PRIVATMEGLEREN

ULLEVÅLSALLÉEN 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

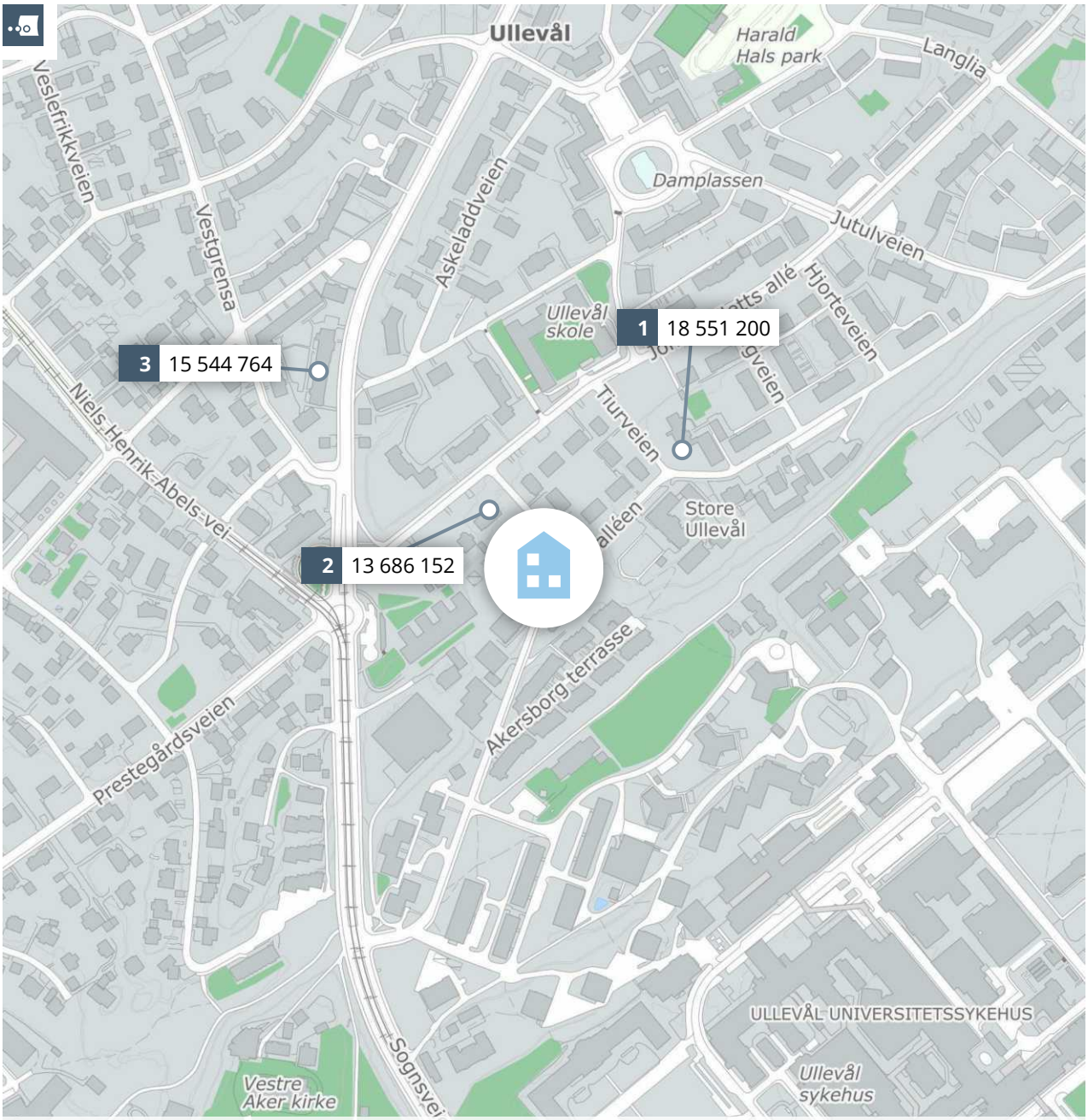
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
ULLEVÅLSALLÉEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Hageby Eiendomsmegling AS den 09.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ullevålsalléen 12, 0852 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1920

GNR 47 BNR 228 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ULLEVÅL HAGEBY

Verdivurdert til

13 890 000

37 228	13 927 228	156 486
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	89 m²	8 m²	- m²	- m²	106 m²	17 m²
Byggeår						1920

Fellesutgifter	4 957
Formue	2 214
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tiurveien 4 117 m² 1920 1. etg 3 sov	02.09.2025	16 900 000	**18 500 000**	51 200	18 551 200	**158 557**
2	John Colletts allé 7 84 m² 1917 2. etg 1 sov	17.06.2026	12 470 000	**13 650 000**	36 152	13 686 152	**162 930**
3	Sognsveien 22 110 m² 1920 2. etg 2 sov	25.08.2026	14 400 000	**15 500 000**	44 764	15 544 764	**141 316**

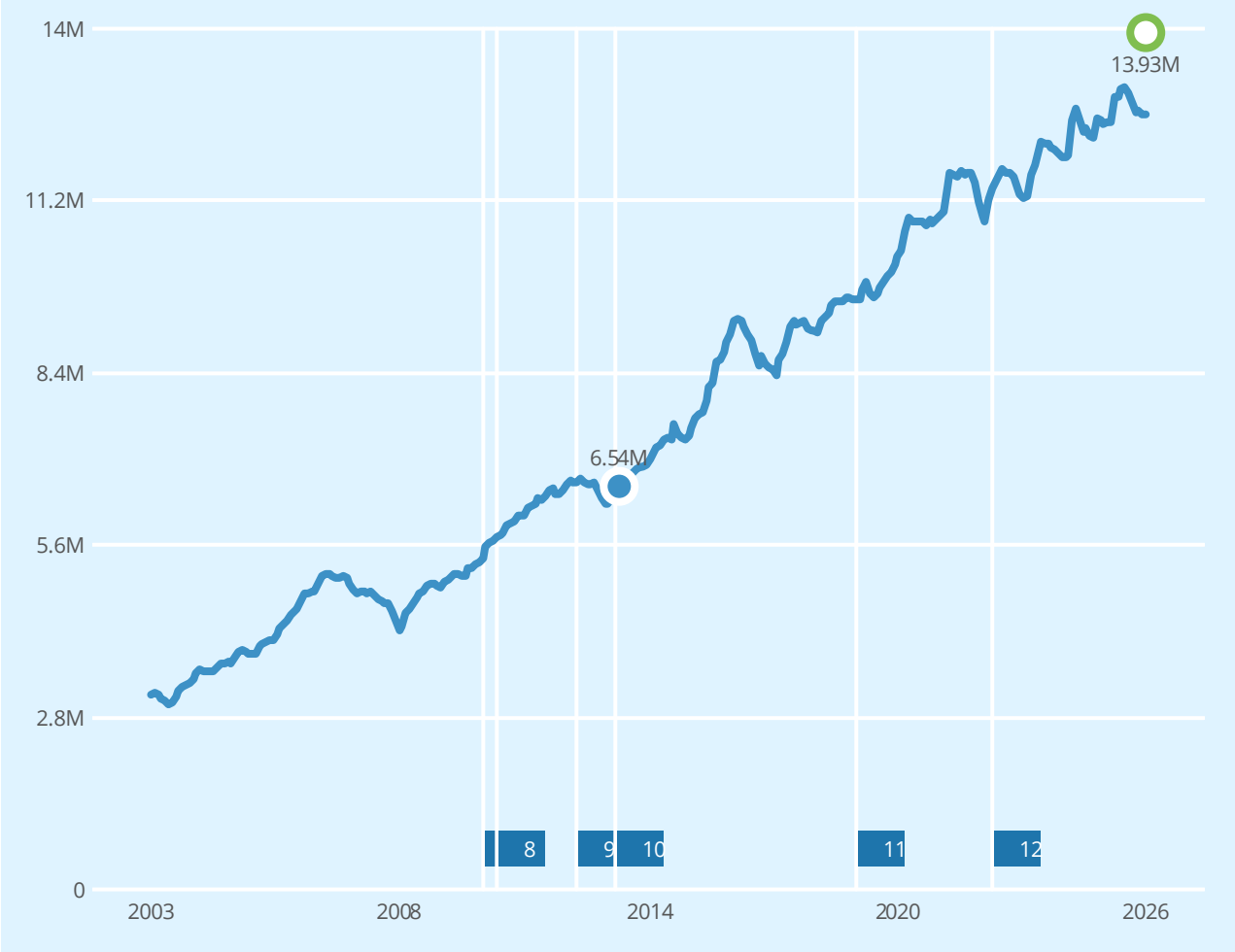
Innbydende 4-roms hagebyleilighet med stille og fredelig beliggende i sjarmerende Ullevål Haveby. Landlig og idyllisk, men samtidig kort vei til alle byens fasiliteter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+5 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.02.2014	04.03.2014	07.07.2014	6 400 000	6 500 000	44 020	6 544 020	13

13 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Ikke relevant

Leiligheter til salgs i ULLEVÅL HAGEBY grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

20.2M
19.7M
19.2M
18 641 000 Prisantydning i snitt
18.2M
17.7M
17.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
60
dager

Leiligheter solgt i ULLEVÅL HAGEBY grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

13.6M
13.2M
13 156 000 Salgspris i snitt
12 848 000 Prisantydning i snitt
12.4M
12.0M

Solgt i snitt i løpet av
46
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Ullevålsalléen 12
0852 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i 4-mannsbolig
Byggeår:	1920
BRA:	97 m^2
BRA-i:	89 m^2
Rapportdato:	28.9.2026 (Gyldig til 28.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	12	0	1

Sebastian Sørlle
Takstingeniør/ bygningssakkyndig
MISA Takst AS

sebastian@misatakst.no
97760060

Ullevålsalléen 12
0852 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Rom under terreng	- punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater (TG 2) - forhøyet fuktverdi i konstruksjonen (TG 2)
Yttervegg og fasade	- slitasje i overflatebehandlingen (TG 2) - stedvis råteskader i kledning (TG 2) - manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen (TG 2) - riss på overflater (TG 2)
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2) - isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2) - sprekk i glass i stue. (TG 2)
Balkong, terrasse, platting	malingsavskalling og høy slitasje (TG 2)
Takkonstruksjon og loft	- usikkert om lufting av takkonstruksjonen er ivaretatt (TG 2) - heksesot på vegg- og takoverflater.
Taktekking	- undertak har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon etter NS 3600. (TG 2) - misfarging på takstein. (TG 1)
Kjøkken - Avtrekk	omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri (TG 2)
Etasjeskille og gulv på grunn	- lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m (TG 2) - sprek mellom gulv og gulvlist. (TG 2)
Varmtvannsbereder	berederen er ikke lekkasjesikret (TG 2)
Ventilasjon	- det mangler tilluftsspalte ved dør/dører (TG 2) - enkelte rom har kun ventilering gjennom vinduer. (TG 2) - registrert støvkondens/heksesot på vegg- og himlingsoverflater. (TG 2)
Våtrom: Bad i 2.etasje - Sanitærutstyr	fuktskade/svelling i baderomsinnredning (TG 2)
Våtrom: Bad på loft - Sanitærutstyr	fuktskade med svelling på servantskap. (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Bad i 2.etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er registrert avvik mellom dagens bruk av boligen og godkjente byggetegninger, eksempelvis at rom benyttes til annet formål enn det som er omsøkt og godkjent.

Bad på loft er etablert der det opprinnelig var ett kott.
Borettslaget har godkjent endringen, men det mangler en endringsmelding til Plan- og bygg.
Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det er ikke etablert håndløper langs vegg.
Avviket reduserer sikkerhet ved bruk av trappen.
Det bør vurderes etablering av håndløper for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Selger informerer om at håndløper i eik medfølger boligen, men denne er ikke montert.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik dårligere sikring mot fallulykker etter dagens krav.
For lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
28.9.2026	**28.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Joar Geir Skrede**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Susanne Hyllestad**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlle**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**MISA Takst AS**	Epost:	**sebastian@misatakst.no**
Tittel:	**Takstingeniør/ bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Trygg forsikring**		



Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som Takstingeniør/ bygningssakkyndig gjennom byggmesternes takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, medlem av NITO, og har flere år med erfaring av tlstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal er oppmålt med en Leica BLK2go 3D-scanner. Målsatte byggetegninger. Arkitekttegninger og DWG-filer kan bestilles om ønskelig. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert UFF (usikker fremtidig funksjon etter NS 3600). Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Ullevålsalléen 12, 0852 Oslo**					
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**47**	Bruksnr:	**228**	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**36**	Leilighetsnr:	**H02012**	
Byggeår:	**1920** - Kilde: eiendomsverdi.no					
Boligtype:	**Leilighet i 4-mannsbolig**					

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmur er oppført i gråstein, støpt betong og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og bindingsverk, og er utvendig pusset, og kledd med stående tømmermannspanel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 2+1-lags glassog 1+1 glass. Entrédør er brannklassifisert B30.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**59**	**59** Gang, bad, stue, kjøkken, soverom.	**0**	**0**	**3**
Loft	**30**	**30** Gang, bad, loftstue, soverom x2.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**8**	**0**	**8** Bod x2.	**0**	**0**
Totalt m²	**97**	**89**	**8**	**0**	**3**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	60	59	1
Loft	46	30	16
Totalt m²	**106**	**89**	**17**

Kommentar til arealberegning

Bod som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av boretslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Deler av arealet i leiligheten er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Det er registrert avvik mellom dagens bruk av boligen og godkjente byggetegninger, eksempelvis at rom benyttes til annet formål enn det som er omsøkt og godkjent.

Bad på loft er etablert der det opprinnelig var ett kott.
Borettslaget har godkjent endringen, men det mangler en endringsmelding til Plan- og bygg.
Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Det er ikke etablert håndløper langs vegg.
Avviket reduserer sikkerhet ved bruk av trappen.
Det bør vurderes etablering av håndløper for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Selger informerer om at håndløper i eik medfølger boligen, men denne er ikke montert.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik dårligere sikring mot fallulykker etter dagens krav.
For lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Rom under terreng — TG-2

Type rom under terreng	**Grovkjeller**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Nei**

Rom under teggeng er i murkonstruksjon og hulltaking er ikke mulig

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater
- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen

Er dette en risikokonstruksjon? **Ja**

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde yttervegger under terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering **TG-2**

Rommet under terreng er en grovkjeller i murkonstruksjon fra byggeåret, Der leiligheten har bruksrett på 2 boder. Det er registrert punktvis avflassing og utfelling av salt-/kalkutslag på murflater, samt fuktmerker og forhøyet fuktverdi i konstruksjonen. Den ene boden er etablert under overliggende inngangsparti, og det er ikke registrert noe tettesjikt på overliggende flatt tak. Det er i tak i denne boden registrert armeingskorrisjon/rustspreng og fuktmerker. Hulltaking er ikke utført da konstruksjonen er i mur. Yttervegger under terreng er en særlig fuktutsatt risikokonstruksjon. Dersom forholdene ikke følges opp, er det risiko for at fuktbelastningen vedvarer og utvikler seg videre i konstruksjonen.

6.3 Yttervegg og fasade TG-2

Type fasade/kledning **Pusset fasade, Liggende kledning, Stående kledning**

Registrerte avvik

- Slitasje i overflatebehandlingen
- Stedvis råteskader i kledning
- Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen
- Riss på overflater

Oppsummering **TG-2**

Ytterveggene er oppført i teglstein og bindingsverk, utvendig pusset og kledd med stående tømmermannspanel og liggende panel. Ved befaringen ble det registrert riss på pusset overflate, slitasje i overflatebehandlingen, stedvis råteskader i kledningen, og manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen kan gi redusert uttørking og økt risiko for fukt- og råteutvikling over tid. Råteskader og slitasje i overflatebehandlingen reduserer kledningens beskyttende funksjon og kan medføre videre nedbrytning dersom forholdene ikke utbedres.

Utbedring av registrerte avvik, hyppigere vedlikehold og enkelte utskiftinger bør påregnes.

6.4 Vinduer og dører TG-2

Beskrivelse

Balkongdør fra 2017 med trekarm, treramme og 2-lags glass.
Eldre vinduer med trekarm, treramme og 1+1 glass.
Vinduer med trekarm, treramme og 2-lags fra 80-tallet og 2+1-lags glass fra 1998.
Innvendige dører er hvitmalte og profilerte tredører.
Entrédør med 2-lags glass og brannklasse B30/35dB fra 2016.

Registrerte avvik

- Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)
- Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon)
- Sprekk i glass i stue.

Oppsummering **TG-2**

Bygningsdelen omfatter vinduer og dører av ulik alder, fra eldre vinduer med 1+1 glass til takvinduer fra 80-tallet og vinduer med isolerglass fra 1998, samt balkongdør fra 2017 og brannklassifisert entrédør fra 2016. Det er registrert riss/sprekker i kittlister, manglende tettelist og harde tettelister, værslitte karmer med behov for overflatebehandling, isolerglassruter eldre enn 35 år med usikker fremtidig funksjon, samt sprekk i glass på vindu i stue. Dette gir samlet tilstandsgrad 2. Manglende overflatebehandling kan over tid gi fuktinntrenging og redusert levetid på trevirket. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering med redusert isolasjonsevne og kondens skader. Sprukket glass bør skiftes for å opprettholde funksjon og sikkerhet. Hyppigere vedlikehold, utbedring, vedlikehold og utskiftinger bør påregnes.

6.5 Balkong, terrasse, platting TG-2

Type **Balkong**

Beskrivelse

Det er etablert en nordøst-vendt balkong på ca. 3m².

Registrerte avvik

- Malingsavskalling og høy slitasje

Oppsummering **TG-2**

Boligen har en nordøst-vendt balkong på ca. 3 m². Det er registrert malingsavskalling og høy slitasje. Overflatebehandling og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon og levetid, og unngå ytterligere nedbrytning.

6.6 Takkonstruksjon og loft TG-2

Type konstruksjon	Innredet loft

Registrerte avvik

- Usikkert om lufting av takkonstruksjonen er ivaretatt
- Heksesot på vegg- og takoverflater.

Oppsummering **TG-2**

Takkonstruksjonen er et saltak tekket med takstein, og loftet er innredet og lukket konstruksjon. Det er usikkert om luftingen av takkonstruksjonen er tilstrekkelig ivaretatt. Videre er det registrert stedvis riss/sprekker i himlingsoverflater heksesot/støvkondens på vegg- og takoverflater. Manglende lufting kan over tid gi økt risiko for fuktopphopning og påfølgende skader i konstruksjonen. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare luftingens funksjon og årsaken til heksesotdannelsen.

6.7 Taktekking TG-2

Type tekking	Takstein

Inspisert fra	Fra bakken, Annet

Taktekking er vurdert fra bakkenivå og fra loftsvinduer. Det har ikke vært mulig å inspisere takflaten på nært hold eller kontrollere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag, gjennomføringer og slitasje i overflaten. Vurderingen er derfor beheftet med usikkerhet, og skjulte eller lokale skader kan ikke utelukkes. For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra tak eller via lift/stillas.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Når ble arbeidet utført?	2008

Beskrivelse

Taket ble lagt om/byttet med diffusjonsåpent undertak i regi av Oslo Havebyselskap i 2008.

Registrerte avvik

- Undertak har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon etter NS 3600.
- Misfarging på takstein.

Oppsummering **TG-2**

Taket er tekket med takstein, og takflaten er vurdert fra bakkenivå og fra loftsvinduer. Det har derfor ikke vært mulig å inspisere tekkingen på nært hold eller kontrollere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag og gjennomføringer, og vurderingen er beheftet med usikkerhet. Taket ble lagt om med diffusjonsåpent undertak i 2008, og undertaket har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon etter NS 3600. Det er også registrert misfarging på taksteinen.
For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra tak eller via lift/stillas, og det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av tak frem til utskifting av undertak og tekking.

6.8 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2021

Beskrivelse

Kvik-kjøkkeninnreding fra 2021 med glatte finérfronter, 11mm tykk og grå benkeplate i kompositt med underlimt vaskekum i børstet stål og ettgreps krummet armatur fra Grohe. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med booster-funksjon, benkefryser og benkekjøleskap. Det er etablert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kvik-kjøkkeninnreding fra 2021 med glatte finérfronter, 11mm tykk og grå benkeplate i kompositt med underlimt vaskekum i børstet stål og ettgreps krummet armatur fra Grohe. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med booster-funksjon, benkefryser og benkekjøleskap. Det er etablert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Ventilator med omluft (resirkulering)

Registrerte avvik

- Omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering) uten avtrekk til det fri. Dette regnes som et avvik fra dagens krav og normale forventninger, da omluftsløsninger ikke fjerner fukt og os fra kjøkkenet på samme måte som avtrekk til det fri. Manglende avtrekk til det fri kan over tid gi økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet på kjøkkenet. Etablering av avtrekk til det fri bør vurderes for å bedre ventilasjonen. Dette er ofte ikke mulig i eldre bygg, og det må avklares med borettslaget før tiltak iverksettes.

6.9 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	Trebjelkelag

Registrerte avvik

- Lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m
- Sprek mellom gulv og gulvlist.

Oppsummering TG-2

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 24mm hele rommet og over 2m.
Kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 16mm hele rommet og over 2m.
Loftstue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 13mm hele rommet og 12mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 15mm hele rommet og 12mm over 2m.

Det er registrert skjevheter og knirk i gulv. avvikene er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.10 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast og støpejernsrør mellom konstruksjonene.

Oppsummering TG-1

Innvendige avløpsrør er av plast og støpejern, og er oppgradert i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.

Avløpsrør fungerer som tiltenkt.

6.11 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**

Oppsummering	TG-1

Vannrør fungerer tilfredsstillende.
Innvendige vannrør er oppgradert i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.
Stoppekraner for kaldt- og varmtvann er plassert i fordelerskap på soverom i 2.etasje.
Fordelerskap er plassert på soverom i 2.etasje og under servant på bad på loft.

6.12 Elektrisk



Sikringsskap i trapperom.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trapperom.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**

Det er fremlagt samsvarserklæringer for oppgradering av elektrisk anlegg på for flytting av sikringsskap, elektriske arbeider på kjøkken og soverom datert 17.02.2015, stue og loft datert 04.05.2016 og 05.07.2016, elektriske arbeider på bad i loftetasjen + bytte av innmat i sikringsskap datert 06.11.2018, elektriske arbeider i forbindelse med oppgradering av trapp 29.06.2020, elektriske arbeider i forbindelse med oppgradering av kjøkken 08.10.2021, og flytting av strøm i vegg til en ny vegg datert 30.01.2025.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid på bad i 2015.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trapperom, og kursfortegnelse foreligger. Det erlektriske anlegget har vært gjennom vesentil oppgradering, og det er fremlagt samsvarserklæringer for elektriske arbeider utført i perioden 2015–2025, herunder flytting av sikringsskap, arbeider på kjøkken x2, soverom, trapp, stue, loft og bad i loftetasjen. Det er imidlertid ikke fremlagt samsvarserklæring for elektrisk arbeid på bad utført i 2015. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste 5 årene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om det aktuelle arbeidet er fagmessig utført og i samsvar med gjeldende forskrifter. Det anbefales at kvalifisert elektriker foretar en kontroll av anlegget.

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 byggningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.13 Varmtvannsbereder — TG-2

Volum (liter)	**200 liter.**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**1997**

Registrerte avvik

- Berederen er ikke lekkasjesikret

Oppsummering **TG-2**

Det er etablert en varmtvannsbereder på 200 liter i kjellerbod, som ble installert i 1997. Det er ikke etablert lekkasjesikring på berederen. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring, for å unngå risiko for fukt- og vannskader på tilstøtende bygningsdeler dersom det oppstår lekkasje fra berederen.

