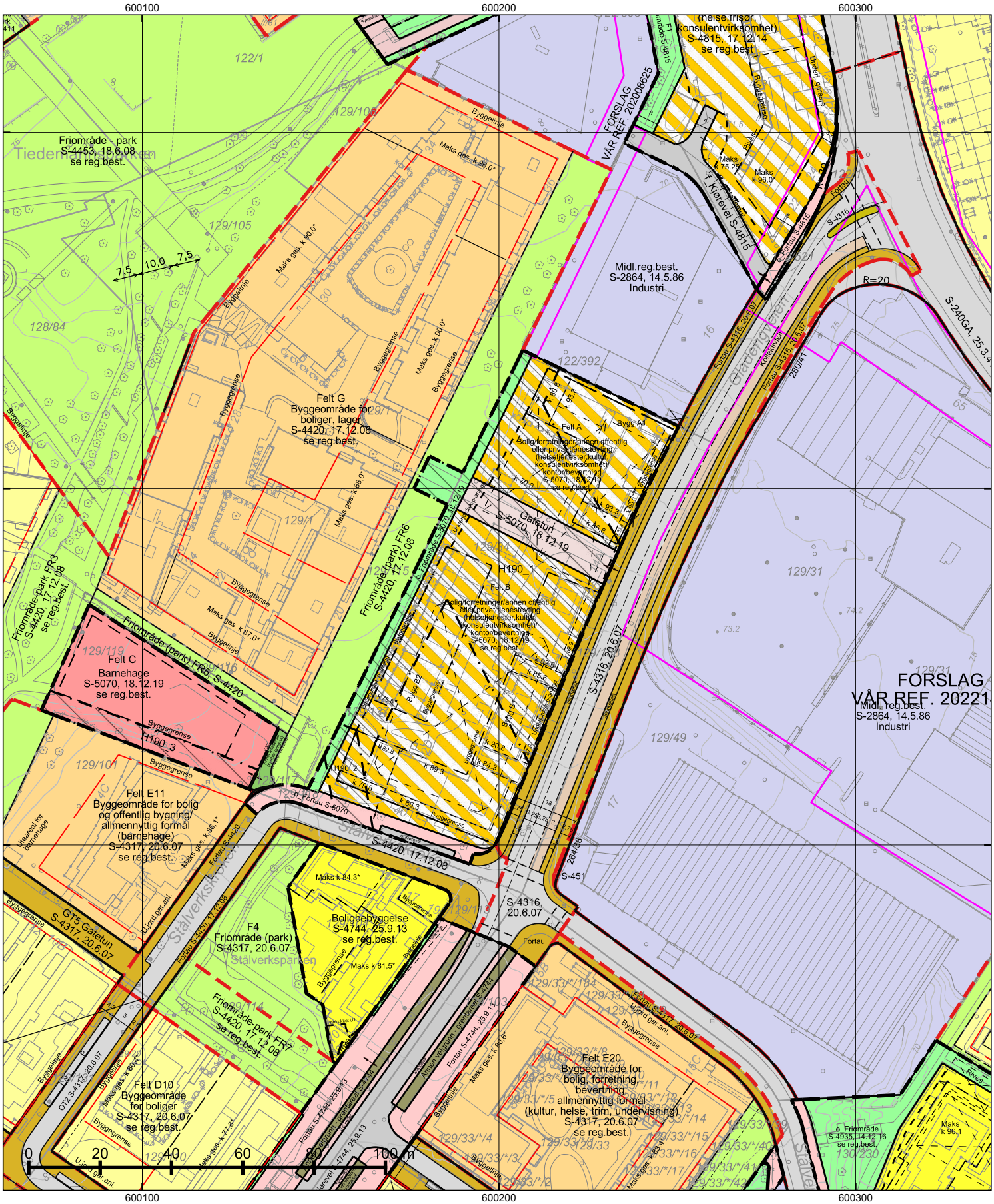
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163010/ 86539806
Deres ref.:
Adresse: Gladengveien 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 129/34

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: 14.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

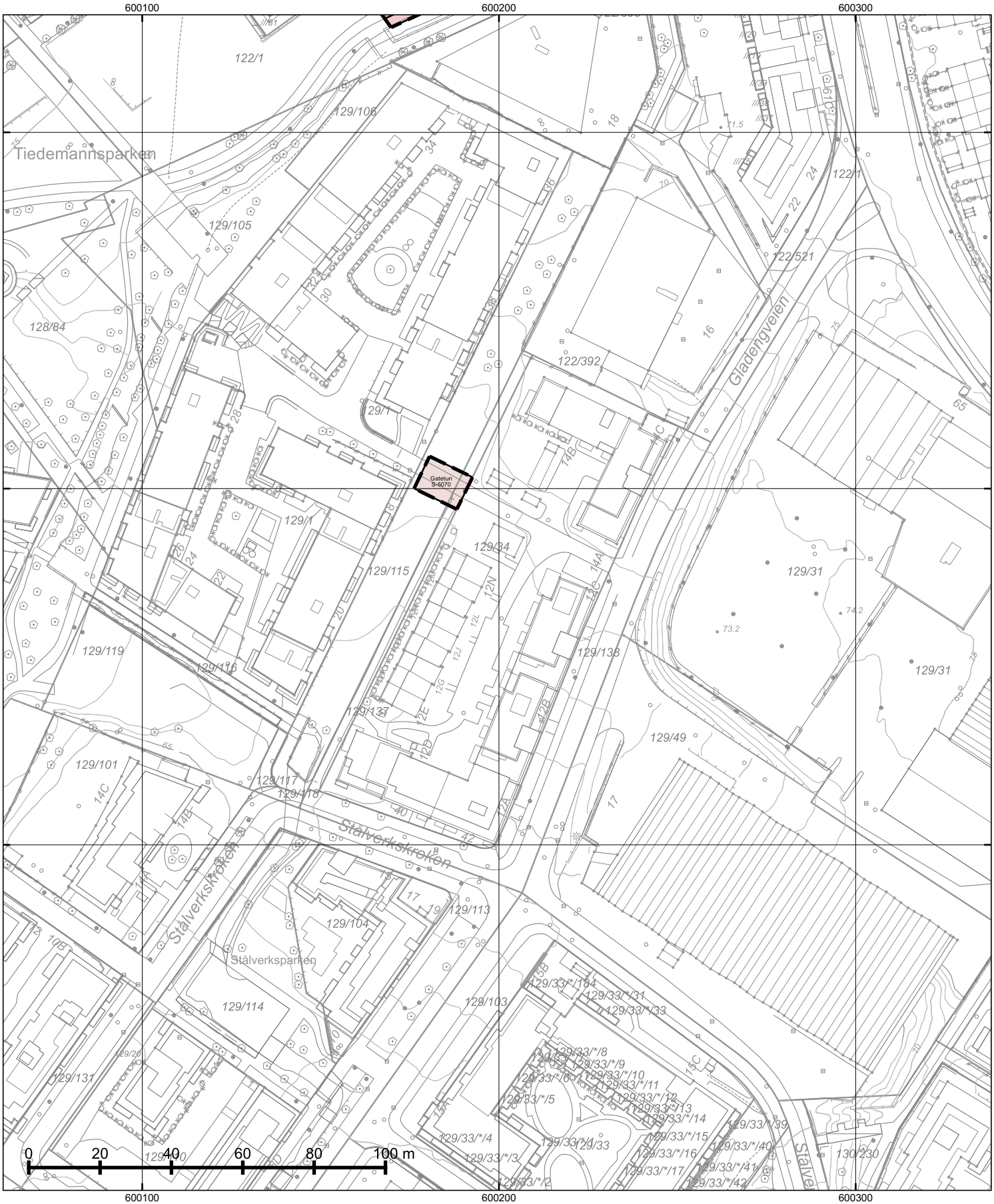
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163010/ 86539806
Adresse: Gladengveien 14
Gnr/Bnr: 129/34
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: 14.09.2026
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 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163010/ 86539806
Deres ref.:
Adresse: Gladengveien 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 129/34

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)

- 40 - Friområde/park
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 148 - Bolig/offentlig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3001 - Grønnstruktur
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- 3060 - Vegetasjonsskjerm

- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

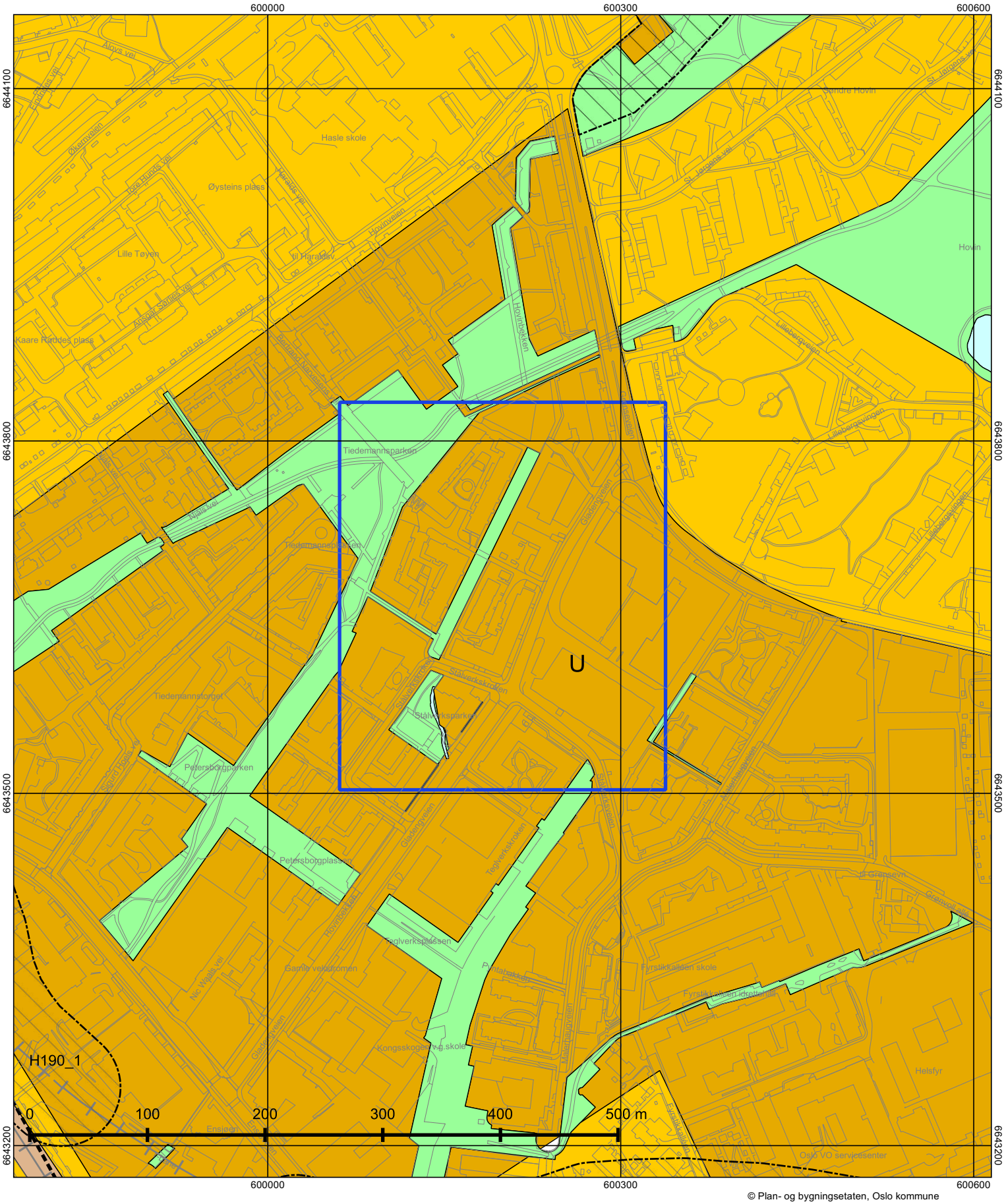
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert støttemur
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel



Oslo

Dato: 14.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163010/86539806
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



Oslo

S-5070

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Gladengveien 12-14

Vedtaksdato: 18.12.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201708971

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 10 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

S-5070 egengodkjent 18/12-19

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Gladengveien 12-14

Reguleringsbestemmelser
Kartnummer OIB-201708971, datert 30.08.2018 og revidert 13.05.2019
Gnr/Bnr: 129/32, 129/34 og del av 129/119

Planens hensikt

Formålet med planen er å følge opp planleggingsprogrammet for Ensjø vedtatt 2004 med en transformasjon av planområdet fra næring til boliger.

Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for boligbebyggelse, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, samt tilhørende infrastruktur og hensynssoner.

Det tilrettelegges for et gatetun (SGT) som sikrer en tverrforbindelse gjennom planområdet i tråd med VPOR for Ensjø vedtatt 2007. Gatetunet skal være tilgjengelig for allmennheten. Planen inkluderer en utvidelse av det tidligere regulerte Vestre Bekkedrag (o_GF) og en oppgradering av det eksisterende felt regulert til barnehage i S-4420.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.2 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes tilstrekkelig areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes overflatebasert innenfor planområdet og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet.

Valgt løsning skal forelegges overvannsmyndighet for uttalelse før tillatelse til tiltak. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsning være godkjent av vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak.

Overvannsløsning for hvert enkelt byggefelt skal være opparbeidet før tillatelse til bruk gis. I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

Bestemmelser til arealformål

2 Kombinerte hovedformål (pbl. § 12-5)

2.1 Fellesbestemmelser for bolig/ forretninger/ offentlig eller privat tjenesteyting - annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsetjenester, kultur, konsulentvirksomhet)/kontor/bevertning, Felt A og B, og Gatetun

2.1.1 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en utomhusplan og takplan for den ubebygde delen av tomten og felles uteoppholdsarealer. Utomhusplanen og takplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Utomhusplanen skal være i målestokk 1: 200. Planen skal vise opparbeiding av utearealet for boliger og gatetunet med beplantning, belysning, oppholdsarealer, faste utemøbler, lekearealer, sykkelparkering, regnbed, oppsamlingsenheter for avfall, kjørevei og interne gangveier, biloppstillingsplasser og atkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, eventuelt støttemurer og universell utforming. Planen skal vise eventuelle støyreduserende tiltak på terreng og håndtering av overvann på egen grunn.