6.14 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Registrerte avvik

- Det mangler tilluftsspalte ved dør/dører
- Enkelte rom har kun ventilering gjennom vinduer.
- Registrert støvkondens/heksesot på vegg- og himlingsoverflater.

Oppsummering	TG-2

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er registrert at det mangler tilluftsspalte ved dør/dører, og enkelte rom som kun ventileres gjennom vinduer som kan settes i luftestilling. Videre er det registrert støvkondens/heksesot på vegg- og himlingsoverflater. Mangelfull tilførsel av friskluft gir redusert luftutskifting og økt luftfuktighet, noe som sammen med lave overflatetemperaturer kan medføre overflatekondens og risiko for fuktopphopning og dårligere inneklima. God ventilasjon holder luftfuktigheten lav og reduserer faren for kondens selv ved lave overflatetemperaturer. Det anbefales ytterligere undersøkelser og å etablere tilfredsstillende ventilering for å sikre godt inneklima, for eksempel spalteventiler i vinduer, klaffventiler på vegg eller mekanisk avtrekk. Det presiseres at slike tiltak må godkjennes av borettslaget.

6.15 Våtrom: Bad i 2.etasje



Sluk på bad.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2015
Hvem har utført arbeidet?	Oslo Bad AS

Overflater

Type vegg	Flis
Type gulv	Flis

Beskrivelse

Badet har 15x15cm fliser lagt i mørke og hvite sjakkmønster og hvite 15x30cm fliser på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.

Oppsummering overflater	TG-1

Det registreres noe hul-lyd, men ingen tegn til bom eller riss/sprekker i fliser.
Overflater fremstår eller i normalt god stand, med kun normal bruksslitasje.
Kun normalt vedlikehold er nødvendig.

Fallforhold

Oppsummering fallforhold	TG-1

Det er tilfredsstillende fall til sluk, og høyde på flis bak feilist ved terskel.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Tettesjikt med ukjent utførelse
Type sluk	Plast

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Ved visuell kontroll registreres ingen avvik på tettesjikt.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Beskrivelse

Badet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdør og ettgreps krummet dusjaramtur med 2 dusjhoder (regnfall og håndholdt). 60cm bredt servantskap med glatte mørke skuffefronter og hvit keramisk servant med ettgreps krummet armatur fra Tapwell.

Registrerte avvik

- Fuktskade/svelling i baderomsinnredning

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyret omfatter dusjhjørne med glassdør og termostatstyrt dusjarmatur med to dusjhoder, servantskap med hvit keramisk servant og ettgreps armatur, veggmontert klosett samt opplegg for vaskemaskin. Det er registrert fuktskade med svelling på servantskap. Ubehandlet vil fuktpåkjenningen kunne føre til ytterligere nedbrytning og redusert levetid for innredningen. Sanitært utstyr fungerer ellers som tiltenkt, men forsiktig bruk av fritt vann ved servantskap bør påregnes frem til utbedring/oppgradering av skadet servantskap.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Ved test med papir registreres det tilfredsstillende trekk og ventilasjonen fungerer som tiltenkt.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Hulltakingen ble tatt fra kjøkken mot dusj i våtsone uten å kunne måle fukt da det viste seg at konstruksjonen var av mur.
Det ble søkt med fuktindikator og lekkasjesøker mot våtsone, uten å registrere unormale verdier.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er fremlagt**

Beskrivelse

Dokumentert utførelse med foto av skjulte detaljer som gjennomføringer, sluk, terskel og overgang gulv/vegg, samt beskrivelse av arbeider og dokumentasjon på benyttet system og monteringsanvisning foreligger.

6.16 Våtrom: Bad på loft



Sluk på bad på loft

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2018**
Hvem har utført arbeidet?	**Oslo Bad AS**

Overflater

Type vegg	**Flis, Malt overflate**
Type gulv	**Flis**

Beskrivelse

Badet har 10x10cm lyse fliser og 3x3cm mørke mosaikkfliser på gulv. Hvite 10x20cm fliser og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Oppsummering overflater **TG-1**

Overflater fremstår tilfredsstillende.

Fallforhold

Oppsummering fallforhold **TG-1**

Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved terskel er tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Plast**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Ved visuell kontroll registreres ingen avvik på tettesjikt.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Badekar, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Beskrivelse

Badet er utstyrt med veggmontert wc og dusjhjørne med glassdør og ettgreps krummet dusjarmatur med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). Innmurtbadekar med ettgreps krummet armatur og håndtholdt dusj. 80cm bredt servantskap med glatte laminerte skuffefronter og hvit keramisk servant med ettgreps krummet armatur fra Tapwell.

Registrerte avvik

- Fuktskade med svelling på servantskap.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Badet er utstyrt med veggmontert wc, dusjhjørne med glassdør og krummet ettgreps dusjarmatur med to dusjhoder, innmurt badekar med krummet ettgreps armatur og håndholdt dusj, samt et 80 cm bredt servantskap med hvit keramisk servant og krummet ettgreps armatur. Det er registrert fuktskade med svelling på servantskapet.
Sanitært utstyr fremstår ellers i god stand, men det anbefales forsiktig bruk med fritt vann ved servantskap for å unngå at fuktpåvirkning i innredningen over tid kan gi videre nedbrytning av skapet og redusert funksjon. Utbedring/oppgradering av servantskap bør påregnes.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Ventilasjon på bad fungerer ved enkel test.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Hulltakingen er tatt fra loftstue mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er fremlagt**

Beskrivelse

Dokumentert utførelse med foto av skjulte detaljer som gjennomføringer, sluk, terskel og overgang gulv/vegg. Beskrivelse av arbeider og dokumentasjon på benyttet system og monteringsanvisning foreligger.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ullevål	Oppdragsnr.	330260103
Addresse	Ullevålsalléen 12		
Postnr.	0852	Sted	OSLO
Selgers navn	Susanne Hyllestad		
Selgers navn	Joar Geir Skrede		

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?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

12 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
S H
J G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og 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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt vedlikehold på takene i hagebyen er borettslagets ansvar.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Hagebykontoret har oversikt.

Initialer selger:
S H
J G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskrivelse:

Det er en krakkelert overgang mellom vegg og tak på soverom grunnet nyetablert bad i 2015.

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vinduene ble malt for noen år siden i regi av borettslaget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Hagebykontoret har oversikt.

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

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oslo Bad og Oslo Bolig har bygget bad på loftet, samt skiftet gulv og renovert alle overflater. Elektro-sivert har stått for alt elektrisk.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se takst.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Hele det elektriske anlegget i boligen, inklusiv sikringsskapet, er skiftet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Oslo Bad/Oslo Bolig/Elektro-sivert/Abilsø elektro.

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

Av hvem?:

Det har vært en person her og sjekket for jordingsfeil og lignende, og han fant ingen mangler. Usikker på hvem det var, men det var ikke noe vi har bestilt.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik funnet.

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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:

En tomannsbolig og/eller en enebolig er under oppføring i Ullevålsalléen 6 og 8 (med forbehold om feil adresse).

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.10.2026

Signert av *Susanne Hyllestad*

Signert av *Joar Geir Skrede*

Initialer selger:
S H
J G

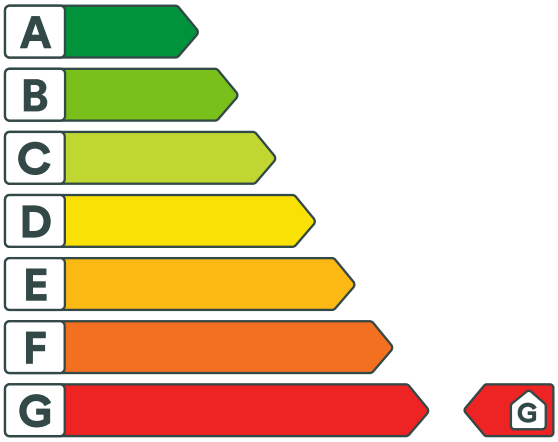
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Ullevålsalléen 12, 0852 OSLO**	
Dato for energimerking **27.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359962**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80131240**
Gårdsnummer **47**	Bruksnummer **228**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1920**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **87,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **87,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **433,63**

BORETTSLAGET
Oslo Havebyselskap
Foretaksnr. 948466856

Privatmegleren Ullevål
Hageby Eiendomsmegling AS
Org.nr. 936 721 788

0840 OSLO

Besøk/postadresse:
Damplassen 21, 0852 Oslo
Telefon: 22 96 09 90

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

Deres ref:. 330260103 Vår ref.: /ES Oslo, tirsdag 29. september 2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Andelseier(e): **Hyllestad Susanne og Skrede Joar**
Adresse .....: **Ullevålsalleen 12, N-0852 OSLO**
Gnr.: 47, Bnr.: 228 | Kvartal nr.: 9 | Husnummer: H0201
Leilighetsnummer: **036**
Andelsnummer: **036** pålydende: **kr 100** med kvittering for deponering.
1.partialobligasjon pålydende: **kr 1.500** (deponering ved borettslagets kontor).
2.partialobligasjon pålydende: **kr 13.500**

- Fellesgjeld/formue 2026: **kr 37.228** (kan ikke innfris). Fellesformue: **kr 2.214**
- Eiendomsskatt 2026: **kr 1.051** (fakt. m felleskostn. ¼ del i mai, juni, sept, nov)
- Totale felleskostnader: **kr 4.957 per mnd** (inkl. Telia TV og internett, samt støtte til Ullevål Hageby vel og Hagebybladet). Borettslaget er ikke sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.
  Fellesutgifter avregnes mot følgende areal (opprinnelig og tillegg):
  Opprinnelig areal: **58 m²**
  Tilleggsareal: **29 m²** (*)
- Fellesutgifter og ajourhold.: vennligst kontakt restanseforesporsel@obos.no

- Hvis boligen har tilleggsareal (* utbygget loft, hems og/eller kjeller, dvs. ikke originale bygningselementer) skal det foreligge ferdigattest. *Dersom ferdigattest fra PBE ikke foreligger vil kjøper stå ansvarlig for alle økonomiske kostnader i forbindelse med arbeider som må utføres for at ferdigattest kan utferdiges i henhold til borettslagets vedtak i byggesaken, borettslagets retningslinjer og Plan- og bygningsloven.*
  Se byggesak 198503375 som gjelder loftsinnredning. Saken er riktignok merket som avsluttet, men Oslo bygningskontroll skriver på tilsynsomslaget 29. oktober 1991: «Henlegges inntil eventuell anmodning om ferdigattest måtte komme.». Borettslaget har notert dette som en heftelse.
  I byggesak 201604976 endres trappeløpet og bæring for loftsgulvet. Det foreligger ferdigattest for denne byggesaken.
  Andelseier må avklare spørsmålet om ferdigattest for loftsinnredningen som sådan.

- Tilleggsareal (*) faktureres med lavere sats for beregning av felleskostnader enn opprinnelig areal. Andelseier har ansvaret for vedlikehold av dette tilleggsareal inkl. ikke originale bygningselementer i tilknytning til tilleggsarealet som røropplegg, tak- og kjellervinduer, dører, terrasser, kjellernedgang, hageutgang osv.

Borettslaget har 1.prioritets pant i henhold til borettslagsloven § 14 og lagets vedtekter.
Det er 20 dagers forkjøpsrett i borettslaget. *Skal boligen parallellavklares må vi motta skriftlig beskjed, e-post, om dette. Borettslaget følger borettslagsloven sine ufravikelige frister for avklaring av forkjøpsrett.*

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

Eventuelle uriktige eller ufullstendige opplysninger en selger gir om tillatelser, arealfordeling, pålegg o.a. – er et forhold mellom kjøper og selger, og forhold borettslaget ikke har et ansvar for.
Areal tilhørende boligen skal dokumenteres ved godkjent arealfordeling (gjelder ikke vertikaldelte boliger). Vedlagt er siste godkjente arealfordeling iht. vår informasjon. *Vær oppmerksom på at borettslaget ved avvik skal kontaktes og at borettslaget kan kreve at det søkes om revidert arealfordeling.*

Lån er gitt av Handelsbanken:
Restsaldo: 33.807.936,- **pt.**
Nominell rente pr. d.d.: 5,7 %. Avdrag og renter utgjør mindre enn 10 % av felleskostnadene. Det er ikke planlagt ytterligere låneopptak.

Forsikringsselskap:
Protector, polisenummer 1718283.

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

Byggeteknisk vedlikehold utført eller planlagt utført (vær oppmerksom på at planlagt ikke betyr vil bli utført. Vedlikeholdsplanen er «levende» og planlagt kan endres om styret finner det nødvendig.)
Yttertak og pipe over tak:
Drenering:
Utvendig maling av dører og vinduer:
Piperehabilitering utføres ved behov. Alt vedlikehold borettslaget er ansvarlig for tas primært over felleskostnadene.

Hageparsell:
Hageparsell må påvises av andelseier. Det presiseres at vedlagte kopi av hageparsellkart er en skisse og ingen eksakt måltegning. Store trær og alletrær kan ikke felles uten tillatelse.

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

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

Leie av garasje eller parkeringsplass:
Evt. leie av garasje eller parkeringsplass som ikke følger boligen må sies opp av andelseier. Oppsigelse må sendes administrasjonen på e-post, adm@havebyselskapet.no.Borettslaget har 21 garasjer for utleie og 49 biloppstillingsplasser. Disse tilbys etter ansiennitet etter påmelding på venteliste. Det må påregnes lang ventetid på garasje, noe kortere på leie av parkeringsplass.

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

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

Telia, TV og bredbånd:
Avtalen borettslaget har med Telia er Kollektiv Flex Mini 100

Den enkelte husstand velger blant følgende 3 alternativer:

Alternativ 1: TV og internett:
- Bredbåndshastighet 100 Mbps
- Telia box med opptak.
- TV & Strømming med 5 poeng som du kan bruke til å velge TV-innhold

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

Alternativ 2: Kun internett:
- Bredbåndshastighet 250 Mbps

Alternativ 3: Kun TV:
- TV med 110 poeng som du kan bruke til å velge TV-innhold

https://www.telia.no/borettslag/beboer/

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

Med vennlig hilsen
for Borettslaget Oslo Havebyselskap

Erling Svela
Fungerende daglig leder

Vedlegg:
Arealfordeling 2014
Hageskisse
Oppmålingsskjema (MAL 8)
Plantegninger 1985 og 2016 samt tilsynsomslag 1991 fra PBE

VEDTEKTER

FOR

BORETTSLAGET

OSLO HAVEBYSELSKAP

Ingen endringer **2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011**
Endringer vedtatt på generalforsamling 26.april: **2012,** §3.3.3 (3) Parallellavklaring
(§10.4, §11-12, §12.5 og §12.6 Endret styringsmodell, Representantskapet avskaffet)
Ingen endringer i **2013**
Endringer vedtatt på generalforsamling 29.april **2014** §12.2 og §12.3 Kontrollnemda
Ingen endringer i **2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020,2021**
Endringer vedtatt på Generalforsamling 28. april **2022** §5 Andelseiers vedlikeholdsplikt
og §6 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR 3
2. ANDELER OG ANDELSEIERE 3
3. OVERFØRING AV ANDEL, GODKJENNING AV NY ANDELSEIER, FORKJØPSRETT 4
4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK/UTLEIE 6
5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT 7
6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT 8
7. ADGANG TIL BOLIGEN 9
8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE 9
9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN 9
10. STYRET OG DETS VEDTAK 10
11. KONTROLLNEMNDA 12
12. GENERALFORSAMLINGEN 13
13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN 15
14. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE 15
15. SÆRLIGE BESTEMMELSER 16

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1.1 Formål

Borettslaget Oslo Havebyselskap (i det etterfølgende kalt "borettslaget") er et samvirkeforetak og har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler

Borettslaget består av 654 andeler, herunder 2 andeler knyttet til forretningslokaler. Hver andel lyder på ett hundre kroner. Andelseierne er ikke personlig ansvarlig for selskapets forpliktelser, jfr. borettslagslovens § 1-2.

Vedtektene gjelder også for andeler knyttet til forretningslokaler så langt de passer, selv om vedtektene bl.a. refererer til borett og bolig, og så fremt vedtektene ikke innholder særskilte unntak.

2.2 Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Dog kan andeler knyttet til forretningslokaler eies av juridiske personer. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn en andel i borettslaget.

2.3 Unntak for visse juridiske personer

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2.4 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i en andel i borettslaget. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf pkt 4.3.

3. OVERFØRING AV ANDEL, GODKJENNING AV NY ANDELSEIER, FORKJØPSRETT

3.1 Rett til overdragelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

3.2 Godkjenning

Borettslaget kan nekte godkjenning hvis det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må skriftlig melding om dette komme fram til erververen senest tjue – 20 - dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall regnes erververen som godkjent.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3.3 Forkjøpsrett

3.3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne med borett og dernest andre andelseiere i borettslaget forkjøpsrett. Andelseiere har ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andel med

tilhørende bruksrett til næringslokale. Andelseiere med tilhørende bruksrett til næringslokale har ikke forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3.3.2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3.3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3.3.3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den foran med lengst samlet ansiennitet i borettslaget.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Når borettslaget har fått melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å kunne bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Oppfordringen skal kunngjøres på borettslagets hjemmeside og ved rundskriv. Fristen for å melde seg skal være minst fem hverdager fra kunngjøringen. Den som ikke melder seg innen fristen, kan ikke bruke forkjøpsretten ved dette eierskiftet.

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK/UTLEIE

4.1 Borett

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

4.2 Bruk

Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke benytte boligen til annet enn boligformål. Forretningslokalene kan kun benyttes til forretninger.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet uteareal på en forsvarlig måte. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

4.3 Ordensregler

Styret kan fastsette ordensregler for eiendommen.

4.4 Bruksoverlating/utleie av hele boligen

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen eller forretningslokalene til andre.

Som utleie regnes alle tilfeller der andelseieren overlater bruken av boligen til andre, med eller uten vederlag.

Nedenstående pkt 4.4 a og b gjelder kun for andeler knyttet til bolig.

(a) Utleie i inntil tre – 3 - år
Med styrets godkjenning kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil tre – 3- år. Vilkåret er at andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, først har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Skal andelseieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punktum være oppfylt.

(b) Utleie i andre tilfeller
Med styrets samtykke kan andelseieren også leie ut boligen til andre hvor:

I. andelseieren er en juridisk person
II. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
III. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
IV. det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Andelseier som bor i boligen, kan leie ut deler av boligen uten samtykke.

4.5 Samtykke

Samtykke kan bare nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det.

Samtykke kan nektes dersom leieren ikke kunne blitt andelseier.

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av leieren innen en -1- måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal leieren regnes som godkjent.

Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

5.1 Forsvarlig stand

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, vannrør innenfor leiligheten, sikringsskap fra og med leilighetens hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker samt avløpsrør innenfor leiligheten, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av eventuelle skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utomhusarealer inkludert boder m.v. som andelseieren disponerer eksklusivt. Arealene skal vedlikeholdes på en forsvarlig måte, og på en måte som ivaretar eiendommens omdømme. Gjerder skal holdes fristilt.

5.2 Våtrom

Våtrom inkludert vannrør og avløp må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

5.3 Reparasjoner og utskifting

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør innenfor leiligheten, sikringsskap fra og med leilighetens hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, og utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker samt avløpsrør innenfor leiligheten, apparater, røykvarslere, brannslukkere tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
Andelseiers vedlikehold, reparasjoner og utskiftning skal gjennomføres håndverksmessig forsvarlig og i tråd med gjeldende regler og retningslinjer i borettslaget.

5.4 Ombygging/påbygging

Inngrep i bygningskonstruksjonen i boligene, utbygging i fellesarealer eller andre byggearbeider utenom vanlig innvendig oppussing, kan ikke iverksettes uten forutgående godkjenning av borettslaget, eventuelt også offentlige myndigheter. Søknad stiles til styret og sendes til selskapet.

Borettslaget har egne regler og vilkår for ombygging/påbygging. Andelseiere som ønsker å iverksette ombyggings-/påbyggingstiltak plikter å sette seg inn i og følge gjeldende regler og retningslinjer for ombygging og påbygging, samt gjeldende offentlige regler og pålegg.

Andelseiers ansvar i forbindelse med ombygging/påbygging er knyttet til andelen/boligen og følger denne ved overføring til ny andelseier (eierskifte).

6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
Borettslaget skal vedlikeholde felles utearealer, samt gjerder mot offentlig vei, mot kvartalsvei og mellom hageparseller der borrettslaget har satt opp gjerde.

6.2 Felles installasjoner

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

6.3 Reparasjoner og utskifting

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold, reparasjon og evt utskifting av vinduer og ytterdører til boligen samt reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

7. ADGANG TIL BOLIGEN

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

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

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

8.2 Pålegg om salg

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

8.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf borettslagslovens § 5-23.

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Som skriftlig varsel regnes oppslag på Borettslagets hjemmeside, rundskriv, mail, og/eller oppslag på sentralt plasserte oppslagstavler.

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

9.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

10. STYRET OG DETS VEDTAK

10.1 Styrets sammensetning

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Kvinner og menn bør være mest mulig likt representert.

10.2 Funksjonstiden

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

10.3 Valg av styremedlemmer

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

10.4 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret ansetter, sier opp eller avskjediger selskapets funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret skal både i årsmeldingen og på annen måte sørge for god informasjon om viktige beslutninger og begivenheter dfor borettslaget og for den enkelte andelseier.

10.5 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet ledes av styreleder eller i dennes fravær nestleder. Er disse ikke til stede velger styret en nestleder.

10.6 Protokoll

Styret skal føre protokoll over styrets saker. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

10.7 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

10.8 Krav om samtykke fra generalforsamlingen

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

(a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

(b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

(c) salg eller kjøp av fast eiendom,

(d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

(e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

(f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10.9 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

Styret kan gi prokura.

11. KONTROLLNEMNDA

11.1 Kontrollnemndas sammensetning

Borettslaget skal ha en kontrollnemnd som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Kontrollnemndas medlemmer må være andelseiere. Kvinner og menn bør være mest mulig likt representert.

11.2 Funksjonstiden

Funksjonstiden er to år, likevel slik at to av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår.

Kontrollnemndas medlemmer er valgbare som styreleder, medlemmer og varamedlemmer til styret, men trer i så fall ut av kontrollnemnda.

11.3 Valg av kontrollnemndas medlemmer

Kontrollnemnda velges av generalforsamlingen. Kontrollnemndas leder velges ved særskilt valg. Kontrollnemnda velger selv sin nestleder og sekretær blant sine medlemmer. Kontrollnemndas medlemmer kan gjenvelges.

11.4 Kontrollnemndas oppgaver

Kontrollnemnda skal føre tilsyn med at selskapets formål fremmes i samsvar med lovgivningen, vedtektene, og generalforsamlingens beslutninger. Kontrollnemnda skal alltid kreve seg forelagt selskapets dokumenter. Revisor kan innkalles til nemndas møter.

Kontrollnemda innstiller overfor generalforsamlingen på valg av valgkomité med tre medlemmer og ett varamedlem.

Kontrollnemnda innstiller overfor generalforsamlingen på valg av revisor – som skal være statsautorisert – samt på godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor.

11.5 Kontrollnemndas møter

Kontrollnemndsmøtene holdes når kontrollnemndas leder, ett styremedlem eller daglig leder finner det nødvendig eller når minst to av kontrollnemndas medlemmer fremsetter skriftlig anmodning om dette. Møtet holdes minst tre ganger om året. Møtet sammenkalles av lederen.

11.6 Protokoll og årsrapport

Det føres protokoll fra kontrollnemndas møter. Protokollen skal underskrives av alle som deltok på møtet.

Kontrollnemnda utarbeider egen rapport til generalforsamlingen som oppsummerer årets arbeid. Rapporten presenteres på generalforsamlingen.

11.7 Kontrollnemndas vedtak

Kontrollnemnda er vedtaksfør når minst tre medlemmer er til stede på møtet. Alle vedtak gjøres med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han/hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

12. GENERALFORSAMLINGEN

12.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

(a) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(a) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen.

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

12.4 Krav til innkallingens innhold

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

12.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(a) Årsberetning fra styret

(b) Godkjenning av årsregnskap og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

(c) Kontrollnemnsdas årsrapport

(d) Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer til styret

(e) Valg av leder av kontrollnemnda og medlemmer til kontrollnemnda

(f) Valg av valgkomité med tre medlemmer og ett varamedlem

(g) Eventuelt valg av revisor etter forslag fra kontrollnemnda

(h) Fastsetting av godtgjørelse til styret og andre tillitsvalgte

(i) Andre saker som er nevnt i innkallingen

12.6 Møteledelse og protokoll

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

12.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller noen av de fremmøtte andelseiere krever det.

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i punkt 12.5 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

13.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

13.2 Taushetsplikt

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

13.3 Mindretallsvern

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

14. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

14.1 Vedtektsendringer

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

14.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

15. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Bestemmelsene i lov om borettslag og vedtektenes pkt 4 om at det bare må være så mange andeler som det er boliger i borettsborettslaget, får ikke anvendelse for andelseiere uten bolig i borettslaget som har tegnet seg som andelseiere før 1963. Disse andelseierne har i likhet med andelseiere som har bolig i borettslaget forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i henhold til vedtektenes pkt. 3.3.
Andelseiere som ikke er tildelt bolig i borettslaget betaler en årlig kontingent til selskapet. Kontingentens størrelse fastsettes av generalforsamlingen.
Etter hvert som andelseierne uten bolig i borettslaget blir tildelt bolig i lagets eiendommer, skal styret sørge for å innløse de overtallige andeler.
Bestemmelsene i lov om borettslag og vedtektenes pkt 2 om at bare enkeltpersoner kan være andelseiere, får ikke anvendelse for andeler med tilknyttet bruksrett til forretningslokaler, eller til boliger som disponeres av Nasjonalforeningen for folkehelsen, Oslo fylkeshelselag.

Ordensregler for Borettslaget Oslo Havebyselskap

§ 1. Behandling av eiendommen

Borettslaget Oslo Havebyselskap er et borettslag, hvor andelseiere felles er ansvarlig for at selskapets eiendommer holdes i god hevd.

Disse bestemmelsene er ikke til hinder for at berørte andelseiere blir enige om en annen innbyrdes fordeling av vedlikeholdsansvaret enn det som følger av disse ordensreglene. En slik avtale kan når som helst endres i tråd med normalfordelingen etter ordensreglene dersom en av andelseierne krever det.

§ 2. Renhold

Andelseierne i oppgangen har turvis ansvar for vask av trappeoppganger og fellesrom i bygningen. Inngangspartier og trappeoppganger rengjøres minst en gang pr. uke. Arealene skal sammen med øvrige fellesrom i bygningen hovedrengjøres minst en gang om året.

Andelseierne som deler gårdsplass, tørkeplasser, kvartalsveier og andre felles utearealer, har turvis ansvar for rydding og renhold av utearealene.

§ 3. Snørydding og sandstrøing

Andelseierne som deler inngang, gårdsplass, gangstier og kvartalsveier har turvis ansvar for snørydding og sandstrøing i den utstrekning oppgaven ikke utføres av selskapet.

§4. Avfall

Avfall som legges i søppelkassene skal være innpakket. Det er kun husholdningsavfall som kan legges i søppelkassene. Søppelkassene må ikke fylles med mer enn at lokket slutter tett til. Søppelkasser uten lokk må ikke fylles slik at det blir en topp som går over veggene på beholderne.

Annet avfall (bygningsmaterialer, hageavfall og lignende) må andelseierne fjerne på annen måte. Slikt avfall må fjernes fra fellesarealer og hager innen rimelig tid.

§ 5. Belysning

Andelseierne i oppgangen har turvis ansvar for å påse at lamper utenfor inngangsdør er tent så lenge det er mørkt ute. De har tilsvarende ansvar for å skifte og bekoste lyspærer til utebelysningen samt fellesrom i oppgangen.

Den som oppdager at en lampe er defekt må gi selskapet melding.

§6. Stenging av dører og vinduer

Andelseierne i oppgangen har turvis ansvar for å påse at inngangs- og kjellerdører er låst etter kl. 22.00

Loftsvinduer og takluker skal være lukket i regn og snevær. Kjellervinduer skal i kalde årstider være lukket og forsynt med lemmer og ekstra isolasjon, der det er nødvendig for å forebygge frostskader. Andelseier har ansvaret for å etterfølge disse påleggene innen egen bolig og andre arealer som vedkommende disponerer alene.

Andelseierne i oppgangen har turvis ansvar for å påse at pålegget følges for vinduer og luker i fellesarealer.

§ 7. Våtrom

Andelseier plikter å holde rom, hvor det går vannledninger igjennom, oppvarmet når det er fare for frost. Hagekraner skal da være tømt og stengt i samsvar med særskilte regler. Andelseier må sørge for tilfredsstillende ventilasjon i våtrom, slik at kondens på vegger og tak unngås. I klosett må det ikke kastes avispapir, bleier, bind, gulvkluter eller annet som kan føre til fortetting av rør.

§ 8. Ro og fred

Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten, hager og på fellesarealer fra kl. 22.00 til kl. 07.00 på hverdager og til kl. 13.00 på søndager, høytids og særskilte helligdager.

Musikkøving/undervisning, bruk av musikkanlegg og lignende må ikke foregå i et slikt omfang at det kan sies å være til vesentlig sjenanse for naboene. Tvistesaker avgjøres av styret.

§ 9. Orden

Oppsetting av utvendige markiser, lamper, kontakter, brevkasser, levegger, skilt og lignende, skal ikke skje uten nødvendige samtykker, se egne regler om dette på selskapets hjemmeside og § 12 siste avsnitt.

Felles trappeoppganger og andre fellesrom skal ikke brukes til hensetting av private eiendeler eller dekoreres med bilder e.l., med mindre alle andelseierne i oppgangen er enige om dette. Barnevogner kan imidlertid plasseres på slike arealer, forutsatt at dette ikke vanskeliggjør ferdselen vesentlig. Arealene må ikke under noen omstendighet brukes på en slik måte at det hindrer fri ferdsel i alle rømningsveier, også fra kjeller og loft.

Knuste glassruter skal straks fornyes.

Eksplosive, flyktige eller illeluktende gjenstander, væsker eller gasser tillates ikke oppbevart i leilighet, kjeller eller loft eller annet fellesrom. Oljefat må oppbevares utendørs og slik at de ikke sjenerer naboer.

§ 10. Lufting og tørking av tøy

Lufting og tørking av tøy er bare tillatt på de oppsatte tørkestativene, i vaskerom og på tørkeloft. Tørking av tøy på utestativene er ikke tillatt 17. mai.

§11. Motorkjøretøy

Motorkjøretøy må ikke plasseres slik at de hindrer ferdselen eller er til ulempe eller sjenerer naboene.

Det er ikke adgang til å plassere motorkjøretøyer i selve kvartalsveiene, selv om disse ikke nyttes til gjennomkjøring.

Gårdsplassene må ikke nyttes som reparasjonsverksted.

Parkering i hagen og på tørkeplasser er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

All parkering på andre deler av selskapets eiendom utover eksisterende fast parkering, krever styrets godkjenning.

Inntil en parkeringsplan for kvartalet er vedtatt, er all parkering i det enkelte kvartal kun midlertidig tillatt.

Kjøring på kvartalsveiene skal skje i gangfart.

§ 12. Hage

De andelseiere som har hage, plikter å holde denne opparbeidet, beplantet og i pen stand. Andelseiere plikter videre å holde gjerdelinjer, grøftekanter og murer fri for høyt ugras. Beplantning som virker skjemmende eller sjenerer naboene kan pålegges fjernet.

Alle allétrær og trerekker tilhører selskapet, og tillates ikke fjernet av andelseiere. Andre trær skal ikke plantes mellom allétrær/ trerekker. Det skal ikke plasseres kompost eller annet langs gjerder mellom allétrærne.

Maksimum høyde på trær er 5-6 meter. Dette gjelder ikke allétrær/ trerekker og frukttrær. Fjernes frukttrær bør disse erstattes med nye. Viltvoksende trær, samt hekker av tuja eller andre kraftigvoksende vintergrønne arter, skal ikke plantes i hagene.

Store trærs biologiske verdi for det lokale økologiske miljø samt betydning for å opprettholde plante-, mikroorganisme- og dyremangfold skal tillegges avgjørende betydning under saksbehandling i UHU og styret i borettslaget.

Det tillates ikke terrengendringer høyere eller lavere enn 50 cm uten styrets tillatelse. Plattinger på flatt terreng skal ligge i terrenghøyde. Harde flater i form av plattinger og gangarealer kan ikke utgjøre hovedtyngden i hagen, med unntak av de små bakhagene mellom kvartalsveier og bygninger.

Hagen skal ikke brukes til permanent lagerplass for bygningsmaterialer eller lignende.

Bråtebrenning og hagevanning må bare skje i samsvar med gjeldende bestemmelser for Oslo kommune. Andelseiere plikter å forholde seg til kommunens svarteliste over uønsket flora og fauna og sette inn tiltak for å minimere spredning av disse.

I selskapets regler for utforming, plassering og saksbehandling av utomhuselementer, er det gitt utfyllende bestemmelser om søknadspliktige tiltak i andelshager. Det vises også til borettslagets retningslinjer for vegetasjon.

§ 13. Dyr

Vanlig dyrehold, som hund og katt, tillates, såfremt det ikke er til alvorlig sjenanse eller plage for andre. I motsatt fall kan styret kreve dyrene fjernet.

§ 14. Utøy og skadedyr

Den enkelte andelseier plikter straks å gi melding til selskapet samt utrydde uttøy (veggedyr, kakerlakker mv), og likeledes rotter, mus og eventuelle andre skadedyr, jf. vedtektene punkt 5.4.

§ 15. Utbygging av kjeller og loft

Alle bygningsmessige endringer (utbygging av loft, kjeller samt endringer av leiligheten) skal godkjennes av selskapet før arbeidet påbegynnes.

Før endringsarbeidet tar til, skal naboene i oppgangen orienteres.

Arbeidets varighet må begrenses mest mulig.

Oslo Havebyselskap
PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
23. april 2026

Generalforsamling i Borettslaget Oslo Havebyselskap torsdag 23. april 2026 kl.18.30 på Meet Ullevaal, sal M6.

Styreleder Harald Assev åpnet generalforsamlingen.

1. Konstituering

a) Valg av møteleder

Styret foreslo at styreleder Harald Assev skulle velges til møteleder. Det var ingen motforslag.

Vedtak:
Harald Assev valgt til møteleder.

b) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Møteleder foreslo godkjenning av måten generalforsamlingen var innkalt på og møtet for lovlig satt. Det framkom ingen innvendinger.

Vedtak:
Innkallingen godkjent.

c) Tellekorps.

Møteleder foreslo at to medlemmer av kontrollnemnda skulle velges til tellekorps: Eva Torill Jacobsen og Per Torgersen. Det var ingen andre forslag.

Vedtak:
Eva Torill Jacobsen og Per Torgersen valgt til tellekorps.

d) Opptak av navnefortegnelse.

Antall andelseiere representert ved åpningen av møtet:	
Stemmeberettiget andelseiere med borett:	63
Stemmeberettiget andelseiere uten borett:	0
Andelseiere representert ved fullmakt	13
Sum stemmeberettigete	76

Vedtak:
De innleverte navnesedlene anses som bevis for at andelseierne er til stede.

e) Godkjenning av fullmakter

Fullmaktene ble talt opp av tellekorpset.

Vedtak:
Fullmaktene godkjent.

f) Valg av to personer til å underskrive protokollen
Møteleder foreslo at to medlemmer av kontrollnemnda skulle velges til å skrive under protokollen: Eva Torill Jacobsen og Per Torgersen. Det var ingen andre forslag.

Vedtak:
Eva Torill Jacobsen og Per Torgersen valgt til å underskrive protokollen.

2. Årsberetning 2025.
Styrelederen gjennomgikk årsberetningen og foreslo at den skulle godkjennes. Det fremkom ingen spørsmål, merknader eller innvendinger.

Vedtak:
Årsberetningen godkjent ved akklamasjon.

3. Årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026
Økonomiansvarlig Erling Svela gjennomgikk kort årsregnskapet for 2025 og budsjettet for 2026. Årsresultatet for 2025 var 5.178.460 kr, sum egenkapital og disponible midler per 31. desember 2025 var henholdsvis negativ 16.397.693 kr og positiv 2.195.974 kr. Der var ingen merknader eller forbehold i revisjonsberetningen fra Høilund Revisjon AS.

Erling Svela opplyste at i note 17 omtales en betinget forpliktelse der beløpet ikke var kjent da regnskapet ble avlagt 19. mars 2026. Forpliktelsen gjelder pensjonspremie for åtte år 2018-2025 og beløpet er nå kjent. Det utgjør nær 1,5 millioner kr inkludert arbeidsgiveravgift. Beløpet blir regnskapsført i 2026. Det belastes direkte mot egenkapitalen og ikke årets resultat. Imidlertid reduseres disponible midler.

Møteleder foreslo at årsregnskapet for 2025 skulle godkjennes og at overskuddet skulle disponeres til delvis dekning av udekket tap, samt at budsjettet for 2026 skulle tas til orientering. Det framkom ingen innvendinger.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 og disponering av overskuddet til delvis dekning av udekket tap ble godkjent, og budsjettet for 2026 tatt til orientering ved akklamasjon.

4. Kontrollnemndas årsrapport
Pga. reisefravær for kontrollnemndas leder, ble rapporten gjennomgått av medlem Per Torgersen. Møteleder foreslo at rapporten skulle tas til etteretning. Det framkom ingen merknader eller innvendinger.

Vedtak:
Kontrollnemndas rapport tatt til orientering.

5. Spørsmål om ansvarsfrihet for styret.
Møtelederen foreslo at det skulle vedtas ansvarsfrihet for styret for de forhold som det er gitt uttømmende og korrekte opplysninger om. Det fremkom ingen innvendinger.

Vedtak:
Ansvarsfrihet for styret vedtatt ved akklamasjon.

6. Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor.

Kontrollnemnda foreslo for generalforsamlingen at godtgjørelsen til tillitsvalgte skulle reguleres opp med 2,7% som er 12-måneders endring av konsumprisindeksen per februar 2026, mens revisor honoreres etter regning:

Styret (sum for 7 medlemmer)	316 782 kr
Kontrollnemndas leder	7 828 kr
Kontrollnemndas medlemmer	6 932 kr
Valgkomiteens medlemmer	4 412 kr

Det framkom ingen merknader eller innvendinger.

Vedtak:
Kontrollnemndas forslag til godtgjørelser vedtatt ved akklamasjon.

7. Kontingent for 2026 for andelseiere uten borett.

Iht. vedtektene § 15 skal generalforsamlingen fastsette årskontingenten for andelseiere som ikke er tildelt bolig i Oslo Havebyselskap. Styret foreslo for generalforsamlingen at kontingenten holdes uendret på 500 kr per år.

Vedtak:
Kontingent for andelseiere uten borett holdes uendret på 500 kr vedtatt ved akklamasjon.

8. Innkomne forslag

8.1 Valgbarhet til kontrollnemnda

Møtelederen opplyste at forslagstiller hadde trukket sitt forslag til fordel for styrets forslag.

På spørsmål fra salen om «husstandsmedlem» var et formelt begrep, svarte styreleder at det ikke var et formelt begrep men skulle forstås slik ordet brukes allment.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt:
Vedtektene punkt 11.1 annen setning skal lyde slik: «Kontrollnemndas medlemmer må være andelseiere **eller andelseierens ektefelle, samboer eller et myndig husstandsmedlem**.»

8.2 Fordeling av parkeringsplasser på felles gårdsplass i kvartal 2

Forslagsstiller:
Aleksander Fonn Næss på vegne av andelseiere i Sognsveien 30, 32 og 34.

Forslag til vedtak:
Forslagsstiller ber generalforsamlingen stemme for å endre styrets vedtak vedr parkering i Sognsveien 30, 32 og 34 slik at plasser på felles gårdsplass for disse tre husene tilfaller leilighetene og andelseiere i Sognsveien 30, 32 og 34. Dette i henhold til reviderte parkeringsbestemmelser (GF 2024 og GF 2025) og vil sikre konsistent bruk av juridiske likhets prinsipper i styrets forvaltning av havebyens fellesområder.

Hvis forslaget skulle bli forkastet av generalforsamlingen ønsker forslagstiller alternativt å be generalforsamlingen å instruere styret til å igangsette en full uavhengig revisjon av samtlige tildelte parkeringsplasser og gamle parkeringsavtaler for å sikre at Oslo Havebyselskap etterlever likhetsprinsippet som står sentralt i borettslagsloven og sikre at habilitet er godt ivaretatt i denne fordelingen. Forslagsstiller vil utrede dette alternativet grundig på generalforsamlingen 2026.

Før forslaget ble tatt opp til behandling foreslo Petter Thorsrud at saken skulle avvises fordi den var praktisk og ikke prinsippiell, og at dersom den slulle behandles så ville berørte andelseiere være inhabile. Han ønsket dette protokollført og at de skulle listeføres hvilke berørte som avga stemme. Møteleder uttrykte at generalforsamlingen ikke hadde hjemmel til å avvise saken, og at habilitetsbestemmelsene i vedtektene punkt 13.1 ikke kunne anvendes på denne saken. Saken ble tatt opp til behandling.

Forslagsstilleren presenterte sitt forslag og styreleder presenterte styrets vurdering og innstilling om å stemme mot forslaget.

Gunvor Mejdell sluttet seg til forslaget og vektla bomiljøet for beboerne i Sognsveien 30-34.

På forespørsel fra møteleder før avstemming frafalt Petter Thorsrud kravet om å protokollføre navn på stemmegivere på aktuelle adresser.

Vedtak:
Det primære forslaget falt med 42 stemmer mot forslaget og 25 stemmer for forslaget.

Forslagsstilleren presenterte sitt subsidiære forslag med særlig henvisning til habilitetsproblem, mulig brudd på likebehandling og med referanse til burettslagslova §8-15. og styreleder presenterte styrets vurdering og innstilling om å stemme mot forslaget.

Vedtak:
Det subsidiære forslaget falt med overveldende flertall mot forslaget.

8.3 Ungdomsklubb

Forslagsstillere:
Martine Aarrestad, Sognsveien 46 og Even Nord Rydningen, Moltke Moes vei 5.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber styret gå i dialog med Bydel Nordre Aker om bruk av arealer ved Vestre Aker skole, eventuelt andre aktuelle lokaler, til ungdomsklubb.

Even Nord Rydningen presenterte forslaget og Raymond Svendsen presenterte styrets vurdering og innstilling om at forslaget skulle oversendes Ullevål Hageby vel.

Gro Idland fra Ullevål Hageby vel uttrykte at vellet kunne samarbeide med engasjerte foreldre om mulig ungdomsklubb.

Vedtak:
Forslaget oversendes Ullevål Hageby vel. Vedtatt ved akklamasjon.

8.4 Dammen på Damplassen

Forslagsstiller:
Even Nord Rydningen, Moltke Moes vei 5.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber styret gå i dialog med BYM med sikte på fremdrift i reparasjon av dammen på Damplass, med opprinnelig dybde.

Forslagsstilleren presenterte sitt forslag. Fungerende daglig leder Mette S. Berntzen bekreftet at borettslaget henvender seg til Bymiljøetaten en gang hvert halvår og etterspør informasjon om når dammen vil bli reparert og fylt med vann. Styreleder uttrykte at styret støttet forslaget og ville forsøke å legge ytterligere press på Bymiljøetaten.

Vedtak:
Forslaget vedtatt ved akklamasjon.

8.5 Styrets prinsipielle holdning til kommunale arealer

Forslagsstiller:
Even Nord Rydningen, Moltke Moes vei 5.

Forslag til vedtak:

1. *Generalforsamlingen ber styret redegjøre for sin prinsipielle holdning til når og hvordan de engasjerer seg i kommunale arealer av stor verdi for nabolaget.*
2. *I lys av at styret har engasjert seg i saken som gjelder lommeparken, ber generalforsamlingen styret om å evaluere utfallet av saken, og legge til rette for samtale om muligheter ved denne. Forslagsstiller orienterer i denne anledning om at han har søkt Bymiljøetaen om å sette ut sjakkbord her. BYM svarer at dette ikke er noe de vil sette ut selv, men inviterer til å søke om dette, dersom noen nabolaget er interessert å sette ut bord selv.*

Forslagsstilleren presenterte sitt forslag. Ingunn Marton og styrelederen presenterte styrets vurdering og innstilling at det ikke var behov for ytterligere redegjørelse eller evaluering enn den som var inntatt i innkallingen til generalforsamlingen.

Forslagstilleren trakk punkt 1 i sitt forslag.

Vedtak:
Forslag 2 falt med overveldende flertall mot forslaget.

8.6 Utekjøkken på solsiden av Eventyrplassen

Forslagsstillere:
Martine Aarrestad, Sognsveien 46 og Even Nord Rydningen, Moltke Moes vei 5.

Forslag til vedtak:
Styret oversender forslaget om etablering av fast utekjøkken/grill til Ullevål Hageby vel for vurdering.

Even Nord Rydningen presenterte forslaget. Gunnar Vatnar takket for Even Nord Rydningens engasjement men at styret innstilte på at forslaget skulle oversendes Ullevål Hageby vel.

Helge Forfang mente den foreslåtte plasseringen var uheldig og advarte mot at en fast grillplass ville skape forsøpling og tiltrekke seg mus, rotter og måker.

Vedtak:
Forslaget falt med 43 stemmer mot forslaget.

8.7 Gjennomgang og oppgradering av lekeplasser

Forslagsstiller:
Thea Roll Rakeng, John Colletts allé 13.

Forslag til vedtak:
Det gjennomføres en helhetlig gjennomgang/oppussing av lekeplassene i nærområdet for å sikre at disse er oppdaterte, godt vedlikeholdt og trygge å bruke for barn i alle aldre. Lekeplasser som avdekkes med behov for utbedring eller oppgradering prioriteres for nødvendig vedlikehold eller oppussing.

Forslagsstilleren var ikke til stede. Styrelederen informerte om at tilsyn og vedlikehold av lekeplassene var borettslagets ansvar og ble gjennomført rutinemessig, slik at vedtaket var unødvendig.

Vedtak:
Forslaget avvist med overveldende flertall.

9. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer

Møtelederen innledet med å foreslå at ved flere kandidater enn verv, eksempelvis tre kandidater til to styreverv, så ville det avgis stemmer på navn og de(n) som fikk flest stemmer ville være valgt selv om antall stemmer på kandidaten var under 50%. Det framkom ingen merknader eller innvendinger til dette.

Trude Heber i valgkomiteen presenterte valgkomiteens innstilling til hvert valg.

Nikolai Andersen Askedal, Damplassen 5 (husstandsmedlem, ikke andelseier), foreslo seg selv som styremedlem eller varamedlem.

Vedtak:
Styreleder for to år, 2026-2028:
Harald Assev, Per Gynts vei 1, ble valgt uten motkandidat ved akklamasjon.