Takplan for felles uteoppholdsarealer på tak skal være i målestokk 1: 100. Planen skal vise opparbeiding av felles utearealet for boliger på tak med beplantning, belysning, oppholdsarealer og faste utemøbler. Planen skal vise eventuelle støyreduserende tiltak og tiltak for håndtering av overvann.

2.1.2 Avkjørsel
Avkjørsel er vist med pil på plankartet.

2.1.3 Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

3 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

3.1 Bestemmelse for bolig/ forretning/ offentlig eller privat tjenesteyting - annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsetjenester, kultur, konsulentvirksomhet)/kontor/bevertning, Felt A og B.

3.1.1 Utnyttelse
Totalt tillatt bruksareal (BRA) for bebyggelse innenfor planområdet skal ikke overstige BRA= 13.200 m^2. Parkering, bodareal og tekniske rom som ligger under terreng skal ikke regnes med i BRA. Bruksareal for tenkt plan skal ikke medregnes i BRA.

Det skal avsettes inntil 500 m^2 BRA til forretning/offentlig eller privat tjenesteyting (annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsetjenester o.l., kultur, konsulentvirksomhet))/bevertning/kontor. Forretningsenheter skal variere i størrelse. En forretningsenhet tillates opptil maksimal størrelse 350 m^2 BRA.

Forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, bevertning og kontor skal etableres på hjørnet av bygg A1 og B1 og kun i 1. etasje.

3.1.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimale regulerte høyder som vist på plankartet.

Det tillates oppført støttemur inntil 1,0 meters høyde, trapper, ramper, avfallsbeholdere, nettstasjon og eventuell støyskjerm utenfor byggegrensene. Eventuelle støttemurer skal utføres i naturstein.

Bygg A1 og B1
Innenfor de øverste 3,5 meterne tillates kun takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg. Hvert takoppbygg for heis og trapp tillates inntil 35 m^2 BRA. Tekniske rom og installasjoner kan utgjøre inntil 20 % av underliggende takflate.

Bygg B2
Det tillates ikke andre bygningskonstruksjoner enn pipe over angitte kotehøyder på plankartet.

3.1.3 Utforming av bebyggelsen

Bygg A1 og B1
Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Overflater, materialvalg, belysning, byromsmøbler, utstyr, og grønnstruktur skal utformes med god arkitektonisk kvalitet.

Bygningsmassen skal ved fasadeoppdeling, materialvalg og sprang i horisontal- og vertikalretning bidra til å dele opp store volumer og gi variasjon i lange fasadeløp.

Balkonger kan gå ut over byggegrense/formålsgrense inntil 2 meter fra fasadelivet. Balkonger langs Gladengveien kan kun gå ut over byggegrense/formålsgrense inntil 1.6 meter og må ligge minimum 4.5 meter over gateplan. Balkonger kan ikke gå ut over Vestre bekkedrag (o_GF).

Bebyggelsen skal ha flate tak med mulighet for takterrasser. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Konstruksjoner på tak skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Rekkverk for takterrasser til boliger skal plasseres ved ytterveggens innerflate. På takterrassene kan det oppføres pergola samt møblering og nødvendige støyskjermingstiltak. Leiligheter i 6. etasje mot Gladengveien og Stålverkskroken skal være inntrukket minimum 3 meter fra veggliv.

Boligene skal ha innganger adskilt fra innganger til øvrige arealformål. Fasader i næringsarealer ut mot Gladengveien skal utformes med stor andel glass, slik at virksomheten innenfor henvender seg ut mot og er synlig fra Gladengveien og Stålverkskroken. Hver forretningsenhet skal ha inngang fra, og være henvendt mot gater og byrom.

Bygg B2

Bygg B2, som ligger langs Vestre bekkedrag, skal utformes som rekkehusbebyggelse. Materialvalg skal ha lang levetid og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, fortrinnsvis heltrefasade. Bygg B2 kan være maksimalt 3.5 etasjer.

Bygningsmassen skal med inntrekning av deler av fasaden, inntrukne balkonger eller takterrasse bidra til å dele opp bygningsvolumet. Balkonger kan ikke gå ut over Vestre bekkedrag (o_GF).

Overgang mellom private utearealer og friområde skal utformes med en tydelig visuell markering eller fysisk adskillelse.