Styremedlemmer for to år, 2026-2028:
Ingunn Marton, Moltke Moes vei 11, valgt med 48 stemmer.
Morten Falch Milde, Langlia 10, valgt med 39 stemmer.
Nikolai Andersen Askedal, Damplassen 5, fikk 26 stemmer og ble ikke valgt.

Varamedlemmer for ett år, 2026-2027:
Rikke Stener, Moltke Moes vei 3, valgt med 46 stemmer
Raymond Svendsen, Sognsveien 50, valgt med 42 stemmer
Nikolai Andersen Askedal, Damplassen 5, fikk 30 stemmer og ble ikke valgt.

Styremedlemmer som ikke var på valg og fortsetter i sin funksjonstid, 2025-2027:
Elin Schjenken Halvorsen, John Colletts allé 64
Gunnar Vatnar, Askeladdveien 28

10. <u>Valg av medlemmer til kontrollnemnda.</u>
Trude Heber i valgkomiteen presenterte valgkomiteens innstilling til medlemmer i kontrollnemnda. Det framkom ingen andre forslag.

Vedtak:
Komitemedlemmer for to år, 2026-2028:
Karin Julsrud, Vestgrensa 11
Per Torgersen, Per Gynts vei 5
Begge valgt ved akklamasjon.

Leder var ikke på valg og fortsetter sin funksjonstid, 2025-2027:
Vegard Torsnes, John Colletts allé 39

Medlemmer av kontrollnemnda som ikke var på valg og fortsetter i sin funksjonstid, 2025-2027:
Frode Rise, Eventyrveien 11
Eva Torill Jacobsen, Sognsveien 46

11. <u>Valg av medlemmer og varamedlem til valgkomiteen:</u>
Hele valgkomiteen er på valg hvert år. Pga. reisefravær for kontrollnemndas leder, ble kontrollnemndas innstilling presentert av medlem Per Torgersen. Det framkom ingen andre forslag.

Vedtak:
Valgkomitemedlemmer for ett år, 2026-2027:
Trude Heber, Damplassen 14
Anders Tunold Kråkenes, Hjorteveien 4
Jo Waaler, Sognsveien 48
Varamedlem for ett år, 2026-2027:
Cathrine Kaasen Conradi, Per Gynts vei 1
Alle valgt ved akklamasjon.

Ingen andre saker ble tatt opp og generalforsamlingen ble avsluttet kl. 21.30.

Harald Assev Møteleder	Eva Torill Jacobsen protokollunderskriver	Per Torgersen protokollunderskriver

Borettslaget
Oslo Havebyselskap

Generalforsamling 2026



Innkalling til generalforsamling
23. april 2026 kl.18:30
Ullevaal stadion

- Årsberetning
- Regnskap
- Innkomne forslag
- Valg

ADGANGSKORT

GENERALFORSAMLING
BORETTSLAGET OSLO HAVEBYSELSKAP

Andelseiers navn: .....

Adresse: .....

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

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

---------- o ----------

FULLMAKT

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

Jeg gir: ..... fullmakt til å
(navn med blokkbokstaver)

møte for meg: .....
(navn og adresse med blokkbokstaver)

på generalforsamlingen i Borettslaget Oslo Havebyselskap

Oslo, den .....

.....
(andelseiers signatur)

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

Borettslaget Oslo Havebyselskap

Til andelseierne

Ordinær generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i borettslaget Oslo Havebyselskap torsdag 23. april 2026 kl. 18.30 i Sognsveien 77 (Ullevaal stadion), M4 Ullevaal.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
2. Årsberetning for 2025
3. Årsregnskap 2025 og budsjett 2026
4. Kontrollnemndas rapport
5. Spørsmål om ansvarsfrihet for styret
6. Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor
7. Fastsettelse av kontingent for 2026 for andelseiere uten borett
8. Innkomne forslag
9. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
10. Valg av medlemmer til kontrollnemnda
11. Valg av medlemmer og varamedlemmer til valgkomiteen

Vedlegg 1: Vedtekter – Borettslaget Oslo Havebyselskap

Vedlegg 2: Ordensregler – Borettslaget Oslo Havebyselskap

1. KONSTITUERING

a. Valg av møteleder

Styret foreslår at styrets leder Harald Assev velges til møteleder.

b. Opptak av navnefortegnelse

c. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

d. Godkjenning av fullmakter

e. Valg av to personer til å undertegne protokollen

2. ÅRSBERETNING FOR 2025

2.1 INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Borettslaget Oslo Havebyselskap er et frittstående borettslag med 648 andelseiere med borett, fire andelseiere med bruksrett til næringslokaler og 72 andelseiere uten borett. Seks lokaler som borettslaget eier, leies ut til næring. Borettslaget eier gnr. 47 bnr. 214-233, som består av 119 bygninger. Leilighetene er på til sammen 51.000 kvadratmeter internt bruksareal (BRA-i).

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

Daglig leder i Havebyselskapet leder virksomheten. Regnskapet utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Høilund Revisjon AS er selskapets valgte revisor. Borettslaget er forsikret i Protector forsikring, polisenummer 1718283.

Havebyselskapets nettsted www.havebyselskapet.no inneholder borettslagets vedtekter og øvrige regelverk, veiledere, rundskriv og annen informasjon om borettslaget og nærmiljøet.

Et velkomstskriv om borettslaget som beskriver de viktigste regler og praktiske forhold sendes til nye andelseiere ved overtagelse av boligen.

2.2 TILLITSVALGTE, UTVALG OG ANSATTE

Det er vedtektsfestet at begge kjønn så langt mulig skal være likt representert i valgte verv.

Tillitsvalgte i borettslaget etter ordinær generalforsamling 25. april 2025:

2.2.1 STYRET

Harald Assev, leder	Per Gynts vei 1	2024-2026
Ingunn Marton, nestleder	Moltke Moes vei 11	2024-2026
Elin Schjenken Halvorsen, styremedlem	John Colletts allé 64	2025-2027
Raymond Svendsen, styremedlem	Sognsveien 50	2024-2026
Gunnar Vatnar, styremedlem	Askeladdveien 28	2025-2027
Anne Ebbing, varamedlem	Askeladdveien 7	2025-2026
Christian Schøyen, varamedlem	Per Gynts vei 5	2025-2026

2.2.2 KONTROLLNEMND

Vegard Torsnes, leder	John Colletts allé 39	2025-2027
Christian Erga	Jutulveien 9	2024-2026
Eva Torill Jacobsen	Sognsveien 46	2025-2027
Frode Rise	Eventyrveien 11	2025-2027
Per Torgersen	Per Gynts vei 5	2024-2026

2.2.3 VALGKOMITÉ

Cathrine Kaasen Conradi	Per Gynts vei 1	2025-2026
Pia Fjellner	Nils Lauritssøns vei 1	2025-2026
Trude Heber	Damplassen 14	2025-2026
Jo Waaler	Sognsveien 48	2025-2026

2.2.4 BYGGESAKSUTVALG (BSU)

Firmaet A-tract AS ved arkitekt Henrik Nömm utarbeider faglig innstilling til styret i alle byggesaker.

2.2.5 ANKEUTVALG FOR BYGGESAKER

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

Kristin Rustad Høiseth	Ullevålsalléen 38
Marie Fusdahl Kerr	(bor ikke i Hagebyen)
Frode Mo	Damplassen 22

2.2.6 UTOMHUSUTVALG (UHU)

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

Håkon S. Bakken, leder	Langlia 4
Synøve Flobak	Ullevålsalléen 34
Marianne Øverlie	Vålveien 2

2.2.7 ANSATTE

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

Daglig leder har vært 100% sykmeldt fra juli 2025 og er fortsatt sykmeldt når denne rapporten avlegges. Arne Auestad var sykmeldt fra februar 2025 til han sluttet i borettslaget i mars 2026

for å bli pensjonist. I tillegg hadde vedlikeholdsleder et lengre sykefravær høsten 2025. Langtids-sykefraværene er ikke arbeidsrelatert.

For å bøte på utfordringene som sykefraværene skapte, har Mette S. Berntzen overtatt en del av daglig leders ansvarsoppgaver og fra 1. januar 2026 ble hun innsatt som fungerende daglig leder. Erling Svela ble engasjert fra ultimo september til å ta ansvar for økonomioppfølgingen og avlaste styret med noen sekretærfunksjoner. Styreleder Harald Assev har tatt ansvar for en del administrative oppgaver. Styremedlemmene Ingunn Marton og Christian Schøyen har fått ansvar for å følge opp borettslagets større vedlikeholdsoppgaver.

2.3 GENERALFORSAMLING OG STYREMØTER

Den ordinære generalforsamlingen ble avviklet 24. april 2025 på Ullevaal stadion. 78 stemmeberettigede andelseiere var til stede og 30 fullmakter ble godkjent. Årsberetning og regnskap ble godkjent og valg gjennomført. I tillegg til gjennomgang av lovpålagte saker ble følgende saker behandlet:

- Forslag om endring av parkeringsbestemmelsene §§ 4 og 6 ble nedstemt.
- Forslag om endringer i reglene om forkjøpsrett ble nedstemt.
- Forslag om å prøve å få omgjort kommunens forslag til ny utforming av krysset Eventyrveien-Per Gynts vei ble vedtatt, se omtale under punkt 2.8.4.
- Forslag om å gå i dialog med Bymiljøetaten for å etablere sambruksområde/gatetun på Damplassen med fartsgrense 10 km/t ble vedtatt, se omtale under punkt 2.8.5.
- Forslag om å øke den månedlige støtten til Ullevål Hageby vel fra 5 kr til 20 kr per husstand per måned fra januar 2025 ble vedtatt. Dette er gjennomført.

Styret har i 2025 holdt 11 styremøter (2024: 11) og behandlet 170 saker (2024: 180). På grunn av langtidssykdom har enkelte styremedlemmer påtatt seg flere oppgaver enn vanlig, se omtale i punkt 2.2.7. Representanter for styret eller administrasjonen har også hatt flere møter med andelseiere om ulike saker.

2.4 OVERDRAGELSER, UTLEIE OG SØKNADER FRA ANDELSEIERE

Administrasjonen har etter fullmakt fra styret godkjent 36 overdragelser av andeler med tilknyttet borett i 2025 (2024: 43). Andelseieres forkjøpsrett ble brukt ved 9 boligsalg i 2025 (2024: 10).

År	Andeler solgt	Benyttet forkjøpsrett	Nye andelseiere
2025	36	9	27
2024	43	10	33
2023	41	11	30
2022	31	10	21
2021	27	9	18

Ved utgangen av 2025 var 4 leiligheter utleid (2024: 2). Etter fullmakt fra styret er det administrasjonen som godkjenner utleie.

Styret har i 2025 behandlet 11 byggesaker og 19 utomhussaker (2024: 21 byggesaker og 38 utomhussaker).

Det er ingen som har brakt saker inn for Ankeutvalget for byggesaker i 2025 eller 2024.

2.5 STRATEGISK PLAN 2024-2028

Strategisk plan setter mål og definerer premisser for styrets arbeid og borettslagets drift i perioden 2024-2028. Planen ligger på borettslagets nettsted. Planen ble vedtatt av styret i 2023 og senere justert av dagens styre. Planen rullerer i fem års perioder.

Følgende tiltak i planen er utført:

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

Følgende tiltak er igangsatt, men ikke ferdigstilt:

- Revidere byggesaksark.
- Utarbeide kontrollrutiner for oppfølging av andelseiernes byggearbeider.
- Videreføre innføring av nedgravde avfallsløsninger.
- Gjenåpne flere smug og smett.
- Oppføre flere sykkelskur.
- Kartlegge kompetansebehovet i borettslaget.
- Gjennomgå vedtektene for å vurdere om det er behov for endringer.
- Gjennomgå ordensreglene for å vurdere om det er behov for endringer.
- Følge opp utfordringer knyttet til parkering.

Aktivitet og status på disse sakene er omtalt i respektive avsnitt nedenfor.

2.6 BYGNINGER

2.6.1 ET VERNEVERDIG KULTURMINNE

Verneverdien av Ullevål hageby er svært høy som verneverdig kulturmiljø av nasjonal interesse. Både bygninger og uteanlegg er verneverdige. Borettslaget står derfor på Byantikvarens Gule liste over registrerte bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljøer i Oslo. Det innebærer bl.a. at søknader til Plan- og bygningsetaten (PBE) om fasadeendringer rutinemessig forelegges Byantikvaren for uttalelse før PBE tar stilling til søknaden. Verneverdien begrenser dermed andelseiernes og borettslagets frihet og muligheter for utbygging og andre bygningsmessige endringer og endringer i uteområdene.

Verneverdien gir borettslaget en betydelig forpliktelse til å ta vare på autentisiteten i miljøet: utseende, materialer, utførelse og funksjon. Samtidig skal boligstandarden så langt det er

mulig tilfredsstille dagens krav. Borettslagets egne aktiviteter og regelverket som gjelder for andelseierne, skal ivareta denne balansen.

2.6.2 BYGGEVEILEDER OG BYGGESAKSARK

Veilederen for utbygging av bygninger i Ullevål hageby er fra 2015, med mindre endringer de påfølgende årene. Borettslaget har også detaljerte byggesaksark til hvert søknadspliktig tiltak, med generell informasjon, krav og veiledning. Disse benyttes når andelseier søker om utbygging eller endringer av boligen. Styret arbeider med en mindre revisjon av byggesaksarkene. Veileder og byggesaksark kan lastes ned fra borettslagets nettsted.

2.6.3 BYGGESAKER

Styret har i 2025 behandlet 11 saker om tillatelse til ombygging og andre bygningsmessige endringer (2024: 21).

Styrebehandlingen forberedes av byggesaksutvalget (BSU), arkitektkontoret A-tract AS, som kontrollerer at søknaden er komplett og at den følger byggeveilederen. BSU gir en faglig vurdering og anbefaling i alle byggesaker.

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

Styret understreker at alle tiltak skal være i samsvar med byggeveilederen og byggesaksarkene. Tidligere uheldige fasadeendringer og andre tiltak som har svekket bygningene arkitektonisk og bygningsteknisk, danner ikke presedens for senere byggesaker.

Borettslagets administrasjon avgjør 50-60 mindre byggesaker hvert år. Dette er saker som utskifting av vinduer og dører med stilkopier, innsetting av ventiler, riving og utveksling av bærevegger, etterisolering, oppussing av bad og kjøkken, oppussing av felles trappeoppganger, montering av varmepumper, elbilladere og markiser og mindre justeringer ved utbygging av loft og kjeller.

Byantikvaren anbefaler at borettslaget beholder alle de opprinnelige vinduene. Byantikvarens veiledning om vedlikehold, rehabilitering og forbedring av gamle vinduer er tilgjengelig på Havebyselskapets nettsted. Eventuelle utskiftninger må være stilkopier. Byantikvarens veileder er reflektert i borettslagets regelverk og rutiner. Det er tre godkjente leverandører av vinduer til bruk i borettslaget; Bykle Vindu AS, Lunden Snekkerverksted AS og Vemundvik Snekkerfabrikk AS. Vinduene produseres som stilkopier og det benyttes kjerneved, dråpehengsler og hjørnejern. De samme bedriftene og Dørfabrikken Vatnestrøm AS leverer dører.

Det oppdages noen ganger feil når leiligheter legges ut for salg, f.eks. manglende ferdigattest eller dokumentasjon på utførte søknadspliktige tiltak. Dersom andelseier ikke har rettet slike feil innen boligen blir lagt ut for salg, legger administrasjonen inn heftelse på andelen.

2.6.4 STØRRE VEDLIKEHOLD

Større vedlikehold gjennomføres i hovedsak i tråd med 10 års vedlikeholdsplan for perioden 2020-2029. Aktivitetene er planlagt i henhold til forventet levetid på de ulike bygningskomponentene. Styret vil i 2026 oppdatere status for bygningenes tilstand og deretter vurdere en eventuell revurdering av planen.

Takomlegging og moderne drenering nærmer seg fullføring. I de kommende år forventes det økt aktivitet på bl.a. piperehabilitering og fasaderehabilitering.

Borettslaget bruker Aase Byggeadministrasjon AS til faglig og administrativ støtte i forbindelse med større vedlikeholdsprosjekter. Administrasjonen og/eller utpekte styremedlemmer (Ingunn Marton og Christian Schøyen) har gjennomfører byggemøter, kontroll- og ferdigbefaringer for større vedlikeholdsprosjekter.

Oversikt over større vedlikehold i 2025 og plan for 2026:

Aktivitet	Adresser 2025	Kostnad 2025	Planlagt 2026
Omlegging og renovering av tak og ny oppmuring av piper over mønet	Damplassen 19-23	9,1 millioner kr	Damplassen 16-18 John Colletts allé 67-69
Drenering	John Colletts allé 53-59 (oddetall)	2,1 millioner kr	Hjorteveien 2-12 (partall) John Colletts allé 37-41 (oddetall) Ullevålsalléen 18 og 20
Piperehabilitering	(ingen)	0,1 millioner kr	Flere pipeløp på ulike adresser

For ordens skyld understrekes at planen for 2026 kan bli endret.

Borettslaget har rutiner for varsling av andelseiere av planlagte og akutte arbeider og andre inngripende arbeider som utføres i regi av borettslaget. Disse rutinene finnes på nettstedet.

2.6.5 LØPENDE DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Borettslaget har ansvar for ytre vedlikehold, som uformelt kan uttrykkes som «det som kan ses fra utsiden av leiligheten» samt selve bygningskonstruksjonen og felles infrastruktur. Borettslagets vedlikeholdsavdeling med vedlikeholdsleder og to håndverkere (fra 2026 én håndverker) utfører mye av det løpende vedlikeholdet og kontrollerer arbeid utført i andelseiers regi. I tillegg leier borettslaget inn murere, snekkere, elektrikere, rørleggere og blikkenslagere til ulike oppdrag, særlig i barmarksesongen.

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

I tillegg til løpende driftsoppgaver, ble det i 2025 utført 261 arbeidsordre, mens 45 arbeidsordre var åpne ved årets utgang (2024: 284 utført og 68 åpne). Arbeidsordre som ikke er utført, er sesongavhengige eller ikke prekære.

I forbindelse med åpning og stenging av hagevannet blir oppdagete feil på kraner og rør reparert.

1350 løpemeter tregjerder og ett tørkestativ ble beiset av ungdom på sommerjobb. Om lag 100 meter tregjerder og 70 meter nettinggjerder er reparert eller byttet ut (2024: 100 meter tregjerder, 250 meter nettinggjerder).

Vedlikeholdsavdelingen har reparert, vedlikeholdt eller fullrestaurert om lag 150 vindusrammer, ytterdører og balkongdører (2024: 120). I forbindelse med takomlegging benyttes stillasene til kontroll og eventuell reparasjon/vedlikehold av vinduer i øverste etasje(r). Alle vinduer og dører males på utsiden om lag hvert femtende år, der 2025 var det

nestsiste året i inneværende syklus. Alfa malerservice har malt dører og vinduer i Eventyrveien 6-12 (partall), Moltke Moes vei 1-15 (oddetall), Sognsveien 30-42 (partall) og Vestgrensa 5. I 2026 planlegges maling av vinduer og dører i Eventyrveien 14-24 (partall) og 17-19 (oddetall), Per Gynts vei 4 og 6, Tyrihansveien 18-28 (partall) og Vestgrensa 11.

2.6.6 TRAPPEROM OG YTTERDØRER

Byantikvaren ønsker at borettslaget beholder alle de originale dørene i heltre. Byantikvaren mener utskifting til moderne isolerte dører vil ødelegge mye av det autentiske uttrykket som borettslaget har klart å bevare. Nye dører gir fasaden et flatere og mindre levende preg. Styret er enig i dette, og Byantikvarens syn er reflektert i borettslagets regelverk og rutiner.

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

I 2025 ble én felles inngangsdør restaurert og det ble utført reparasjon eller justering på 27 inngangsdører (2024: 15 fellesdører og 20 inngangsdører). Andelseiere har i tillegg søkt og fått godkjent å erstatte 2 gamle ytterdører dører med nye stilkopier for egen regning (2024:10).

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

I de i alt 133 felles trapperommene i borettslaget er det varierende grad av slitasje. Vedlikehold av trapperommene har de siste tiårene vært organisert og gjennomført av andelseierne knyttet til de enkelte trapperommene, mens materialkostnadene har blitt dekket av borettslaget. Dette har medført at noen trapperom er godt vedlikeholdt mens andre fremstår mer nedslitt. Styret har derfor iverksatt en kartlegging av behovet for vedlikehold og kostnader dette vil medføre.

2.6.7 ENERGIEFFEKTIVISERING

Verneverdien av bygningene begrenser hvilke tiltak som kan gjennomføres. Fasadene kan i liten grad endres og det kan ikke monteres solceller på tak.

Det er likevel mulig å energieffektivisere boligene uten å endre fasaden. På borettslagets nettsted er det beskrevet tiltak for å gjøre hagebyleilighetene mer energieffektive, heve komforten og redusere strømutgiftene. Blant tiltakene er strømstyring, bedre isolering innvendig, utskifting til innervinduer med isolerglassrute og – for enkelte leiligheter – installering av varmepumpe.

2.7 GRØNTAREALER OG UTEOMRÅDER

2.7.1 VEILEDER FOR UTOMHUSANLEGGET, UTOMHUSREGLER

Hele hagebyen er verneverdig, dvs bygningene og utemiljøet. Det omfatter bl.a. plasser og kvartalsveier, smug og smett, gjerder og portstolper, allétrær og trerekker, natursteinsmurer og hageparseller. Det er tidligere gjennomført endringer som er uheldige og har redusert verneverdiene. Blant disse er parkering inne i kvartalene og i enkelte hager, utvidelse av avkjørsler, høye hekker, vintergrønne hekker, større terrasser på terreng, andre markbelegg og materialer enn de opprinnelige og privatisering av smug og smett. Det er derfor utarbeidet en veileder for hvilke endringer av utearealene som kan godkjennes. Formålet med veilederen er å sikre at nye elementer samvirker med hagebyarkitekturen og styrker og utvikler helheten.

Nye behov og ønsker utfordrer rammene og presser verneverdiene. Forståelsen for den historiske helheten er avgjørende for at boligmiljøet opprettholdes, og at verneverdien bevares og helst forbedres. Veilederen kan lastes ned fra nettstedet.

Utomhusreglene U-36 Frittstående varmepumpe ble justert, og U-15 Veksthus ble noe endret i 2025. Endringen presiserer at veksthus skal være uten tagger, spir o.l. Profiler og listverk skal være i aluminium eller tre, og de skal være i upigmentert trevirke eller malt svart. En eventuell sokkel kan være maksimum 40 cm målt der muren er høyest over terreng.

2.7.2 UTOMHUSSAKER

Styret har i 2025 behandlet 19 utomhussaker (2024: 26).

Som nevnt ovenfor utgjør utearealene en del av et verneverdig kulturminne. Utomhuselementer skal ikke skjule fasader eller virke dominerende. Ønsker om flere oppbevaringsløsninger må balanseres mot verdien av at hager og andre utearealer bevares mest mulig uendret. Oppføring av flere utomhuselementer krever godkjennelse fra styret. Det gjelder hageboder, lekestue, veksthus, levegg, støyskjerm og hagelys samt forstøtningsmurer og terrengendringer på mer enn 50 cm. Andre elementer krever ikke godkjenning, men det stilles krav til utformingen. Det gjelder blant annet fornyelse av espalier på vegg, frittstående espalier, plattinger, benkeboder og drivbenker. Hageboder tillates bare der de ikke virker dominerende mot fasader, naboer eller forbipasserende. Som hovedregel tillates ikke oppføring i de mest eksponerte områdene mot offentlig vei og plasser.

Styrebehandling av utomhussaker forberedes av Utomhusutvalget (UHU). UHU kontrollerer at søknaden følger borettslagets regelverk. UHU vil i tillegg fremme gode løsninger som er tilpasset Hagebyen. UHU gir en faglig anbefaling til styret.

2.7.3 DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV GRØNTANLEGGET

Hagebyen har store grøntarealer som skjøttes av borettslaget. Dette gjelder blant annet plener og hekker rundt Damplassen, Eventyrplassen, fellesarealer i kvartalene og skråningene mot John Colletts allé og Sognsveien. Det er også om lag 1200 allétrær og trær i rekker som beskjæres om lag hvert tredje år. I 2025 ble det beskåret langs Sognsveien, Langlia, Pastor Fangens vei, Hjorteveien og nedre del av Jutulveien. Borettslaget leier inn arborister til pleie av trærne.

2.7.4 TREPLANTING OG -FELLING

Styret vedtok i 2004 en plan for utskiftning av kirsebær- og epletrerekkene langs offentlig vei, med trær som er mindre utsatt for sykdom og soppangrep. Planen er i all hovedsak gjennomført. Gamle trær som dør naturlig, blir erstattet med nye. Ingen nye trær ble plantet i 2025 (2024: 15 nye trær).

Borettslaget har i 2025 etter anmodning fra andelseiere felt 22 uønskede trær som ikke har spesiell verdi (2024: ca. 30).

Borettslaget tilbyr profesjonell og rimelig beskjæring og fjerning av trær og tujaer.
10 andelseiere benyttet seg av dette tilbudet i 2025 (2024: 40). Styret mener flere hekker med fordel kan holdes lavere, slik at Hagebyen fremstår som åpen og ikke gjengrodd.

2.7.5 ANDELSEIERS PLIKTER I EGEN HAGE

Retningslinjer for trær og vegetasjon og et hefte om hagestell samt regler for utomhuselementer ligger på nettstedet. Det var en større revisjon av reglene for utomhuselementer i 2024.

Andelseiere plikter å holde hagen ordentlig og sørge for at vegetasjon mellom eple- og kirsebærtrær i rekkene holdes nede. Videre hører det til andelseiers plikter å holde gjerder, grøftekanter og murer frie for høyt gras og annen vegetasjon. Særlig tregjerdene får kortere levetid når det er vegetasjon inntil treverket og dermed øker fuktbelastningen.

Andelseiernes vedlikeholdsansvar omfatter også plikt til å klippe hekker som er til sjenanse eller hindrer ferdsel på kvartalsveier eller fortau, eller som hindrer sikt ved kryss og utkjørsler. Dersom andelseiere neglisjerer disse pliktene, vil borettslaget om nødvendig få dette utført og kreve kostnaden dekket av vedkommende andelseier.

2.7.6 BEVARING AV ARTSMANGFOLD

Havebyselskapet ønsker å bevare artsmangfold og tilrettelegger for pollinerende insekter. Med over 600 hageparseller og 1200 blomstrende allétrær er Hagebyen et godt område for pollinerende insekter i Oslo. Veikanter med blomstrende vekster blir klippet først på sensommeren. Vi bruker ikke kjemiske plantevernmidler og oppfordrer også andelseiere til å unngå bruk av kjemiske plantevernmidler.

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

2.7.7 EVENTYRPLASSEN

Eventyrplassen vedlikeholdes av borettslaget. Borettslaget utfører kontroll av lekeapparatene og bordtennisbordet. Vannførerlaget sørger for skøyteis og arrangerer skøytekarneval. Vellet arrangerer eplefest. Borettslaget sørger for måking og lys om vinteren og vedlikehold av grøntarealene om sommeren.

2.7.8 SNØRYDDING OG SANDSTRØING

Snørydding og sandstrøing av kvartalsveier utføres med innleid hjelp. Borettslaget har plassert ut 38 strøkasser som etterfylles hver sesong. Vedlikeholdsavdelingen håndmåker snø og strør rundt avfallsnedkast, i trapper, i gangveier, i smug og i smett og på Damplassen. Borettslaget har også hjulpet kommunen med å rydde bort snø der kommunen har sviktet, blant annet på Damplassen og Vålveien mot Sognsveien.

2.7.9 VÅRRYDDING, HAGEAVFALL

Kvartalsveiene ble våren 2025 feid ved egen og innleid hjelp. Komprimatorbiler fra Vaktmesterkompaniet har hentet blandet avfall i april og hageavfall på Damplassen og Eventyrplassen 1-2 ganger per måned fra mai fram til oktober, med opphold i juli. Dersom våren kommer tidlig i 2026, vil henting av hageavfall starte i april.

2.7.10 AVFALLSBRØNNER

I 2025 og 2024 ble det ikke bygget nye avfallsbrønner. Det er tidligere bygget 13 nedgravde avfallsstasjoner med to brønner på hver stasjon, som har erstattet ca. 220 avfallsbeholdere. Det var tidligere ca. 530 avfallsbeholdere i Hagebyen. Antallet er redusert til ca. 300 i dag.

For å dekke hele Hagebyen med akseptabel gåavstand, er behovet ca. 30 nedgravde avfallsstasjoner.

Renovasjonsetaten endret i 2025 reglene for slike stasjoner, men det er fortsatt en del uavklarte spørsmål med hensyn til volum og antall nedkast på hver stasjon. Den foreliggende planen er fra 2013 og må revideres basert på erfaring med de eksisterende stasjonene og de nye reglene. Styret vil i 2026 planlegge hvor nye avfallsstasjoner som tilfredsstiller de nye kravene kan plasseres.

2.7.11 ROTTEBEKJEMPELSE

Rottebekjempelse utføres av firma Antipest ved Øyvind Selnes som setter ut feller og bokser med gift for å redusere bestanden. VIS Forsikring bistår med bekjempelse når det oppdages i bygninger. Det var fem tilfeller av dette i 2025.

For å redusere omfanget vil det være til stor hjelp om andelseiere fjerner nedfallsfrukt, benytter lukket kompost og unngår å spyle ned mat i vask eller toalett. Alle sluk og avløpsrør skal være av metall og til enhver tid holdes forsvarlig lukket. Dette er spesielt viktig i ombygningsperioder.

2.8 PARKERING, ELBIL-LADING OG TRAFIKKSIKKERHET

2.8.1 BETALING FOR PARKERING INNE I KVARTALENE

Generalforsamlingen vedtok i 2022 at styret *kan* kreve betaling for parkering på fellesarealer i Hagebyen. Samtidig ble det vedtatt at det *ikke* skal betales for parkering i egen hage eller på egen privat gårdsplass. Den siste bestemmelsen kom ikke med i protokollen fra generalforsamlingen og ble heller ikke lagt inn i parkeringsbestemmelsene på borettslagets nettsted. Uten å være klar over den siste bestemmelsen vedtok styret høsten 2025 at det skulle innføres en grunneieravgift for parkering også i andelshager og på private gårdsplasser. Begrunnelsen for styrets vedtak var å sikre større grad av likebehandling uavhengig av hvor man parkerte inne i kvartalene. Da styret ble oppmerksom på at det hadde fattet et vedtak som gikk ut over sine fullmakter, omgjorde styret vedtaket om å innføre grunneieravgift.

Borettslagslovens hovedregel er at andelseierne gjennom felleskostnader må dekke borettslagets kostnader, men faktum er at borettslaget ikke har noen kostnader knyttet til mange av dagens godkjente parkeringsplasser på fellesarealer. Leietillegget for parkering på disse fellesarealene blir da en ren fiskalinntekt for borettslaget. Etter styrets skjønn vil det riktige utgangspunktet være at de som får parkere på fellesarealer må betale for det som i dag påfører borettslaget kostnader, dvs. kostnader til opparbeidelse av parkeringsplasser, snømåking, infrastruktur for el-billading, strøm og eventuelle andre direkte kostnader knyttet til parkeringsplassene. Styret har derfor vedtatt et slikt prinsipp med virkning fra 1. januar 2026. Dermed blir det større grad av likebehandling av andelseiere enten de har fått tillatelse til å bruke deler av hagen eller gårdsplassen til parkering eller på deler av et fellesareal.

Til tross for ovennevnte mener styret det likevel er rimelig at de som er så heldige å disponere en av borettslagets egne garasjer (John Collets allé og ved borettslagets verksted i Damplassen 21) må betale for dette godet som før. Etter styrets skjønn er dette et så stort knapphetsgode, at det her er rimelig å fortsatt kreve den samme betalingen som tidligere.

2.8.2 PARKERINGSTILLATELSER

Strategisk plan for Ullevål hageby har som et av sine premisser at styret skal sørge for at parkering så langt det er mulig imøtekommer alle beboeres behov. Siden beboerparkering ble innført høsten 2018, har Hagebyen mistet flere titalls gateparkeringsplasser i Eventyrveien, John Colletts allé, Jutulveien, Nils Lauritssøns vei, Tyrihansveien og Vålveien. Kommunens begrunnelse har dels vært fremkommelighet for utrykningskjøretøyer, dels tilrettelegging for gående og syklende. Dessuten er flere plasser avsatt til elbil-lading. De siste årene har altså muligheten for gateparkering i Hagebyen blitt kraftig redusert, og i 2024 vedtok Bystyret en omregulering av Eventyrveien som i 2025 førte til fjerning av ytterligere 40 parkeringsplasser.

Når parkeringsmulighetene innskrenkes, blir det for ulike grupper utfordrende å bli boende her.

Styret gjennomførte høsten 2025 en brukerundersøkelse som gav svar på hvilke behov og preferanser beboerne har for parkering for bil og sykkel. En oppsummering av brukerundersøkelsen ligger på borettslagets nettsted.

Gitt resultatene fra undersøkelsen har styret begynt arbeidet med å identifisere og kartlegge mulige nye parkeringsplasser på borettslagets og kommunal grunn i gater og åpne områder i Ullevål Hageby i tillegg til å gjenoppta tidligere utredninger for mulig nybygg/underjordisk parkering. I 2025 er til sammen 5 nye plasser identifisert.

Styret utarbeidet et forslag til fordeling av parkeringsplasser på felles gårdsplass for flere hus i tråd med vedtak på generalforsamlingen i 2024 og 2025. Dette forslaget var til høring hos andelseierne høsten 2025, og styret har etter det vedtatt en fordeling av parkeringsplasser på felles gårdsplass med flere hus.

2.8.3 LADING AV ELBILER

Borettslaget har tilrettelagt for lading av elbiler på P-plassene i John Colletts allé og Ullevålsalléen, og i borettslagets garasjer i John Colletts allé.

Kostnader knyttet til installasjon, drift/vedlikehold og administrasjon av ladeboks blir betalt av brukerne, som også betaler for ladestrømmen. Borettslagets investering og andre kostnader for infrastrukturen dekkes gjennom et påslag på ladestrømmen.

Styret har vedtatt at andelseiere som har elbil på godkjent parkeringsplass eller i egen garasje, kan søke om å montere ladeboks. Utendørs skal ladeboksen monteres på frittstående stolpe. Ladeboks skal ikke monteres på fasade. I garasje skal ladeboksen være veggmontert inne i garasjen. Skjøteledninger og adaptere skal ikke benyttes, og lading fra en vanlig stikkontakt er ikke tillatt.

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

2.8.4 KRYSSET EVENTYRVEIEN-PER GYNTS VEI

Bymiljøetaten offentliggjorde 2020 planer for ny utforming av krysset der Per Gynts vei munner ut i Eventyrveien. Endringen av krysset inngår i Bymiljøetatens tiltak for bedre tilrettelegging for syklister i området og er begrunnet med bedring av trafikksikkerheten i krysset.

Etter innspill fra beboere i Eventyrveien engasjerte styret seg i et forsøk på å unngå at planen ble realisert bl.a. ut fra en vurdering av at krysset fungerer utmerket slik det var, og at det ikke var behov for Bymiljøetatens tiltak. Bymiljøetatens begrunnelse om bedre sikt og økt sikkerhet i krysset ved hjelp av busker og hekker, ble av styret ikke ansett som holdbare. I tillegg til å være både unødvendig og uønsket, griper det nye krysset direkte inn i vernet av Hagebyen som verneverdig kulturmiljø av høy verdi og av nasjonal interesse. Ifølge Byantikvaren er krysset Eventyrveien / Per Gynts vei et såkalt Y-kryss. Å ødelegge dette krysset, representerte et inngrep i den opprinnelige planen for Hagebyen, der gateløpene og siktlinjene, sammen med hagene og husene, er de sentrale elementene i den helhetlige arkitektoniske utformingen som til sammen utgjør Ullevål Hageby.

Generalforsamlingen 2025 gav sin tilslutning til ovenstående vurderinger. Til tross for flere innspill både overfor ansvarlig byråd, Bymiljøetaten og medieoppslag klarte borettslaget ikke å stoppe gjennomføring av kommunens prosjekt. Prosjektet ble realisert i 2025.

2.8.5 DAMPLASSEN

Generalforsamlingen 2025 vedtok å pålegge styret å starte dialog med Bymiljøetaten om etablering av sambruksområde/gatetun på Damplassen med fartsgrense 10 km/t. Styret samarbeider med trafikkutvalget i Ullevål Hageby vel. Utvalget har som mandat å forberede dialogen med kommunen og avklare rammer for videre prosess. Utvalget vil ta initiativ til formell kontakt med Bymiljøetaten for å drøfte muligheter og videre fremdrift.

2.8.6 SYKKELSKUR

I 2025 ble to nye låsbare sykkelskur ferdigstilt, et i Pastor Fangens vei og et i Tyrihansveien. Investeringen utgjør 504 tusen kr per sykkelskur. Fra tidligere er det et sykkelskur i Moltke Moes vei.

2.9 LOKALMILJØ

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

- Hagebybladet mottok 102 tusen kr i støtte (2024: 78 tusen kr), i henhold til vedtak på generalforsamlingen 2024.
- Ullevål Hageby Vel fikk 156 tusen kr i støtte (2024: 39 tusen kr), i henhold til vedtak på generalforsamlingen 2025.
- Til julegrantenningen kjøpte borettslaget juletre og satte opp lys og stjerne. Kostnaden var 36 tusen kr i 2025 (2024:33 tusen kr).
- Vannførerlagets skøytekarneval ble etter søknad støttet med 7 tusen kr (2024: 7 tusen kr).

2.10 ARBEIDSMILJØ

Styret anser at arbeidsmiljøet er trygt og forsvarlig. Det har ikke vært alvorlige skader i forbindelse med arbeidsplassen i 2025. To langtidssykmeldinger som ikke har forbindelse med arbeidsmiljøet fortsetter inn i 2026. Den ene langtidssykemeldingen er fortsatt aktiv når denne rapporten avlegges.

Kontoret har holdt åpent alle hverdager kl 9-15 utenom høytidene og to uker i fellesferien.

Borettslaget følger likestillingsloven ved ansettelser.

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

2.11 REGNSKAP OG FINANSIELLE FORHOLD

Driftsinntektene, i hovedsak innkrevde felleskostnader eller «husleie» fra andelseierne, var i 2025 på 57,4 millioner kr, som var 2,5 % høyere enn 2024 og 1,7 % over budsjett. Innkrevde felleskostnader utenom eiendomsskatt ble fra 1. januar 2025 økt med 4 %, som var 1,4 % over konsumprisindeksøkningen i referanseperioden september 2023- september 2024. Eiendomsskatten ble redusert med 18 % fra 2024. Innkrevd eiendomsskatt har en tilsvarende, men noe høyere utgift fordi borettslaget betaler eiendomsskatt også for kontoret og for næringslokalene som leies ut. Husleie for næringsarealer reguleres iht utleieavtalene, i hovedsak med konsumprisindeksendring.

Driftskostnadene var i 2025 på 50,3 millioner kr, som var 6,8 millioner kr lavere enn i 2024 og 3,1 millioner kr under budsjett. Utgiftene til drift og vedlikehold i 2025 utgjorde 18,8 millioner kr, som var 6,9 millioner kr lavere enn i 2024 og 2,2 millioner kr under budsjett. Reduksjonen i aktivitet fra 2024 til 2025 var budsjettert etter overskridelse i 2024. Den ytterligere underskridelsen i 2025 skyldes i hovedsak utsatte dreneringsprosjekter og utsatt beskjæring av trerekker. Større vedlikehold utføres i tråd med tiårs vedlikeholdsplan 2020-2029, men det er noe etterslep.

Personalkostnadene i 2025 var 1,0 millioner kr lavere enn i 2024 og budsjett. Dette skyldes langtids sykefravær, som omtalt under punkt 2.2.7. Avskrivningene gjelder i hovedsak nedgravde avfallsanlegg og sykkelskur; økningen skyldes de to nye sykkelskurene som ble tatt i bruk i 2025. Forsikringspremien økte 19 % fra 2024, til 2,9 millioner kr, og var 0,4 millioner kr over budsjett. Dette skyldes mange og dyre skader. Kommunale avgifter – vann, avløp og renovasjon – steg vesentlig, 1,2 millioner kr fra året før, men 0,5 millioner kr mindre enn budsjettert. Andre driftskostnader økte med 0,2 millioner kr til 1,5 millioner kr. Økningen skyldes i hovedsak dyrere avfallscontainer/hageavfall og økt støtte til Ullevål Hageby vel. Netto finanskostnader var uendret fra 2024 men 0,1 millioner kr over budsjett pga. utsatte rentesenkninger.

Årsresultatet for 2025 viser et overskudd på 5,2 millioner kr, mot budsjettert overskudd på 1,2 millioner kr. Etter betydelig budsjettoverskridelse og underskudd i 2024 og 2023 er det nødvendig med overskudd for å styrke disponible midler og betalingsevnen for de utgifter borettslaget faktisk har.

Justert for avskrivninger og investeringer på netto null, var endring i disponible midler en økning på 5,2 millioner kr, slik at borettslagets disponible midler ved utgangen av året var 2,2 millioner kr. Styret budsjetterer med ytterligere økning av disponible midler til 3,0 millioner kr ved utgangen av 2026, etter 1,35 millioner kr avdrag på gjeld.

Pante- og gjeldsbrevlånet som ble tatt opp i 2019, var ved årsslutt 2025 uendret 33,8 millioner kr. Det er ikke betalt avdrag i 2025 eller 2024. Planlagt løpetid er til 2034. Dette er kortere enn levetiden på de anlegg som lånet finansierer, slik at en viss utsettelse av avdrag er forsvarlig. Borettslagets gjeld har flytende rente som per 31. desember 2025 var 5,3 %, som er grunnlag for budsjettert rentekostnad i 2026.

Borettslaget har regnskapsmessig negativ egenkapital på 16,4 millioner kr. Dette er et regnskapsteknisk forhold, fordi bygningene er balanseført til opprinnelig anskaffelsessum for over 100 år siden, 9,4 millioner kr. Det er ikke ført avskrivninger på bygningene, men alt vedlikehold, rehabilitering og påkostning er utgiftsført løpende. Tomten er balanseført til anskaffelsessum i 1981, 15,5 millioner kr. Den faktiske verdien av bygninger og tomt er mange ganger høyere enn balanseført verdi, så borettslagets virkelige egenkapital er positiv.

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Det har ikke inntruffet forhold av vesentlig betydning for regnskapet etter 31. desember 2025.

2.12 FRAMTIDSUTSIKTER

Ullevål Hageby – både bygningene og utemiljøet – er et over hundre år gammelt kulturminne som har stor bevaringsverdi. Vedlikehold og skjøtsel gjennomføres planmessig. Borettslaget har strenge retningslinjer for ombygging og andre tiltak som utføres av andelseierne, med mål om å opprettholde de høye antikvariske verdiene.

Behovet for fornyelse og dagens krav til boliger og bomiljø må balanseres mot forpliktelsen til å bevare Hagebyens verdi som kulturminne. Vi ønsker å bevare et godt bomiljø for barn, voksne og eldre, og ivareta andelseiernes behov og felles interesser. Dette er forhold som utvikler seg og endres over tid, og det er i noen saker ulike ønsker og meninger blant andelseierne. Styret ønsker å imøtekomme andelseiernes ønsker, men innenfor de begrensninger som gjelder for å bevare kulturminneverdiene.

Styret har følgende prioriterte aktiviteter framover:

- Sørge for at byggearbeidene som utføres av andelseiere, holder høy kvalitet.
- Oppdatere tilstandsvurderingen av eiendomsmassen, og revidere vedlikeholdsplanen dersom det er behov.
- Bedre dokumentasjon og kvalitetssikring av interne prosesser og beslutninger.
- Modernisere forvaltning, drift og vedlikehold ved å øke digitaliseringen i administrasjonen.
- Forsøke å finne løsninger på parkeringsutfordringene.
- Planlegge flere avfallsbrønner.