3.1.4 Krav til uteoppholdsareal, felles for felt A og B

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boliger skal utgjøre minimum 20 % av boligenes samlede m^2 BRA. Minimum 60 % av MFUA skal vær på terreng eller dekke over garasjeanlegg. 40 % av MFUA skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer skal være mellom kl. 15.00 og 20.00.

Utearealer skal opparbeides parkmessig med møblering, lek, beplantning og belysning med høy visuell kvalitet. På minst 20 % av MFUA på terreng eller dekke over garasjeanlegg skal det være minimum 80 cm jorddybde.

Det skal legges vekt på multifunksjonelle løsninger, som gir mulighet for flere aktiviteter og ulike aldersgruppers bruk. De ulike funksjoner skal orienteres best mulig i forhold til sol, støy, forurensning og klimatiske forhold.

Det skal etableres felles takterrasser kun på bygg A1 og B1. Felles takterrasser medregnes i uteoppholdsarealet. Felles takterrasse skal være tilgjengelig for alle beboerne på eiendommen, og ha direkte utgang fra heis. Det skal være tilgang til vann på takflaten. Den felles takterrassen skal utformes med inndeling i og møblering av ulike oppholdssoner. Minst 20 % av felles takterrasser skal utformes med minimum 40 cm jorddybde.

På takterrasser og balkonger med støynivåer over anbefalte grenser tillates det lydtett rekkverk på inntil 1,7 m for å oppnå tilfredsstillende støyskjerming.

Uteoppholdsarealene innenfor hvert felt skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

3.1.5 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal på søknadstidspunktet tilfredsstille den til enhver tids gjeldende leilighetsnorm for Oslo kommune, indre by.

Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35- 50 m^2 BRA

Kategori 2: minst 40 % leiligheter med over 80 m^2 BRA hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.

Det tillates ikke boenheter under 35 m^2.

Ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst tillates ikke.

3.1.6 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil:
Fra 0,4 plasser til 0,8 plasser per 100 m^2 BRA bolig
Fra 5,4 til 9 plasser per 1000 m^2 BRA forretning.
Fra 1,2 til 4,2 plasser per 1000 m^2 BRA kontor

Bilparkering ved felt A og B skal anordnes i garasjeanlegg under bakken som vist med bestemmelsesgrense i plankartet.

Minimum 5 % av plassene skal være utformet for, og kunne reserveres for, bevegelseshemmede. Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha ladepunkt for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser.

Sykkel:
3 plasser per 100 m^2 BRA bolig
Fra 18 plasser per 1000 m^2 BRA forretning
Fra 21 plasser per 1000 m^2 BRA kontor

Det skal avsettes arealer til service for sykkel, i form av vask/reparasjon og oppbevaring av ekstrautstyr.

Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig, med gode forbindelser til sykkelveinettet/sykkeltilrettelagte gater. Minimum 5 % av sykkelparkeringsplasser skal ha ladepunkt, og minimum 10 % av plassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler, dvs. minst 1 meter i bredden og 2,5 meter i lengden. Minimum 50 % av utendørsplassene skal ha overbygg. Om parkering er beregnet til langtidsparkering skal den være tyverisikker/avlåst.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

3.1.7 Støy
Det tillates bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone.

Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal ha minst ett vindu mot stille side, dvs. nedre grenseverdi for gul støysone.

Stille side kan oppnås gjennom tiltak på fasade, for eks, med bruk av innglassing av balkonger/ dobbelfasadekonstruksjon, tettfelt på balkonger eller annen teknisk løsning for støyskjerming for å oppnå krav til støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/16.

Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side skal ha balansert mekanisk ventilasjon. Friluftsinntak skal plasseres lengst mulig vekk fra Gladengveien og høyest mulig over bakkenivå.

Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalte grense, iht. tabell 3 i T-1442/16 eller senere retningslinje som erstatter denne.

3.1.8 Nettstasjon
Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense med 5m byggegrense rundt. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser, og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

3.1.9 Vertikalnivå 1
Det tillates kun kjøreareal, parkering, boder, og tekniske rom. Garasjeetasje med konstruksjon skal ha minst 1,2 meter overdekning for gatetunet på vertikalnivå 2.

3.2 Bestemmelser for barnehage, felt C

3.2.1 Utnyttelse

Hovedformål utgjør barnehage. Tillatt bruksareal (BRA) for bebyggelse innenfor planområdet skal ikke overstige 1.100 m^2, og skal ha minimum 4,7 m^2 netto leke- og oppholdsareal innendørs pr. barn.

3.2.2 Krav til uteoppholdsareal

Uteareal for barnehage opparbeides innenfor felt C. Minste uteoppholdsarealer (MUA) per barn skal være 14,4 m^2. Areal smalere enn 10 meter og med stigningsforhold brattere enn 1:3 regnes ikke med i MUA. Overbygd uteoppholdsareal med minst 3 meter frihøyde medtas i beregningen av MUA.