Oslo, 19. mars 2026
Styret i Borettslaget Oslo Havebyselskap

Harald Assev (sign.) Styreleder	Ingunn Marton (sign.) nestleder	Elin Schjenken Halvorsen (sign.) styremedlem
Raymond Svendsen (sign.) styremedlem	Gunnar Vatnar (sign.) styremedlem	Mette S. Berntzen (sign.) fungerende daglig leder

3. ÅRSREGNSKAP 2025 OG BUDSJETT 2026

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-2 992 641**	**-97 059**	**2 195 974**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 178 460	-3 007 755	1 513 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	657 093	556 298	655 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-646 937	-426 625	0
Red. annen langs. gjeld	22	0	-17 500	-1 350 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**5 188 616**	**-2 895 582**	**818 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 195 974**	**-2 992 641**	**3 013 974**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler		4 661 807	5 285 563	
Kortsiktig gjeld		-2 465 833	-8 278 204	
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 195 974**	**-2 992 641**	

RESULTAT

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	52 618 705	50 452 202	51 780 000	54 783 000
Innkrevet eiendomsskatt		3 650 945	4 462 380	3 650 000	2 710 000
Ladeinntekter elbil		327 660	242 926	280 000	317 000
Gebyr eierskifter		699 350	662 200	600 000	676 000
Andre inntekter	3	74 714	166 887	100 000	53 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**57 371 373**	**55 986 595**	**56 410 000**	**58 539 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 128 430	-5 109 842	-5 150 000	-4 096 000
Styrehonorar	5	-308 454	-297 736	-310 000	-322 000
Avskrivninger	15	-657 093	-556 298	-500 000	-655 000
Revisjonshonorar	6	-62 438	-58 125	-60 000	-65 000
Forretningsførerhonorar		-458 103	-440 484	-454 000	-475 000
Konsulenthonorar	7	-518 413	-574 319	-520 000	-831 000
Drift og vedlikehold	8	-18 817 805	-25 732 964	-21 000 000	-22 672 000
Forsikringer		-2 882 574	-2 411 594	-2 500 000	-3 004 000
Kommunale avgifter	9	-13 786 743	-12 630 102	-14 250 000	-14 506 000
Eiendomsskatt		-3 714 552	-4 559 212	-3 650 000	-2 769 000
Energi/fyring		-558 816	-614 993	-670 000	-654 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 882 640	-2 784 481	-2 868 000	-3 415 000
Andre driftskostnader	10	-1 546 527	-1 315 490	-1 450 000	-1 707 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-50 322 586**	**-57 085 639**	**-53 382 000**	**-55 171 000**
DRIFTSRESULTAT		**7 048 787**	**-1 099 044**	**3 028 000**	**3 368 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	40 586	55 651	10 000	4 000
Finanskostnader	12	-1 910 914	-1 964 362	-1 810 000	-1 859 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 870 327**	**-1 908 711**	**-1 800 000**	**-1 855 000**
ÅRSRESULTAT		**5 178 460**	**-3 007 755**	**1 228 000**	**1 513 000**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-3 007 755		
Reduksjon udekket tap:		5 178 460	0		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 370 000	9 370 000
Tomt	13	15 300 000	15 300 000
Lokaler	14	842 000	842 000
Andre varige driftsmidler	15	1 900 769	1 910 924
SUM ANLEGGSMIDLER		**27 412 769**	**27 422 924**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		431 655	395 188
Forskuddsbetalte kostnader		1 572 948	1 552 998
Andre kortsiktige fordringer	16	108 383	177
Driftskonto OBOS-banken		1 846 620	3 085 871
Driftskonto OBOS-banken II		15 106	375
Skattetrekkskonto OBOS-banken		262 169	219 107
Sparekonto OBOS-banken		424 927	31 848
SUM OMLØPSMIDLER		**4 661 807**	**5 285 563**
SUM EIENDELER		**32 074 576**	**32 708 487**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		72 800	72 800
Udekket tap	17	-16 470 493	-21 648 953
SUM EGENKAPITAL		**-16 397 693**	**-21 576 153**
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	22	33 807 936	33 807 936
Borettsinnskudd		11 888 500	11 888 500
Annen langsiktig gjeld	18	310 000	310 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**46 006 436**	**46 006 436**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		845 464	625 116
Leverandørgjeld		666 360	6 761 214
Skyldige offentlige avgifter	19	436 455	414 501
Påløpte renter		9 401	10 298
Annen kortsiktig gjeld	20	508 153	467 075
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 465 833**	**8 278 204**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**32 074 576**	**32 708 487**
Pantstillelse	21	53 500 000	53 500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19. mars 2026
Styret i Borettslaget Oslo Havebyselskap

Harald Assev (sign.) Styreleder	Ingunn Marton (sign.) nestleder	Elin Schjenken Halvorsen (sign.) styremedlem
Raymond Svendsen (sign.) styremedlem	Gunnar Vatnar (sign.) styremedlem	Mette S. Berntzen (sign.) fungerende daglig leder

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 verdi- forringelse. 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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025	2024
Felleskostnader	35 361 982	34 006 298
Tilleggsareal	11 798 328	11 329 688
Telia Kabel-TV/internett	2 956 130	2 839 928
Lokalleie	1 392 900	1 339 284
Garasjer	422 359	406 320
Parkering	418 994	395 914
Hagebybladet	78 237	78 260
Ullevål Hageby Vel	156 000	39 010
Kontingent	16 500	17 500
Korreksjoner/tidligere år	17 275	0
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**52 618 705**	**50 452 202**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

	2025	2024
Reparasjon vinduer	13 200	11 400
Salg nøkler, ventiler etc	14 512	28 934
Søknadsgebyrer	47 000	74 000
Andre inntekter	2	52 555
SUM ANDRE INNTEKTER	**74 714**	**166 889**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Ordinær lønn, fast ansatte	-3 252 882	-3 200 229
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-179 950	0
Annen lønn, ikke feriepenger	-125 524	-82 116
Påløpte feriepenger	-443 207	-428 906
Fri telefon	-8 784	-8 784
Naturalytelser speilkonto	8 784	8 784
Arbeidsgiveravgift	-587 767	-659 697
Arbeidsgiveravgift, periodisering	-5 781	0
Pensjonskostnader	-329 359	-636 916
Refusjon sykepenger	826 636	0
Gaver til ansatte	-929	-11 314
Kantinekostnader	-11 314	-38 774
Andre personalkostnader	-18 352	-51 890
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 128 430**	**-5 109 842**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 5 årsverk i borettslaget. Borettslaget er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i loven.

NOTE 5
STYREHONORAR

	2025	2024
Honorar til styret gjelder for perioden 2024-2025	-308 454	-297 736
SUM STYREHONORAR	**-308 454**	**-297 736**

Servering på styremøter og oppmerksomhetsgave til jul inngår i personalkostnader/kantine.

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

	2025	2024
Revisjon	-62 438	-58 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-62 438**	**-58 125**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE 7
KONSULENTHONORAR

	2025	2024
A-Tract AS, arkitekttjenester	-72 188	-101 062
Alv Skogstad Aamo AS, arkitekttjenester	-60 047	-47 938
Amble Konsult, IT-tjenester	-121 248	-136 675
Dalan Advokatfirma DA, juridiske tjenester	-113 906	-113 594
OBOS Eiendomsforvaltning AS, øk/adm tilleggstjenester	-151 025	-149 409
Reaktor AS, arkitekttjenester	0	-15 141
Rønning Eiendomstaksering AS, arealmåling leiligheter	0	-10 500
	-518 413	**-574 319**

NOTE 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Byggeteknisk konsulenthonorar	-807 300	-807 300
Takarbeid	-9 065 040	-13 078 553
Drenering	-2 065 924	-4 064 918
Piperehabilitering	-98 000	0
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-12 036 264**	**-17 950 771**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 899 720	-2 047 254
Drift/vedlikehold VVS	-1 638 984	-1 206 042
Drift/vedlikehold elektro	-111 371	-202 219
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 766 744	-4 140 771
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-568	0
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-338 155	-130 260
Egenandel forsikring	-26 000	-55 648
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-18 817 805**	**-25 732 965**

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

NOTE 9
KOMMUNALE AVGIFTER

	2025	2024
Vann- og avløpsgebyr	-9 844 046	-8 836 520
Feie- og tilsynsgebyr	-140 697	-155 040
Renovasjonsgebyr	-3 802 000	-3 638 542
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-13 786 743**	**-12 630 102**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Snørydding	-442 849	-404 411
Container	-278 569	-138 643
Vedlikehold biler/maskiner	-19 095	-70 566
Drivstoff	-13 738	-19 023
Håndverktøy	-15 873	-25 225
Diverse utstyr	-7 990	-4 043
Annet driftsmateriale	-114 317	-154 541
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 813	-27 865
Trykksaker	-45 625	-46 625
Kontor- og datarekvisita	-20 257	-4 690
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-23 323	-21 986
Renhold ved firmaer	-32 822	-31 011
Telefon/bredbånd	-33 764	-31 053
Telefon, annet	-4 832	-3 880
Andre kontorkostnader	-19 621	-34 921
Lokalleie	-27 250	-10 000
Annen leiekostnad	-13 366	
Andre kostnader tillitsvalgte og ansatte	-28 049	-23 937
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-6 038	-10 378
Juletre Damplassen	-35 745	-33 232
Hagebybladet, Ullevål Hageby vel	-267 889	-139 480
Kontingenter	-600	
Andre driftskostnader	-79 189	-67 246
Bank- og kortgebyr	-12 915	-12 735
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 546 529**	**-1 315 491**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

	2025	2024
Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 441	46 189
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 803	
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 324	6 574
Andre renteinntekter	16 018	2 888
SUM FINANSINNTEKTER	**40 586**	**55 651**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

	2025	2024
Pantegjeldsrenter	-1 908 218	-1 954 551
Renter på leverandørgjeld	-2 696	-9 811
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 910 914**	**-1 964 362**

NOTE 13
BYGNINGER OG TOMT

BYGNINGER	2025	2024
Kostpris/bokført verdi	9 370 000	9 370 000
SUM BYGNINGER	**9 370 000**	**9 370 000**

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

TOMT	2025	2024
Kostpris/bokført verdi	15 300 000	15 300 000
SUM TOMT	**15 300 000**	**15 300 000**

Tomten, Gnr 47 Bnr 214-233, ble kjøpt i 1975, og avskrives ikke.

NOTE 14
FORRETNINGSLOKALER

	2025	2024
Lokaler	842 000	842 000
SUM LOKALER	**842 000**	**842 000**

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

		2025
Avfallsbrønner		
Tilgang 2017	1 712 539	
Tilgang 2018	25 108	
Tilgang 2019	2 285 106	
Tilgang 2020	310 289	
Avskrevet tidligere	-2 942 885	
Avskrevet i år	-468 849	
		921 308
Ladeopplegg til garasjer i John Colletts allé		
Tilgang 2020	72 379	
Avskrevet tidligere	-72 378	
		1
Plentraktor John Deere		
Tilgang 2023	47 990	
Avskrevet tidligere	-31 993	
Avskrevet i år	-15 996	
		1
Sykkelskur Molkte Moes vei		
Tilgang 2022	116 954	
Avskrevet tidligere	-70 169	
Avskrevet i år	-23 390	
		23 395

		2025
Sykkelskur Pastor Fangens vei og Tyrihansveien		
Tilgang 2024	361 000	
Tilgang 2025	646 937	
Avskrevet i år	-100 794	
		907 143
Toyota lastebil		
Tilgang 2017	104 405	
Avskrevet tidligere	-104 404	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2009	17 990	
Avskrevet tidligere	-17 989	
		1
Traktorhenger		
Tilgang 2015	30 000	
Avskrevet tidligere	-29 999	
		1
Stillas		
Tilgang 2006	81 119	
Avskrevet tidligere	-51 375	
Avskrevet i år	-2 704	
		27 040
Lekeapparater og bordtennisbord Eventyrplassen		
Tilgang 2023	70 451	
Avskrevet tidligere	-46 966	
Avskrevet i år	-23 484	
		1
Kopimaskin		
Tilgang 2024	65 625	
Avskrevet tidligere	-21 875	
Avskrevet i år	-21 875	
		21 875
Kopimaskin		
Tilgang 2018	48 750	
Avskrevet tidligere	-48 749	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 900 769**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**657 093**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

	2025	2024
Sykepenger	77 360	
Ladeinntekter	22 523	
Øvrige kortsiktige fordringer	8 500	177
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**108 383**	**177**

NOTE 17
UDEKKET TAP, NEGATIV EGENKAPITAL

Borettslaget har en latent forpliktelse for pensjonspremie som gjelder flere tidligere år. Beløpet er ikke kjent når regnskapet avlegges. Når beløpet foreligger, vil det bli belastet mot egenkapitalen/udekket underskudd.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelig anskaffelseskostnad. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler virkelig verdi. Salgsverdiene for leiligheter solgt i 2025 viser at virkelig verdi av borettslagets eiendommer er mange ganger høyere enn balanseført verdi. Dette viser at den faktiske egenkapitalen er positiv.

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

	2025	2024
Depositum	-228 000	-228 000
Andre innskudd, parkering	-82 000	-82 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-310 000**	**-310 000**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

	2025	2024
Forskuddstrekk	-262 169	-219 107
Skyldig arbeidsgiveravgift	-168 505	-195 394
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-430 674**	**-414 501**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	2025	2024
Skyldig feriepenger	-443 207	-428 906
Andelseiere uten borett	-16 500	-16 500
Påløpte kostnader	-48 446	-21 669
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-508 153**	**-467 075**

Se også note 17.

NOTE 21
PANTSTILLELSE

Av borettslagets gjeld er følgende sikret ved pant:

	2025	2024
Borettsinnskudd	11 888 500	11 888 500
Pantelån	33 807 936	33 807 936
TOTALT	**45 696 436**	**45 696 436**

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

	2025	2024
Bygninger	9 370 000	9 370 000
Tomt	15 300 000	15 300 000
TOTALT	**24 670 000**	**24 670 000**

NOTE 22
PANTE- OG GJELDBREVLÅN

		2025
Handelsbanken		
Løpetiden er 15 år til 2034. Renten er flytende og per 31.12.2025 var rentesatsen 5,30 %.		
Opprinnelig 2019	-35 807 936	
Nedbetalt tidligere	2 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-33 807 936
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-33 807 936**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Borettslagets lån er avdragsfritt til 30.5.2029. Det bør betales avdrag som samsvarer med levetiden for eiendelene som lånet finansierte. Innkrevde felleskostnader må dekke avdragene, og kan derfor måtte økes tilsvarende. Budsjettet for 2026 inneholder avdrag på 1,35 millioner kr, som er om lag 1/25 av restgjelden.

HØILUND REVISJON AS
Storgata 16
2000 Lillestrøm

Telefon: 900 19 850
post@hrevisjon.no
www.hoilundrevisjon.no

Foretaksregisteret NO 930 685 119
Godkjent revisjonsselskap

Til generalforsamlingen i
Borettslaget Oslo Havebyselskap

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Oslo Havebyselskap som viser et overskudd på kr 5 178 460. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.
I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 19.03.2026
Høilund Revisjon AS

Randi Høilund (sign)
Statsautorisert revisor

4. KONTROLLNEMNDAS RAPPORT

Til generalforsamlingen 2026

Kontrollnemnda har i perioden etter generalforsamlingen i 2025 til mars 2026 avholdt 7 ordinære møter i tillegg til møte med revisor 19. mars 2026. Vi har i hovedsak gjennomgått styreprotokoller og saklister fra styremøtene. Våre merknader er oversendt styret fortløpende etter hvert møte.

Vi opplever dialogen med styret og administrasjonen som god, og erfarer at våre innspill blir tatt på alvor. Ved manglende svar har vi etterlyst svar på tidligere innsendte spørsmål og fått svar på dette.

Alle protokoller og sakspapirer har vært til disposisjon ved våre møter.

I forbindelse med gjennomgang av styremøtene 3 og 4 i 2025 ba vi om at begrunnelse for ett vedtak ble tilført protokollen.

Ved gjennomgang av styremøtene 7 og 8 i 2025 anbefalte vi at spørsmålet om innkreving av avgift for parkering på egen parsell fremmes for generalforsamlingen, da dette er en sak med betydelig konfliktpotensiale.

Ved gjennomgang av styremøtene 9 og 10 i 2025 fremmet vi merknader knyttet til bemanningssituasjonen. Kontrollnemnda ba styret redegjøre for hvordan man planlegger å ivareta både vedlikehold og administrative oppgaver, gitt sykdom og at ansatte nærmer seg pensjonsalder. Vi tok også opp styrets vurdering av ambisjonsnivået i vedlikeholdsplanen i forhold til borettslagets vedtektsfestede plikt.

Til styremøtene 1 og 2 i 2026 hadde Kontrollnemnda merknader relatert til transparens rundt dialogen med Byantikvaren – herunder hvilke regler som gjelder, hvilken myndighet Byantikvaren besitter og hvordan styret vurderer å dele slik informasjon med beboerne. Vi påpekte at styrets behandling av parkeringssøknader bør være saklig og dokumenterbar.

Kontrollnemnda mottok i 2026 en henvendelse fra økonomiansvarlig angående ekstra honorar til styreleder for ekstraarbeid i forbindelse med administrasjonens sykdomssituasjon. Kontrollnemnda har godkjent at styreleder Harald Assev honoreres med kr 40 000 for perioden august 2025 til og med februar 2026, tilsvarende om lag 67 timer ekstraarbeid i forbindelse med daglig leders sykefravær. Fra 1. mars 2026 honoreres Harald Assev med kr 600 per time basert på timeliste. Timelisten må godkjennes av både fungerende daglig leder Mette Berntzen og Kontrollnemnda før utbetaling. Kontrollnemnda understreker at ordningen bør være midlertidig.

Den 19. mars 2026 hadde Kontrollnemnda møte med revisor for gjennomgang av regnskapet for 2025. Revisor hadde ingen vesentlige merknader til regnskapet for 2025, og selskapets økonomi fremstår som solid. Det ble imidlertid avdekket at pensjonsinnbetalinger for én ansatt mangler, og at lønnsøkninger ikke har blitt rapportert til pensjonsordningen regelmessig. Forholdet er sendt Storebrand som administrerer pensjonsordningen for gjennomgang. Utestående pensjonsinnskudd vil bli betalt og korrigeres i regnskapet for 2026.

Kontrollnemnda har i tillegg levert innstilling til valg av valgkomité og revisor, samt utarbeidet innstilling til ordinære godtgjørelser for tillitsvalgte.

På vegne av Kontrollnemnda,
Vegard Torsnes

5. SPØRSMÅL OM ANSVARSFRIHET FOR STYRET

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

6. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE OG REVISOR

Kontrollnemnda innstiller til generalforsamling følgende godtgjørelser til tillitsvalgte og revisor. Godtgjørelse til tillitsvalgte reguleres opp med 2,7 % som er 12-måneders endring av konsumprisindeksen per februar 2026.

Styret (sum for 7 medlemmer)	316 782 kr
Kontrollnemndas leder	7 828 kr
Kontrollnemndas medlemmer	6 932 kr
Valgkomiteens medlemmer	4 412 kr

Revisor godtgjøres etter regning.

7. FASTSETTELSE AV KONTINGENT FOR 2026 FOR ANDELSEIERE UTEN BORETT

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

8. INNKOMNE FORSLAG

8.1 VALGBARHET TIL KONTROLLNEMNDA

Merknad: Dette er et forslag til endring av vedtektene. Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslagsstiller: Marianne Øverlie, Vålveien 2

FORSLAGET

Forslag til vedtak:

I vedtektene punkt 11.1 endres setningen «Kontrollnemndas medlemmer må være andelseiere.» til å lyde «Kontrollnemndas medlemmer må være andelseier eller samboer med andelseier iht husstandsfellesskapsloven.»

Ny ordlyd av punkt 11.1, med ny tekst uthevet:

Kontrollnemndas sammensetning
Borettslaget skal ha en kontrollnemnd som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Kontrollnemndas medlemmer må være andelseier **eller samboer med andelseier iht. husstandsfellesskapsloven**. Kvinner og menn bør være mest mulig likt representert.

Bakgrunn:

Bestemmelsen i punkt 11.1 er ment å sikre andelseierrepresentasjon i kontrollnemnda. Kontrollnemnda skal kontrollere styrets handlinger. Andelseierrepresentasjon i kontrollnemnda er særlig viktig fordi styret kan bestå av eksterne personer som hverken er andelseiere eller er bosatt i Hagebyen.

Forslaget utvider hvem som er valgbar til kontrollnemnda, men valgbarheten knyttes til å være samboer med andelseier iht husstandsfellesskapsloven. Dermed sikres det at kontrollnemnda består av personer med beboer- og andelseierinteresse i Hagebyen.

Ektefeller eller samboere som deler bolig har ikke nødvendigvis sameie på andelen. Personen som ikke er andelseier kan iht. til gjeldene vedtekter velges til styret, og vil i hovedsak ha tilsvarende rett til å overta andelen som en gjenlevende ektefelle i et ekteskap med sameie har. Et særeie burde derfor ikke forhindre den andre part i å være valgbar til kontrollnemnda.

STYRETS VURDERING

Ifølge vedtektene punkt 11.1 er det bare andelseiere som er valgbare til kontrollnemnda. Styret mener at det fortsatt bare bør velges personer til kontrollnemnda som har en sterk tilknytning til borettslaget, men styret er enig i at dagens avgrensning er unødvendig snever.

Etter styrets vurdering vil andelseierens ektefelle og samboer vanligvis ha en tilsvarende sterk tilknytning til borettslaget. I noen tilfeller kan det være mer hensiktsmessig å velge en slik person til kontrollnemnda enn andelseieren selv f.eks. av hensyn til kompetanse og/eller kapasitet. Likeledes finnes det tilfeller der godt voksne barn har blitt boende hjemme. Også slike vil normalt ha en sterk tilknytning til borettslaget og kan være egnet som medlemmer av nemnda.

Styret foreslår derfor at nevnte personer kan velges som medlemmer av kontrollnemnda. Av praktiske grunner foreslår styret at det er tilstrekkelig for å være valgbar til kontrollnemnda at det foreligger et samboerforhold uavhengig av lengden på samboerskapet, og at husstandsmedlemmer må være myndige.

Styrets forslag til vedtak: (endringene uthevet)

Vedtektene punkt 11.1 annen setning skal lyde slik: «Kontrollnemndas medlemmer må være andelseiere **eller andelseierens ektefelle, samboer eller et myndig husstandsmedlem**.»

8.2 FORDELING AV PARKERINGSPLASSER PÅ FELLES GÅDSPLASS I KVARTAL 2

Forslagsstiller: **Aleksander Fonn Næss på vegne av andelseiere i Sognsveien 30, 32 og 34.**

FORSLAGET

Forslag til vedtak:

Forslagsstiller ber generalforsamlingen stemme for å endre styrets vedtak vedr parkering i Sognsveien 30, 32 og 34 slik at plasser på felles gårdsplass for disse tre husene tilfaller leilighetene og andelseiere i Sognsveien 30, 32 og 34. Dette i henhold til reviderte parkeringsbestemmelser (GF 2024 og GF 2025) og vil sikre konsistent bruk av juridiske likhets prinsipper i styrets forvaltning av havebyens fellesområder.

Hvis forslaget skulle bli forkastet av generalforsamlingen ønsker forslagstiller alternativt å be generalforsamlingen å instruere styret til å igangsette en full uavhengig revisjon av samtlige tildelte parkeringsplasser og gamle parkeringsavtaler for å sikre at Oslo Havebyselskap etterlever likhetsprinsippet som står sentralt i borettslagsloven og sikre at habilitet er godt ivaretatt i denne fordelingen. Forslagsstiller vil utrede dette alternativet grundig på generalforsmalingen 2026.

Bakgrunn:

Forslagstiller var med i gruppen som foreslo endringer i selskapets parkeringsbestemmelser paragraf 4 og 6 på generalforsamlingen i 2024. Styret forsøkte å tilbakeføre disse ifm generalforsamlingen i 2025 – styrets forslag ble her forkastet av generalforsamlingen. I to generalforsamlinger har borettslagets andelseiere stemt for disse parkeringsbestemmelsene som skal sikre at andelseiere for parkere på sine egne gårdsplasser. Dette har i stor grad blitt gjennomført og operasjonalisert av styret med unntak av parkeringsplassene på felles gårdsplass for Sognsveien 30, 32 og 34.

I operasjonaliseringen av disse vedtektene og den påfølgende fordelingen av parkeringsplasser har styret valgt å opprettholde alle «gamle avtaler» rundt parkering av mer privat karakter. Dette gjelder både parkering i hager og det styret har valgt å definere som gårdsplasser for ette eller flere hus. Unntaket er bakgården i Sognsveien 30, 32 og 34 hvor styret fortsetter å definere dette som et parkeringsområde. Dette er område som fungerer som felles gårdsplass, lekearena for barna og er eneste naturlige tilkomstvei til hageparsellene til Sognsveien 30, 32 og 34 – og skal dermed være sikret ift parkering i henhold til den vedtatte endringen i parkeringsbestemmelsene paragraf 6.

Et viktig element her er at parkeringsordningen i bakgården i Sognsveien 30, 32 og 34 har eksistert i over 40 år. Selv om det mangler en avtale på dette, slik styret begrunner andre tildelinger med, er dette å regne som en sedvane. Det er også vært å poengtere at fra 1980 tallet og frem til 2023 har samtlige leiligheter omsatt i Sognsveien 30, 32 og 34 hatt parkering på felles gårdsplass i sine salgsoppgaver uten at Oslo Havebyselskap noen gang har reagert på dette. Dette er med å juridisk forsterke dette som en sedvane.
Sedvane i norsk juridisk forvaltning står like sterkt, eller i noen tilfeller sterkere, en avtaler. Avtaler som styret henviser til der de i lignende gårdsplasser har valgt å tildele plassene til de andelene som sokner til denne plassen.

Styret, i et beboermøte, begrunnet dette med:

A) Utvidelse av tolkningen av begrepet felles gårdsplass til også å inkludere adresser som ikke har naturlig tilkomst til gårdsplassen i Sognsveien 30, 32 og 34. Det spesielle her er at styret ikke i noen andre parkeringstildelinger i lignende områder har geografisk utvidet definisjonen av gårdsplass. Snarere tvert imot har styret opprettholdt i stor utstrekning de definisjonene som tidligere har eksistert.
B) Borettslagsloven paragraf 15 – som skal hindre styret i å gi noen en urimelig fordel. Her er ikke styret konsekvent i sine prinsipper for fordeling av parkeringsplasser. De finner det rimelig å opprettholde enkelte historiske tildelinger, mens de argumenterer for at det er urimelig å formalisere andre eksisterende praksiser. Dette går på akkord med likhetsprinsippet.
C) Styret argumenterer også for at man ikke behøver å hensynta paragraf 6 i parkeringsbestemmelsene, på tross av at disse er stemt frem på to påfølgende generalforsamlinger.

Oppsummering av saksgangen og argumenter:

Onsdag 25/2 2026 ble det avholdt beboermøte med styrerepresentanter og fungerende daglig leder i administrasjonen i Oslo Havebyselskap. Bakgrunnen var at beboerne i Sognsveien 30, 32 og 34 gjentatte ganger har forsøkt å belyse urettmessigheten i styrets vedtak om å inkludere flere adresser i havebyen som rettighetshavere til parkeringsplassene på felles gårdsplass for Sognsveien 30, 32 og 34.

Styret ved Styreleder Harald Assev og styremedlem Raymond Svendsen presenterte for beboerne deres tolkninger og konklusjoner rundt fordeling av parkeringsplasser. Dere argumenterte for at en over 40 år gammel ordning hvor de 11 plassene i Sognsveien 30, 32 og 34 nå skal også gjelde for Molkte Moes Vei 1 og 3 etter ansiennitets prinsippet.

Argumentene som ble brukt var:

A) Referanse til Lov om burettslag paragraf 8-15
B) Tolkning av tilhørighet gitt endringen i paragraf 4 i selskapets parkeringsbestemmelser etter 2 vedtak i selskapets generalforsamling.
C) Argumenter for bortfall av bruk av den reviderte paragraf 6 i selskapets parkeringsbestemmelser etter 2 vedtak i selskapets generalforsamling.

Ved spørsmål om hvorfor styret har valgt å opprettholde gamle avtaler og ordninger for tildeling av parkeringsplasser av mer privat karakter, ble videre argumentert at dette er gamle avtaler og godkjenninger som styret ikke følte de hadde mandat til å endre. Her ønsket beboerne å minne styret på likhetsprinsippet som er en vesentlig del av førende forvaltningsprinsipper i borettslagsloven.

For å kunne drøfte og behandle denne saken videre i generalforsamlingen er det noen prinsipper som må ligge til grunn, og som ble godt dokumentert i saksdiskusjonene på de to foregående generalforsamlingene:

Helhetlig syn på bruk av fellesarealer. Med unntak av garasjeanlegg og de få rene parkeringsplassene vi har i selskapet - mener vi styret må forplikte seg til å se helheten i trivsel, sikkerhet, bomiljø og naboskap i sin forvaltning av fellesarealer.

Konsistente juridiske prinsipper i vår forvaltning. Som selskap må vi velge og anvende dette etter likhetsprinsippet, en grunnpilar i borettslagsloven.

For å kunne anvende paragraf 8-15 i borettslagsloven over vedtektene i selskapets parkeringsbestemmelser som argument for at Molkte Moes Vei 1 og 3 må ha rettigheter til parkeringsplassene på gårdsplassen for Sognsveien 30, 32 og 34, må det ligge til grunn at styret ved å bekrefte en parkeringsordning som for beboerne i Sognsveien 30, 32 og 34 har pågått i over 40 år har misbrukt sin posisjon til å gi beboerne i Sognsveien 30, 32 og 34 en urimelig fordel. Det er vel ingen som vil finne det urimelig at styret vedtar en formalisering av en minimum 40 år gammel parkeringsordning, og som også var premisset i salgsoppgavene og kjøpene av disse leilighetene. I hvert fall ikke i lys at styret har valgt å opprettholde alle gamle avtaler som sikrer at historiske parkeringsplasser fortsetter å tilfalle andeler. Dette er svært problematisk fra perspektivet om likhetsprinsipper.

Styret vil jo på ingen måte her berike andelseierne i Sognsveien 30, 32 og 34 da dette var noe de, selv om det ikke forelå en formell avtale, allerede var en del av verdivurdering og salgsoppgave da disse leilighetene ble sist omsatt. Styret vil ved en opprettholdelse av dette vedtaket heller urimelig berike andeler som ikke hadde dette som premiss ved kjøp.

Tolkning av tilhørighet til bakgården i Sognsveien 30, 32 og 34. Her oppfordrer vi generalforsamlingen til å ha samme tilnærming som forslagstiller – hvor man tenker at dette er større enn parkering. Det handler om trafikksikkerhet, bomiljø, naboskap gjennom vårt andre prinsipp - en helhetlig tilnærming til forvaltning av fellesområder.

Vi finner det merkelig at styret har valgt å si at man kan bortse fra paragraf 6 i selskapets parkeringsbestemmelse fordi paragraf 4 dekker samme rettighet til parkering. Paragraf 6 sikrer (forslagsstiller vil presentere kartutsnitt på generalforsamlingen) at tilgjengelige parkerings plasser tilfaller leilighetene i Sognsveien 30, 32 og 34 og ekskluderer tilsvarende rettigheter for andre nærliggende andelseiere.

Ved anvendelse av denne paragrafen er det ikke rom for noen tolkning, og parkeringsplassene vil filfalle andelseierne i Sognsveien 30, 32 og 34. Argumentene for hvordan man definerer tilhørighet hvor det kan oppstå uenighet er jo kun en tolkning. I de tilfeller hvor anvendelse av en paragraf utelukker tolkning og anvendelsen av den andre paragrafen tillater tolkning bør det vel være et relativt åpenbart prinsipp at man velger den som ikke krever tolkning.

Uansett, ved den forvaltning av disse bestemmelsene som styret nå foreslår så sier man at paragraf 4 trumfer paragraf 6, noe vi mener det ikke finnes juridisk praksis eller hjemmel til å gjøre.

I forhold til likhetsprinsippet i forvaltning av fellesarealer finner forslagstiller det også beklagelig at styret argumenterer med hjemmel i lovverk og kontraktsrett for opprettholdelse av en rekke gamle parkeringsavtaler, uten at man da bruker de samme bestemmelsene til å argumentere for å opprettholde sitt vedtak rundt parkerings situasjonen i Sognsveien 30, 32 og 34. Det bør være i generalforsamlingens interesse at styret også redegjør for hvordan de har opptrådd i henhold til borettslagsloven paragrafene 8-14 og 8-15, og selskapets vedtekter paragrafene 13-1 og 13-3 i arbeidet rundt disse tildelingene.

Forslagstiller ber derfor generalforsamlingen i å revidere styrets vedtak og tildele parkeringsplassene på felles gårdsplass for Sognsveien 30, 32 og 34 til andelene i Sognsveien 30, 32 og 34.

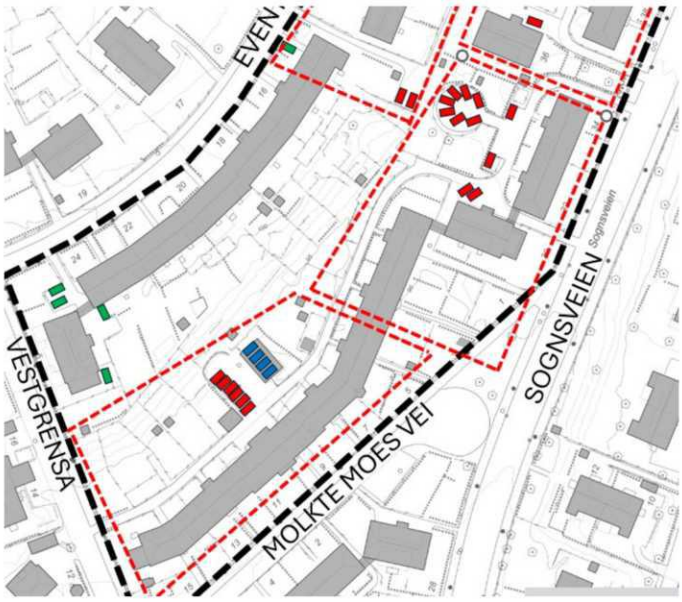
Hvis generalforsamlingen forkaster dette forslaget vil forslagsstiller alternativt bed generalforsamlingen om å instruere styret i å starte en uavhengig revisjon av alle tildelinger av parkeringsplasser som ble gjort etter generalforsamlingen 2025. Forslagstiller ber også her om at alle tildelinger av nye parkeringsplasser midlertidig stanses til denne revisjonen er gjennomført og presentert på generalforsamlingen 2027.

Mandatet til denne revisjonen bør være om styret i sitt arbeid har etterlevd selskapets parkeringsbestemmelser som vedtatt av generalforsamlingene 2024 og 2025, om tildelingene som er gjort er i henhold til selskapets generelle vedtekter, om styret har sikret likhetsprinsipper og vært konsistent i sin juridiske praksis rundt tildelinger, om styret har opptrådd i henhold til borettslagsloven, om styret har sikret habilitet i sin behandling av denne saken og de vedtak som er gjort, og om operasjonaliseringen av selskapets tildeling av parkeringsplasser er i henhold til selskapets visjon for havebylivet.

Forslagstiller vil i mer detaljer opplyse generalforsamlingen om grunnlaget og behovet for en slik revisjon i sin presentasjon av sakskomplekset.

STYRETS VURDERING

Styret har etter en grundig prosess i flere styremøter vedtatt at 11 parkeringsplasser ved Sognsveien 32 skal tildeles andelseiere i Sognsveien 30, 32, 34, Moltke Moes vei 1 og 3. Avgrensningen og parkeringsplassene fremgår av situasjonskartet nedenfor. Det er også avholdt beboermøte med andelseierne i nevnte adresser.



Utgangspunktet for styrets fordeling av parkeringsplasser for felles gårdsplass for flere hus er tilleggene som kom inn i borettslagets parkeringsbestemmelser i §§ 4 og 6 på generalforsamlingen i 2024. Etter tillegget i § 4 skal «*plasser på felles gårdsplass for flere hus, tildeles andelseiere som bor i disse husene*». Etter tillegget i § 6 skal parkeringsplasser som er tillatt på avgrensede gårdsplasser med flere hus, «*eller der andelseiere har denne gårdsplassen som eneste naturlige tilkomstvei til sine hageparseller, tilfaller andelseiere i disse husene*».

Slik styret ser det, er det her angitt to selvstendige grunnlag (ett i hver paragraf) for å vurdere tildeling av parkeringsplasser, uten at det ene grunnlaget har forrang fremfor det andre. Det vil derfor være tilstrekkelig å oppfylle ett av grunnlagene for å komme i betraktning ved tildeling av parkeringsplass. I tillegg til disse bestemmelsene har styret vært opptatt av fordelingen ikke må være i strid med likhetsprinsippet i borettslagsloven, mer om det lenger ned under styrets merknader til forslagsstillernes argumentasjon.

En hovedutfordring her, som i andre kvartaler, er å definere hva som er felles gårdsplasser for hvilke hus, jf. tillegget i § 4. Uten at det angir noen fasit, så har styret innhentet en vurdering av de aktuelle bygningenes tilhørighet til gårdsrommet ut fra terreng og høydeforskjeller, bygningens orientering og inngangsforhold, fysiske avgrensning og romdannelse og funksjonell tilknytning (bruk og adkomst). Der konkluderes det med at nevnte bygg i Sognsveien, men også bygget i Moltke Moes vei har en tilknytning til fellesarealet hvor parkeringsplassene ligger, selv om tilknytningen er sterkest for byggene i Sognsveien. Styret har derfor lagt til grunn at alle beboerne i Sognsveien 30, 32, 34, Moltke Moes vei 1 og 3 oppfyller kriteriene for tildeling av plass etter § 4. At noen i tillegg oppfyller kriteriet som er angitt i § 6 vil da etter styrets vurdering ikke ha noen betydning.

Styret anser videre at Moltke Moes vei 1 og 3 ikke har mer tilhørighet til plassene ved Moltke Moes vei 9 enn til plassene ved Sognsveien 30, 32 og 34. Det er 11 plasser til rådighet ved Sognsveien 30, 32 og 34 og seks plasser til rådighet ved Moltke Moes vei 9. Det er derfor etter styrets skjønn rimelig at Moltke Moes vei 1 og 3 kan tildeles plasser ved Sognsveien 30, 32 og 34 (20 andelseiere på 11 parkeringsplasser) mens Moltke Moes vei 5, 7, 9, 11, 13 og 15 kan tildeles plassene ved Moltke Moes vei 9 (20 andelseiere til seks plasser samt at fire av disse andelseierne har private garasjer og ikke kan tildeles plasser ved Moltke Moes vei 9 så lenge de eier garasje).

Merknader til forslagsstillerens argumentasjon

Forslagsstiller fremmer forslag om endring av styrets vedtak. Som begrunnelse anfører forslagsstiller primært at styrets vedtak skulle være i strid med det generelle likhetsprinsipp som gjelder bl.a. for borettslag. Forslagstiller anfører også at styrets vedtak skulle stride mot alminnelige sedvanerettslige prinsipper.

Styret er ikke enig i forslagstillers forslag og anbefaler generalforsamlingen å støtte styrets vedtak og stemme mot forslaget. Styret vil særlig bemerke følgende:

1. Bakgrunnen for styrets vedtak

Den vedtatte fordeling av parkeringsplasser er en del av en helhetlig plan og regelverk for Havebyen med grunnlag i generalforsamlingens vedtak på generalforsamlingen 2025. Bak dette ligger en omfattende prosess med utarbeidelse av nytt regelverk, høringer m.m. Styret har i denne forbindelse bl.a. lagt vekt på kontradiksjon, hvor det så langt mulig er søkt å ta hensyn til synspunkter og innspill fra andelseierne, som grunnlag for den plan som er vedtatt.

Planen fordeler bl.a. tilgjengelige parkeringsplasser innenfor nærmere angitte områder/gårdsplasser til de boliger som enten ligger direkte til gårdsplassen, eller boliger som har gårdsplassen som naturlig adkomst til sine hageparseller (se § 6 i parkeringsbestemmelsene). Fordelingen må i noen grad bero på skjønn, og det er nødvendigvis ingen entydig fasit. Parkeringsplasser innenfor Havebyen er et knapphetsgode,

og det er ikke mulig å tilfredsstille alles ønsker om tilgang til parkeringsplass. Det er imidlertid styrets syn at den fordelingen som er foretatt har solid forankring i generalforsamlingens vedtak, og totalt sett fremstår som en balansert løsning som ivaretar andelseiernes samlede interesser basert på de plasser som er til rådighet.

Denne konkrete saken dreier seg om hvorvidt boligene i Moltke Moes vei 1 og 3 skal dele parkeringsplasser med boligene i Sognsveien 30, 32 og 34 innenfor de kvartalsgrenser som er vedtatt. Det er styrets syn at den vedtatte fordelingen hensyntar de berørte boligers interesser på en rimelig og balansert måte. Skulle forslagstillers forslag legges til grunn vil det etter styrets oppfatning innebære at boligene i Moltke Moes vei 1 og 3 kommer uforholdsmessig dårlig ut i forhold til andre sammenlignbare boliger.

2. Sakens rettslige sider

Likhetsprinsippet

Forslagstiller har som nevnt anført at styrets vedtak skulle bryte mot det såkalte likhetsprinsippet i borettslag. Styret kan ikke se at det er noen forhold i saken som innebærer et brudd på dette prinsippet.

Det såkalte likhetsprinsippet må nedtones noe i forhold til forslagsstillers fremstilling. Prinsippet innebærer et forbud mot usaklig forskjellsbehandling og myndighetsmisbruk. Det er bl.a. ikke et generelt forbud mot vedtak som for eksempel kan innebære noe større fordeler for noen andelseiere enn for andre dersom vedtaket totalt fremstår som saklig begrunnet og til gagn for borettslaget.

Borettslagslovens(brl.) bestemmelser om myndighetsmisbruk lyder som følger:

> «***§ 7-13.Misbruk av mynde***
> *Generalforsamlinga kan ikkje gjere noko vedtak som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.*»

Tilsvarende bestemmelse gjelder for styret, jf. brl. § 8-15.

Som det fremgår er det kun *urimelige* fordeler eller ulemper til skade for andre andelseiere som rammes av bestemmelsen. Innenfor denne rammen har borettslagets besluttende organer et betydelig handlingsrom, så fremt vedtakene fremstår som saklige og samlet sett i andelseiernes interesse. I dette tilfelle dreier det seg om et helhetlig parkeringsreglement som har til hensikt å sikre andelseierne en tilgang til parkering gjennom vedtatte ansiennitets- og tildelingsregler. Styret kan ikke se at det ligger noe urimelig og/eller usaklig forskjellsbehandling i dette regelverket som rammes av ovennevnte bestemmelser om myndighetsmisbruk (likhetsprinsippet).

Borettslagets adgang til å endre bestående forhold

Parkeringsplassene saken dreier seg om, ligger på borettslagets fellesareal. Borettslagslovens utgangspunkt er at alle andelseiere har lik rett til å bruke fellesarealene (brl. § 5-1). Det er imidlertid på det rene at borettslaget kan lage reglement, som gir andelseierne rett til for eksempel bruk av konkrete parkeringsplasser, garasjer, boder m.m. Slike rettigheter vil imidlertid ikke være evigvarende. De kan gjennomgående endres, omfordeles eller oppheves på samme måte som de ble vedtatt.

John Grini og Kåre Lilleholt skriver i sin kommentarutgave til Borettslovene (1983) bl.a. at:

> «*En andelseier har ikke noe krav på at hans stilling i laget skal beholdes uforandret for all fremtid. Han må finne seg i at generalforsamling og styre gjør vedtak som han er uenig i, enten det gjelder påkostninger med etterfølgende leietillegg eller omdisponering av lagets eiendom.*»

Denne retten for borettslaget til å råde over sin eiendom endres ikke ved at for eksempel parkeringsbestemmelser og bruk av p-plasser ikke har vært endret over lang tid. Styret kan således ikke se at det er grunnlag for forslagsstillers anførsel om at det skulle være etablert en varig rett basert på sedvane. Det ville i så fall kunne fullstendig undergrave borettslagets nødvendige adgang til å kunne endre/oppdatere regler og bruk av lagets fellesareal i samsvar med tiden og forholdene.

Anførselen om sedvane basert på bruk over lang tid har likhetstrekk med anførsler om hevd, som reguleres av hevdsloven. Spørsmålet om hevd av bl.a. p-plasser i borettslag har vært prøvd for domstolene, hvor det er fastslått at vilkårene for hevd gjennomgående ikke kommer til anvendelse. Styret har tidligere fått utarbeidet et notat om disse forholdene, datert 18. desember 2023, hvor bl.a. relevant rettspraksis er omtalt. Notatet ligger på Havebyselskapets nettsted under «Parkering».

Forslagstiller legger også vekt på den økonomiske betydning en p-plass har for eksempel ved salg av andelen, hvor andelseier over lang tid har innrettet seg på bruksrett til en konkret plass på borettslagets fellesareal. Dette er forståelig, men endrer naturlig nok ikke borettslagets adgang til å etablere nye oppdaterte regler i tråd med tiden og forholdene. Det er nok tilfeller hvor borettslagets råderett over fellesareal, herunder rett til endringer, kan ha vært underkommunisert ved salg av andeler. Men det endrer som nevnt ikke borettslagets handlingsrom innenfor ovennevnte rammer.

3. <u>Forslagstillers subsidiære forslag om uavhengig revisjon av samtlige tildelte parkeringsplasser og gamle parkeringsavtaler</u>

Dersom forslagsstiller ikke får flertall for sitt forslag om endring av styrets vedtak om parkering for Sognsveien 30, 32 og 34 fremmer forslagsstiller forslag om en full revisjon og gjennomgang av parkeringsplasser og bestemmelser i Havebyselskapet.

Styret må sterkt ta avstand fra dette og anbefaler at generalforsamlingen stemmer imot det subsidiære forslaget. Som nevnt er det nedlagt et betydelig arbeid bak det regelverket som er vedtatt, gjennom styrearbeid, høringsprosesser og behandling på borettslagets generalforsamling. Forslaget vil bl.a. innebære en ny og ressurskrevende prosess med gjennomgang av historikk m.m. som allerede ligger til grunn i den omfattende saksbehandling som er gjort av besluttende organer i Havebyselskapet.

Styrets forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslagstillers forslag.

8.3 UNGDOMSKLUBB

Forslagsstillere: Martine Aarrestad, Sognsveien 46, Even Nord Rydningen, Moltke Moes vei 5

FORSLAGET

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret gå i dialog med Bydel Nordre Aker om bruk av arealer ved Vestre Aker skole, eventuelt andre aktuelle lokaler, til ungdomsklubb.

Bakgrunn:

På det glade 90-tallet var det ungdomsklubb i hundesalongen ved siden av Pizza Pancetta på John Colletts plass. I dag er det få organiserte tilbud for ungdom i nærområdet.

En nærliggende og uprøvd (?) mulighet kan være Vestre Aker skole. Skolen brukes på dagtid, mens lokalene i stor grad står ledige på kveldstid. Finnes det flerbruksmuligheter her?

STYRETS VURDERING

Styret er svært positive til etablering av ungdomsklubb i nærområdet. For å få til dette må noen ta ansvar, herunder finne et egnet lokale. Etter styrets vurdering er dette en oppgave som ligger utenfor styrets ansvarsområde. Med redusert bemanning i administrasjonen og betydelig merarbeid for styret som følge av dette, må styret også være tilbakeholdne med å påta seg slike ekstraoppgaver. Ullevål Hageby vel har som formål å «arbeide for gode oppvekstsvilkår og bomiljø». Vellet skal også samordne og gjennomføre tiltak til beste for beboerne. Styret foreslår derfor å oversende forslaget til vellet..

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget oversendes Ullevål Hageby vel.

8.4 DAMMEN PÅ DAMPLASSEN

Forslagsstiller: Even Nord Rydningen, Moltke Moes vei 5

FORSLAGET

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret gå i dialog med BYM med sikte på fremdrift i reparasjon av dammen på Damplass, med opprinnelig dybde.

Bakgrunn:

Damplass er ikke det samme uten en dam. Samtidig har en tørrlagt dam vist seg å gi uventede bruksmuligheter – barna leker trygt i bunnen, og foreldre kan senke skuldrene. Det har en verdi.

Men, Damplass skal ha dam.

Og det finnes andre gode grep enn tørrlagt dam for å skape aktivitet og trygghetsfølelsen for småbarnsforeldre, blant annet ved å dempe eller begrense gjennomkjøringstrafikken over plassen.

Det er også viktig at dammen tilbakeføres med opprinnelig dybde – ikke kun som et grunt vannspeil, slik det går rykter om at BYM vurderer. Dybde gir større visuell og sanselig kvalitet, bedre termisk stabilitet, rikere lydbilde og bedre forutsetninger for rekreasjon, vading og vannlek enn et flatt vannspeil.

STYRETS VURDERING

Styret synes i likhet med forslagsstillerne at det er leit at vannet i dammen var borte i fjor. Administrasjonen gjorde flere forsøk på å få tilbake vannet. Selv om vi mislyktes i fjor gir vi ikke opp, og vil på nytt jobbe for å få vannet tilbake.

Styret støtter forslaget.

8.5 STYRETS PRINSIPIELLE HOLDNING TIL KOMMUNALE AREALER

Forslagsstiller: Even Nord Rydningen, Moltke Moes vei 5

FORSLAGET

Forslag til vedtak:

1. *Generalforsamlingen ber styret redegjøre for sin prinsipielle holdning til når og hvordan de engasjerer seg i kommunale arealer av stor verdi for nabolaget.*
2. *I lys av at styret har engasjert seg i saken som gjelder lommeparken, ber generalforsamlingen styret om å evaluere utfallet av saken, og legge til rette for samtale om muligheter ved denne. Forslagsstiller orienterer i denne anledning om at han har søkt Bymiljøetaen om å sette ut sjakkbord her. BYM svarer at dette ikke er noe de vil sette ut selv, men inviterer til å søke om dette, dersom noen nabolaget er interessert å sette ut bord selv..*

Bakgrunn:

I Hagebybladet 1/2025 omtales en "massiv motstand" mot etablering av lommepark ved Eventyrplassen. Motstanden har bestått av endel beboere samt styret (enstemmig eller ikke?), som har iverksatt ulike tiltak overfor kommunen og fremmet en rekke innvendinger.