Det skal tilrettelegges for at bygningens takflate skal anvendes som utendørs lekeareal for barnehagen i felt C.

Barnehagens uteareal skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både i større grupper, på tomannshånd og individuelt.

Minst 40 % av barnehagens uteareal må være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, mellom kl. 09.00 og 15.00. Pergola, overbygd areal eller lignende skal benyttes for å sikre at maksimum 80 % av barnehagens uteareal har sol 1. mai mellom kl. 11.00-14.00.

Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

3.2.3 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimale regulerte høyder som vist på plankart. Det tillates oppført støttemur inntil 1,0 meters høyde, trapper, ramper, avfallsbeholdere og sykkelparkering utenfor byggegrensene. Eventuelle støttemurer skal utføres i naturstein.

Innenfor de øverste 3,5 meterne tillates kun takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg, samt nødvendig skjerming for lekbare areal på tak.

3.2.4 Parkering

Det skal avsettes areal til minimum 1 HC-parkering til barnehagen.

Det skal avsettes minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m^2 BRA. Parkeringsplasser beregnet til langtidsparkering skal ha overbygg og være tyverisikker/avlåst.

3.2.5 Støy

Barnehagen skal ha minst en fasade som vender mot stille side og uteoppholdsarealer med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/16. Utearealene skal planlegges slik at aktiviteter som tåler støy skal plasseres i de støyutsatte sonene, mens aktiviteter som krever ro skal plasseres i soner med tilfredsstillende støyforhold.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg kjørevei, fortau og gatetun

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge byggeplan i målestokk 1:200 for opparbeidelse av de offentlige arealene innenfor planområdet.

Byggeplan for offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal godkjennes av Bymiljøetaten og sendes inn ved søknad om igangsettingstillatelse.

4.2 Kjørevei

Kjørevei skal være offentlig. Ved gateparkering tillattes det maksimum 4 parkeringsplasser samt mulighet for varelevering.

4.3 Fortau

Fortau skal være offentlig. Fortauet skal opparbeides med tilsvarende bredde og materiale som eksisterende fortau som grenser til Stålverkskroken.

4.4 Gatetun

4.4.1 Vertikalnivå 2

Gatetun mellom felt A og B opparbeides som vist i plankart.

Gatetunet skal utformes for aktivitet og opphold, gang- og sykkelforbindelse, adkomst og oppstillingsplass for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy, flyttebiler og sykkelparkering. Det tillattes ikke adkomst for privatbiler.

Utformingen av gatetunet skal vise en tydelig avgrensning mellom felles og private uteoppholdsarealer, samt mellom kjørbart og ikke kjørbart areal, f.eks. med avgrensende innslag av grønn beplantning, ulik farge og dimensjoner på belegg, og/eller nivåforskjeller. Deler av gatetunet skal holdes fri for elementer slik at adkomstveier er utformet for at gående og kjørende kan ferdes på en sikkerhetsmessig forsvarlig måte.

Gatetunet skal opparbeides med varierte grønne elementer og møbleringssoner tilrettelagt for opphold. Overflater, belysning og byromsmøbler skal ha høy kvalitet. Gatetunet skal hovedsakelig være belagt med stein/ brostein, betong eller treverk.

Arealet skal være tilgjengelig for allmennheten.

4.4.2 Vertikalnivå 3 – over grunnen

Gatetun vil måtte krysse Vestre bekkedrag (Friområde) i form av en bro. Bredden på broen skal være anslagsvis 4 m. Broen skal dimensjoneres slik at den kan benyttes til gang- og sykkelforbindelse, adkomst for nyttekjøretøy og oppstillingsplass for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy.

Allmennhetens tilgang til arealet skal sikres ved tinglysning.

5 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

5.1 Friområde

Friområde skal være offentlig. Arealet skal opparbeides som del av en grønn forbindelse. Forbindelsen skal utformes med mulighet for gang- og sykkeltrafikk. Ved søknad om tiltak skal det gjøres rede for flomsikring.

6 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

6.1 H190_1 – Restriksjoner for anlegg i grunnen

Innenfor hensynssone H190_1 tillattes det ikke sprengningsarbeid eller peling uten tillatelse fra Vann- og avløpsetaten før tillatelse til tiltak. Fundamentering av konstruksjoner i hensynssonen kan bare utføres etter dokumentasjon som bekrefter at avløpstunellen (VEAS-kulvert) ikke får skader eller seinskade som følge av reguleringsplanen. Alle tekniske løsningene skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten.

6.2 H190_2 – Spillvannsledning

Innenfor hensynssone H190_2 tillattes det ikke sprengningsarbeid eller peling uten tillatelse fra Vann- og avløpsetaten. Fundamentering av konstruksjoner i hensynssonen kan bare utføres etter dokumentasjon som bekrefter at spillvannslending ikke får skader eller senskade som følge av utbygging. Avklaring av alle tekniske løsningene for spillvannsledningen i hensynssonen skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten før rammetillatelse gis.

6.3 H190_3 – Spillvannsledning

Innenfor hensynssone H190_3 tillattes det ikke sprengningsarbeid eller peling uten tillatelse fra Vann- og avløpsetaten. Fundamentering av konstruksjoner i hensynssonen kan bare utføres etter dokumentasjon som bekrefter at spillvannslending ikke får skader eller senskade som følge av utbygging. Avklaring av alle tekniske løsningene for spillvannsledningen i hensynssonen skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten før rammetillatelse gis.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde for underjordisk parkeringsanlegg

Underjordiske parkeringsarealer skal oppføres innenfor bestemmelsesgrenser for parkeringsanlegg og høyder som vist i plankartet.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før rammetillatelse

8.1.1 Grunnforhold vurdering

Ved søknad om rammetillatelse for sprengningsarbeider og terrenginngrep i planområdet skal det gjennomføres miljøtekniske og geotekniske grunnundersøkelser. Miljøteknikkrapporten skal fastslå om grunnen er forurenset. Geoteknisk rapport beskriver hvordan lokalstabilitet i

forbindelse med utbyggingen av fundamenteringsløsninger må ivaretas i detaljprosjekteringen.

8.1.2 Miljøoppfølgingsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan.
Denne skal beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, og massehåndtering ved evt. funnet grunnforurensing.

8.2 Før igangsettingstillatelse

8.2.1 Friområde Vestre bekkedrag

Før det gis igangsettingstillatelse skal Vestre bekkedrag og sikringstiltak på eksisterende bekkekulvert være sikret opparbeidet.

8.2.2 Gladengveien

Før det gis igangsettingstillatelse skal Gladengveien fra kryss Bertrand Narvesens vei i sør til Grenseveien i nord være sikret opparbeidet.

8.2.3 Dokumentasjonskrav VAV

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal planer for tiltak som berører eksisterende ledningsnett være godkjent av Vann- og avløpsetaten.

8.3 Før brukstillatelse

8.3.1 Gatetun

Før det gis brukstillatelse for bebyggelsen skal Gatetun (SGT) vist i plankart vertikalnivå 2 og 3 være opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

8.3.2 Offentlige samferdselsanlegg

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B skal offentlig fortau og kjørevei i Stålverkskroken være ferdig opparbeidet.

8.3.3 Bygging av barnehage

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste bolig, i siste byggetrinn av boligene, skal det være gitt midlertidig brukstillatelse til barnehagen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 18.12.2019 sak 437. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.01.2020.

Kjersti Simonnæs, bem.

Gladengveien 14A

Nabolaget Ensjø - vurdert av 337 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	8 min 0.6 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	11 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	14 min 1.1 km
Valle Hovin videregående skole	13 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	18 min 1.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lillebergsvingen 12 - 10866	5 min
Lillebergsvingen 12 - 10867	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Gladengveien Linje 5N, FB5A, 21, 126	3 min 0.2 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	8 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.1 km
Carl Berners plass Linje 17	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

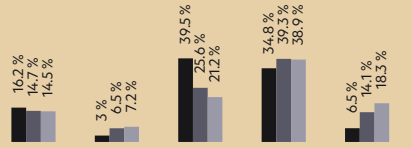
BARNEHAGER

Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	3 min 0.2 km
Espira Marienfryd barnehage (1-5 år... 115 barn	4 min 0.3 km
Fyrstikkalleen barnehage (1-6 år) 117 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hovin	5 min
Kiwi Hovinveien	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ensjø	8 226	4 155
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Fyrstikkaleen flerbrukshall	8 min
Teglverkstomta Idrettshall	8 min
Fresh Fitness Ensjø	6 min
SATS Hasle	8 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

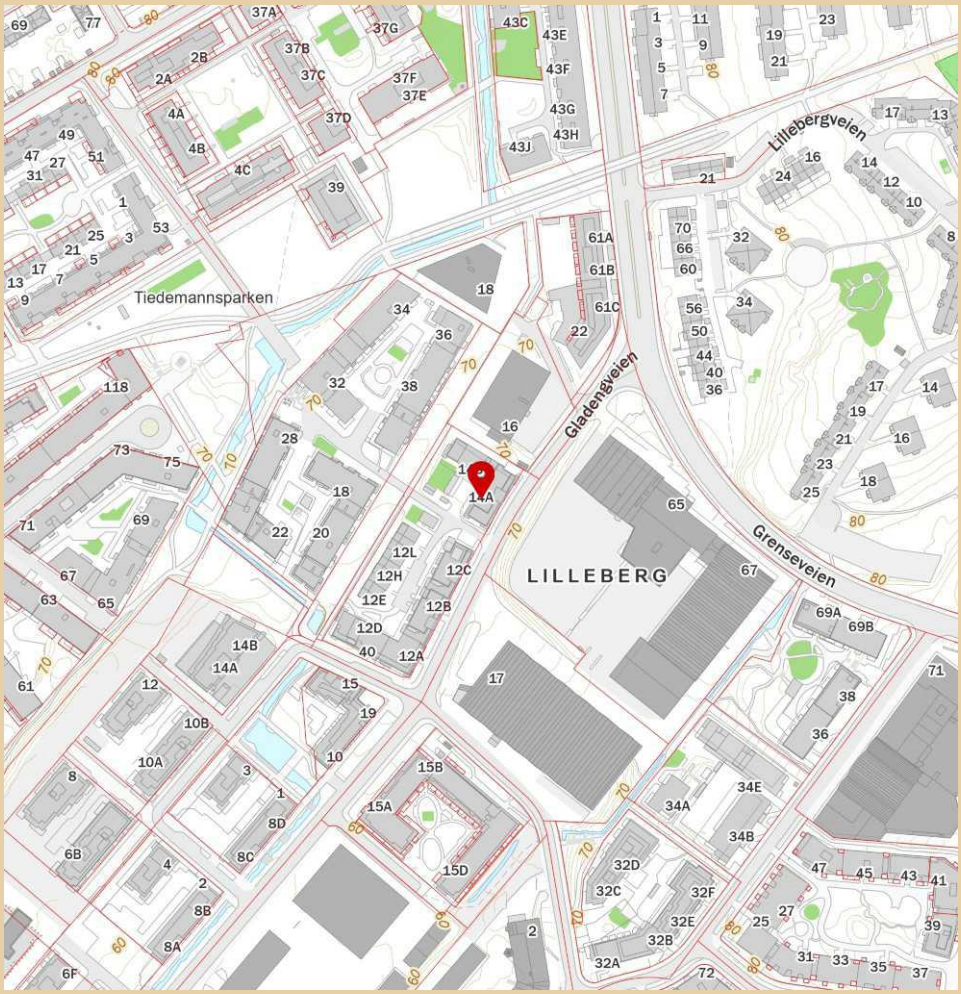
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Gladengveien 14A

Nabolaget Ensjø - vurdert av 337 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	8 min 0.6 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	11 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	14 min 1.1 km
Valle Hovin videregående skole	13 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	18 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gladengveien Linje 5N, FB5A, 21, 126	3 min 0.2 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	8 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.1 km
Carl Berners plass Linje 17	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

BARNEHAGER

Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	3 min 0.2 km
Espira Marienfryd barnehage (1-5 å... 115 barn	4 min 0.3 km
Fyrstikkalleen barnehage (1-6 år) 117 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hovin	5 min
Kiwi Hovinveien	6 min

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

VARER/TJENESTER

Hasle Torg	8 min
Apotek 1 Ensjø	6 min
Vinmonopolet Hasle Torg	8 min

SPORT

Fyrstikkaleen flerbrukshall	8 min
Teglverkstomta Idrettshall	8 min
Fresh Fitness Ensjø	6 min
SATS Hasle	8 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

Gladengveien 14A

Nabolaget Ensjø - vurdert av 337 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	8 min 0.6 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	11 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	14 min 1.1 km
Valle Hovin videregående skole	13 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	18 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gladengveien Linje 5N, FB5A, 21, 126	3 min 0.2 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	8 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.1 km
Carl Berners plass Linje 17	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

BARNEHAGER

Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	3 min 0.2 km
Espira Marienfryd barnehage (1-5 å... 115 barn	4 min 0.3 km
Fyrstikkalleen barnehage (1-6 år) 117 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hovin	5 min
Kiwi Hovinveien	6 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

Hasle Torg	8 min
Apotek 1 Ensjø	6 min
Vinmonopolet Hasle Torg	8 min

SPORT

Fyrstikkaleen flerbrukshall	8 min
Teglverkstomta Idrettshall	8 min
Fresh Fitness Ensjø	6 min
SATS Hasle	8 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

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:
Gladengveien 14A, 0661 Oslo
Gnr. 129, Bnr. 34, andelsnr. 108 i Humlehagen borettslag, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
316260053

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvartal

Saksbehandler: Anna Löfdahl

Telefon / Mobil: 22 22 07 00 / 984 44 644

E-post: anna.lofdahl@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.