Det er blant annet blitt argumentert for at lommeparken – omtalt som "trafikkøy" – svekker arkitektoniske kvaliteter, hindrer sikt, vanskeliggjør fremkommelighet for utrykningskjøretøy, skaper utfordringer for hageavfallshenting og medfører høy kostnad. Prosessen har også blitt kritisert.

Oppsummert er prosjektet omtalt som uhensiktsmessig, uforsvarlig og dyrt.

Lommeparken er etablert på kommunalt areal med stor verdi for nabolaget. Det er derfor positivt at styret engasjerer seg utenfor egne formelle forvaltningsgrenser. Slikt engasjement for mellomrommene er viktig.

I forlengelsen av dette reiser det seg et prinsipielt spørsmål: Hvorfor ønsket ikke styret å engasjere seg tilsvarende i tidligere forslag om å utrede og teste begrenset trafikk over Damplass – som også er et kommunalt areal med betydelig nabolagsverdi?

STYRETS VURDERING

Styret har ingen prinsipiell holdning til når og hvordan de engasjerer seg i kommunale arealer av stor verdi for nabolaget, men vurderer i stedet slike spørsmål fra sak til sak. Å sikre trygge gå-, sykkel- og bilveier og bedre parkeringsforhold er eksempler på slike saker styret vil engasjere seg i.

Det er riktig at styret i samarbeid med andre, og med tilslutning fra generalforsamlingen i 2025, engasjerte seg sterkt i kampen om å beholde daværende krysssløsning Eventyrveien / Per Gynts vei. Denne kampen tapte vi. Det har styret tatt til etterretning og ser ikke behov for å bruke mer tid på den saken. Nå ligger det en plass der med tre benker. Om det er ønskelig å sette ut sjakkbord eller annet på plassen må det fremmes et konkret forslag hvor det samtidig redegjøres for både installasjons- og vedlikeholdskostnader og hvem som skal ha ansvar for dette. Etter styrets vurdering er dette en type bomiljøtiltak som Ullevål Hageby vel i så fall bør vurdere.

Styrets forslag til vedtak:

1. *Det er ikke behov for ytterligere redegjørelse enn den som er gitt ovenfor.*
2. *Det er ikke behov for en slik evaluering som foreslått.*
3. *Eventuelle forslag om å sette opp sjakkbord eller annet på den lille plassen i krysset Eventyrveien / Per Gynts vei oversendes vellet..*

8.6 UTEKJØKKEN PÅ SOLSIDEN AV EVENTYRPLASSEN

Forslagsstillere: Martine Aarrestad, Sognsveien 46, Even Nord Rydningen, Moltke Moes vei 5

FORSLAGET

Forslag til vedtak:

Styret oversende forslaget om etablering av fast utekjøkken/grill til Ullevål Hageby Vel for vurdering.

Bakgrunn:

Eventyrplassen byr og byr, og skøytesesongen i år har vært fantastisk takket være Vannførelaget og små og store skøyteentusiaster.

Ved flere anledninger har beboere lånt griller til ulike sammenkomster. Særlig attraktivt er det å samles på solsiden av Eventyrplassen (på siden ved lekeapparatene) for å lage mat sammen.

Jeg foreslår at det etableres en fast, sikker og enkelt integrert grill – med benkplate og eventuelt vann – slik at nabolaget kan arrangere fellesskapstiltak uten behov for koordinering og transport av løse griller.

STYRETS VURDERING

Styret er enig i at forslag om etablering av fast utekjøkken / grill oversendes Ullevål Hageby vel for vurdering.

Styret støtter forslaget.

8.7 GJENNOMGANG OG OPPGRADERING AV LEKEPLASSER

Forslagsstiller: Thea Roll Rakeng, John Colletts allé 13

FORSLAGET

Forslag til vedtak:

Det gjennomføres en helhetlig gjennomgang/oppussing av lekeplassene i nærområdet for å sikre at disse er oppdaterte, godt vedlikeholdt og trygge å bruke for barn i alle aldre. Lekeplasser som avdekkes med behov for utbedring eller oppgradering prioriteres for nødvendig vedlikehold eller oppussing.

Bakgrunn:

Nabolagslekeplassene er viktige møteplasser som bidrar til trivsel, aktivitet og fellesskap for både små og store beboere, og de benyttes hyppig av nærmiljøet. Det er derfor ønskelig å sikre at utstyr og øvrige fasiliteter tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet og funksjon.

Forslaget gjelder særlig lekeplassene i de indre gårdsrommene i Nils Lauritsøns vei og i Ullevålsalléen, men også ved Eventyrplassen.

STYRETS VURDERING

Det er en oppgave for borettslaget å sike at borettslagets lekeplasser vedlikeholdes og at alle apparater tilfredsstiller gjeldende offentlige krav. Dette følges jevnlig opp av administrasjonen. Utfordringer på dette området kan derfor meldes inn til administrasjonen, som da vil følge opp. Etter styrets vurdering er intensjonen med forslaget ivaretatt. Styret ser derfor ikke behov for et eget vedtak om dette.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget avvises fordi intensjonen med forslaget allerede er ivaretatt.

9. VALG AV STYRELEDER, STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER

Iht. vedtektene skal styret bestå av styreleder, fire andre medlemmer og to varamedlemmer.

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen:

Styreleder for to år

Harald Assev, Per Gynts vei 1	2026 – 2028 (G)

Styremedlemmer for to år

Ingunn Marton, Moltke Moes vei 11	2026 – 2028 (G)
Morten Falch Milde, Langlia 10	2026 – 2028 (Ny)

Varamedlemmer (for ett år)

Rikke Stener, Moltke Moes vei 3	2026 – 2027 (Ny)
Raymond Svendsen, Sognsveien 50	2026 – 2027 (G)*

Kandidater som innstilles til gjenvalg er merket med (G) og nye kandidater er merket (Ny).
* Raymond Svendsen var styremedlem 2024-2026.

Styremedlemmer som ikke er på valg og fortsetter i sin funksjonstid:

Elin Schjenken Halvorsen, John Colletts allé 64	2025 – 2027
Gunnar Vatnar, Askeladdveien 28	2025 – 2027

10. VALG AV MEDLEMMER TIL KONTROLLNEMNDA

Iht. vedtektene skal kontrollnemnda bestå av leder og fire medlemmer.

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen:

Komitemedlemmer for to år:

Per Torgersen, Per Gynts vei 5	2026 - 2028 (G)

[Ytterligere ett forslag til medlem presenteres på generalforsamlingen]

Kandidater som innstilles til gjenvalg er merket med (G) og nye kandidater er merket (Ny).

Leder er ikke på valg og fortsetter sin funksjonstid:

Vegard Torsnes, John Colletts allé 39	2025 - 2027 (G)

Medlemmer av kontrollkomiteen som ikke er på valg og fortsetter i sin funksjonstid:

Frode Rise, Eventyrveien 11	2025 - 2027
Eva Torill Jacobsen, Sognsveien 46	2025 - 2027

11. VALG AV MEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Iht. vedtektene skal valgkomiteen bestå av tre medlemmer og ett varamedlem.

Kontrollnemndas innstilling til generalforsamlingen:

Valgkomitemedlemmer for ett år

Jo Waaler, Sognsveien 48	2026 – 2027 (G)
Trude Heber, Damplassen 14	2026 – 2027 (G)
Anders Tunold Kråkenes, Hjorteveien 4	2026 – 2027 (Ny)

Varamedlem for ett år

Cathrine Kaasen Conradi, Per Gynts vei 1	2026 – 2027 (G)*

Kandidater som innstilles til gjenvalg er merket med (G) og nye kandidater er merket (Ny).
* Cathrine Kaasen Conradi var komitemedlem 2025-2026.

VEDTEKTER

FOR

BORETTSLAGET

OSLO HAVEBYSELSKAP

Ingen endringer **2006**, **2007, 2008, 2009, 2010, 2011**
Endringer vedtatt på generalforsamling 26.april**: 2012,** §3.3.3 (3) Parallellavklaring
(§10.4, §11-12, §12.5 og §12.6 Endret styringsmodell, Representantskapet avskaffet)
Ingen endringer i **2013**
Endringer vedtatt på generalforsamling 29.april **2014** §12.2 og §12.3 Kontrollnemda
Ingen endringer i **2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020,2021**
Endringer vedtatt på Generalforsamling 28. april **2022** §5 Andelseiers vedlikeholdsplikt
og §6 Borettslagets vedlikeholdsplikt
.

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR 3
2. ANDELER OG ANDELSEIERE 3
3. OVERFØRING AV ANDEL, GODKJENNING AV NY ANDELSEIER, FORKJØPSRETT 4
4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK/UTLEIE 6
5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT 7
6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT 8
7. ADGANG TIL BOLIGEN 9
8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE 9
9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN 9
10. STYRET OG DETS VEDTAK 10
11. KONTROLLNEMNDA 12
12. GENERALFORSAMLINGEN 13
13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN 15
14. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE 15
15. SÆRLIGE BESTEMMELSER 16

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1.1 Formål

Borettslaget Oslo Havebyselskap (i det etterfølgende kalt "borettslaget") er et samvirkeforetak og har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler

Borettslaget består av 654 andeler, herunder 2 andeler knyttet til forretningslokaler. Hver andel lyder på ett hundre kroner. Andelseierne er ikke personlig ansvarlig for selskapets forpliktelser, jfr. borettslagslovens § 1-2.

Vedtektene gjelder også for andeler knyttet til forretningslokaler så langt de passer, selv om vedtektene bl.a. refererer til borett og bolig, og så fremt vedtektene ikke innholder særskilte unntak.

2.2 Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Dog kan andeler knyttet til forretningslokaler eies av juridiske personer. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn en andel i borettslaget.

2.3 Unntak for visse juridiske personer

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2.4 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i en andel i borettslaget. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf pkt 4.3.

3. OVERFØRING AV ANDEL, GODKJENNING AV NY ANDELSEIER, FORKJØPSRETT

3.1 Rett til overdragelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

3.2 Godkjenning

Borettslaget kan nekte godkjenning hvis det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må skriftlig melding om dette komme fram til erververen senest tjue – 20 - dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall regnes erververen som godkjent.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3.3 Forkjøpsrett

3.3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne med borett og dernest andre andelseiere i borettslaget forkjøpsrett. Andelseiere har ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andel med

tilhørende bruksrett til næringslokale. Andelseiere med tilhørende bruksrett til næringslokale har ikke forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3.3.2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3.3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3.3.3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den foran med lengst samlet ansiennitet i borettslaget.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Når borettslaget har fått melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å kunne bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Oppfordringen skal kunngjøres på borettslagets hjemmeside og ved rundskriv. Fristen for å melde seg skal være minst fem hverdager fra kunngjøringen. Den som ikke melder seg innen fristen, kan ikke bruke forkjøpsretten ved dette eierskiftet.

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK/UTLEIE

4.1 Borett

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

4.2 Bruk

Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke benytte boligen til annet enn boligformål. Forretningslokalene kan kun benyttes til forretninger.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet uteareal på en forsvarlig måte. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

4.3 Ordensregler

Styret kan fastsette ordensregler for eiendommen.

4.4 Bruksoverlating/utleie av hele boligen

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen eller forretningslokalene til andre.

Som utleie regnes alle tilfeller der andelseieren overlater bruken av boligen til andre, med eller uten vederlag.

Nedenstående pkt 4.4 a og b gjelder kun for andeler knyttet til bolig.

(a) Utleie i inntil tre – 3 - år
Med styrets godkjenning kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil tre – 3- år. Vilkåret er at andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, først har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Skal andelseieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punktum være oppfylt.

(b) Utleie i andre tilfeller
Med styrets samtykke kan andelseieren også leie ut boligen til andre hvor:

I. andelseieren er en juridisk person
II. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
III. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
IV. det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Andelseier som bor i boligen, kan leie ut deler av boligen uten samtykke.

4.5 Samtykke

Samtykke kan bare nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det.

Samtykke kan nektes dersom leieren ikke kunne blitt andelseier.

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av leieren innen en -1- måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal leieren regnes som godkjent.

Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

5.1 Forsvarlig stand

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, vannrør innenfor leiligheten, sikringsskap fra og med leilighetens hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker samt avløpsrør innenfor leiligheten, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av eventuelle skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utomhusarealer inkludert boder m.v. som andelseieren disponerer eksklusivt. Arealene skal vedlikeholdes på en forsvarlig måte, og på en måte som ivaretar eiendommens omdømme. Gjerder skal holdes fristilt.

5.2 Våtrom

Våtrom inkludert vannrør og avløp må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

5.3 Reparasjoner og utskifting

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør innenfor leiligheten, sikringsskap fra og med leilighetens hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, og utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker samt avløpsrør innenfor leiligheten, apparater, røykvarslere, brannslukkere tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
Andelseiers vedlikehold, reparasjoner og utskiftning skal gjennomføres håndverksmessig forsvarlig og i tråd med gjeldende regler og retningslinjer i borettslaget.

5.4 Ombygging/påbygging

Inngrep i bygningskonstruksjonen i boligene, utbygging i fellesarealer eller andre byggearbeider utenom vanlig innvendig oppussing, kan ikke iverksettes uten forutgående godkjenning av borettslaget, eventuelt også offentlige myndigheter. Søknad stiles til styret og sendes til selskapet.

Borettslaget har egne regler og vilkår for ombygging/påbygging. Andelseiere som ønsker å iverksette ombyggings-/påbyggingstiltak plikter å sette seg inn i og følge gjeldende regler og retningslinjer for ombygging og påbygging, samt gjeldende offentlige regler og pålegg.

Andelseiers ansvar i forbindelse med ombygging/påbygging er knyttet til andelen/boligen og følger denne ved overføring til ny andelseier (eierskifte).

6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
Borettslaget skal vedlikeholde felles utearealer, samt gjerder mot offentlig vei, mot kvartalsvei og mellom hageparseller der borrettslaget har satt opp gjerde.

6.2 Felles installasjoner

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

6.3 Reparasjoner og utskifting

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold, reparasjon og evt utskifting av vinduer og ytterdører til boligen samt reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

7. ADGANG TIL BOLIGEN

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

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

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

8.2 Pålegg om salg

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

8.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf borettslagslovens § 5-23.

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Som skriftlig varsel regnes oppslag på Borettslagets hjemmeside, rundskriv, mail, og/eller oppslag på sentralt plasserte oppslagstavler.

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

9.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

10. STYRET OG DETS VEDTAK

10.1 Styrets sammensetning

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Kvinner og menn bør være mest mulig likt representert.

10.2 Funksjonstiden

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

10.3 Valg av styremedlemmer

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

10.4 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret ansetter, sier opp eller avskjediger selskapets funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret skal både i årsmeldingen og på annen måte sørge for god informasjon om viktige beslutninger og begivenheter dfor borettslaget og for den enkelte andelseier.

10.5 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet ledes av styreleder eller i dennes fravær nestleder. Er disse ikke til stede velger styret en nestleder.

10.6 Protokoll

Styret skal føre protokoll over styrets saker. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

10.7 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

10.8 Krav om samtykke fra generalforsamlingen

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

(a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

(b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

(c) salg eller kjøp av fast eiendom,

(d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

(e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

(f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10.9 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

Styret kan gi prokura.

11. KONTROLLNEMNDA

11.1 Kontrollnemndas sammensetning

Borettslaget skal ha en kontrollnemnd som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Kontrollnemndas medlemmer må være andelseiere. Kvinner og menn bør være mest mulig likt representert.

11.2 Funksjonstiden

Funksjonstiden er to år, likevel slik at to av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår.

Kontrollnemndas medlemmer er valgbare som styreleder, medlemmer og varamedlemmer til styret, men trer i så fall ut av kontrollnemnda.

11.3 Valg av kontrollnemndas medlemmer

Kontrollnemnda velges av generalforsamlingen. Kontrollnemndas leder velges ved særskilt valg. Kontrollnemnda velger selv sin nestleder og sekretær blant sine medlemmer. Kontrollnemndas medlemmer kan gjenvelges.

11.4 Kontrollnemndas oppgaver

Kontrollnemnda skal føre tilsyn med at selskapets formål fremmes i samsvar med lovgivningen, vedtektene, og generalforsamlingens beslutninger. Kontrollnemnda skal alltid kreve seg forelagt selskapets dokumenter. Revisor kan innkalles til nemndas møter.

Kontrollnemda innstiller overfor generalforsamlingen på valg av valgkomité med tre medlemmer og ett varamedlem.

Kontrollnemnda innstiller overfor generalforsamlingen på valg av revisor – som skal være statsautorisert – samt på godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor.

11.5 Kontrollnemndas møter

Kontrollnemndsmøtene holdes når kontrollnemndas leder, ett styremedlem eller daglig leder finner det nødvendig eller når minst to av kontrollnemndas medlemmer fremsetter skriftlig anmodning om dette. Møtet holdes minst tre ganger om året. Møtet sammenkalles av lederen.

11.6 Protokoll og årsrapport

Det føres protokoll fra kontrollnemndas møter. Protokollen skal underskrives av alle som deltok på møtet.

Kontrollnemnda utarbeider egen rapport til generalforsamlingen som oppsummerer årets arbeid. Rapporten presenteres på generalforsamlingen.

11.7 Kontrollnemndas vedtak

Kontrollnemnda er vedtaksfør når minst tre medlemmer er til stede på møtet. Alle vedtak gjøres med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han/hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

12. GENERALFORSAMLINGEN

12.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

(a) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(a) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen.

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

12.4 Krav til innkallingens innhold

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

12.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(a) Årsberetning fra styret

(b) Godkjenning av årsregnskap og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

(c) Kontrollnemnsdas årsrapport

(d) Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer til styret

(e) Valg av leder av kontrollnemnda og medlemmer til kontrollnemnda

(f) Valg av valgkomité med tre medlemmer og ett varamedlem

(g) Eventuelt valg av revisor etter forslag fra kontrollnemnda

(h) Fastsetting av godtgjørelse til styret og andre tillitsvalgte

(i) Andre saker som er nevnt i innkallingen

12.6 Møteledelse og protokoll

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

12.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller noen av de fremmøtte andelseiere krever det.

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i punkt 12.5 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

13.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

13.2 Taushetsplikt

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

13.3 Mindretallsvern

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

14. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

14.1 Vedtektsendringer

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

14.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

15. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Bestemmelsene i lov om borettslag og vedtektenes pkt 4 om at det bare må være så mange andeler som det er boliger i borettsborettslaget, får ikke anvendelse for andelseiere uten bolig i borettslaget som har tegnet seg som andelseiere før 1963. Disse andelseierne har i likhet med andelseiere som har bolig i borettslaget forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i henhold til vedtektenes pkt. 3.3.
Andelseiere som ikke er tildelt bolig i borettslaget betaler en årlig kontingent til selskapet. Kontingentens størrelse fastsettes av generalforsamlingen.
Etter hvert som andelseierne uten bolig i borettslaget blir tildelt bolig i lagets eiendommer, skal styret sørge for å innløse de overtallige andeler.
Bestemmelsene i lov om borettslag og vedtektenes pkt 2 om at bare enkeltpersoner kan være andelseiere, får ikke anvendelse for andeler med tilknyttet bruksrett til forretningslokaler, eller til boliger som disponeres av Nasjonalforeningen for folkehelsen, Oslo fylkeshelselag.

www.havebyselskapet.no

Bryn Trykkeriservice apr. 26
Tlf. 22 65 22 00
www.bryntrykkeriservice.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

A2Z ARKITEKTER
V/ GOLUB
Hertug Skules gate 4
0652 OSLO

Dato: 28.11.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201604976-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Sondre Sanna | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ULLEVÅLSALLÉEN 12	Eiendom:	47/228/0/0
Tiltakshaver:	Susanne Hyllestad og Joar Skrede	Adresse:	Ullevålsalèen 12, 0852 OSLO
Søker:	A2Z ARKITEKTER, V/ GOLUB	Adresse:	Hertug Skules gate 4, 0652 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest - Ullevålsalléen 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for inngrep i bærende konstruksjon, mottatt 17.11.2016.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201604976			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende planer og plan av ny situasjon			3/3

Klagefristen er tre uker

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

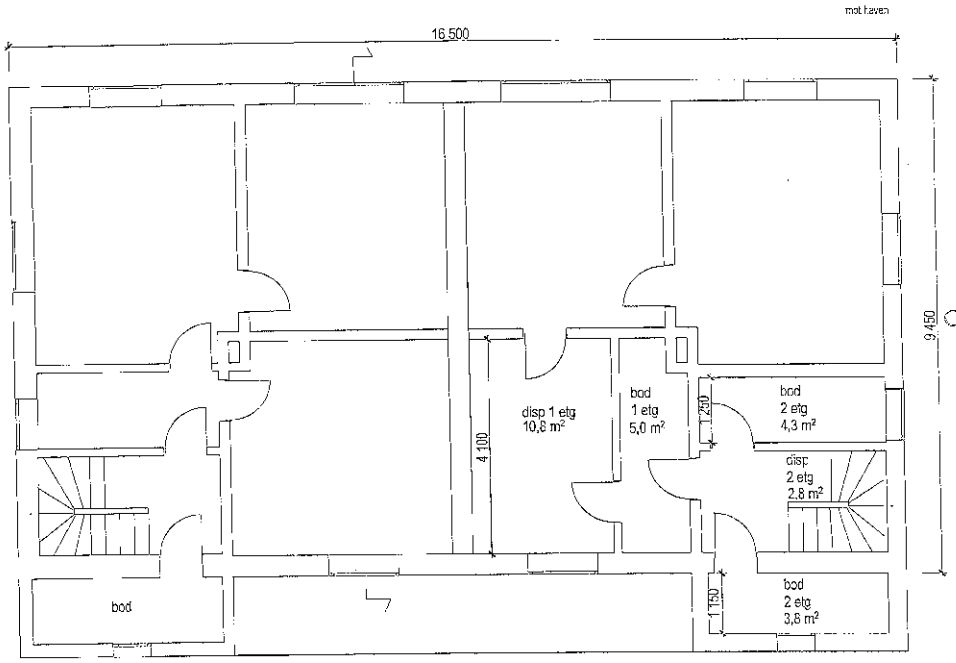
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.11.2016 av:

Sondre Sanna - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

Susanne Hyllestad og Joar Skrede, Ullevålsalèen 12, 0852 OSLO, susanne.hyllestad@gmail.com



BORETTSLAGET
OSLO HAVEBYSELSKAP
POSTBOKS 3826
ULLEVÅL HAGEBY
0805 OSLO

Ny arealfordeling for Ullevålsallen 12
Leilighet nr. 35, 1 etg

Helen Simonsen
Eier Helen Simonsen

Ny arealfordeling for Ullevålsallen 12
Leilighet nr. 36, 2 etg

Hild Østerberg
Eier Hild Østerberg

Eier Erik Rommæss

Ullevålsallen 12
gnr 47 bnr 232
plan 1:100 kjeller
ny situasjon
0413

Helga Vilhelmsdottir
Arkitekt
Mob. 99 79 12 33

DATO: 27.06.2013

Godkj. arealford.
Sak 084/13

Helen Simonsen
Ullevålsalleen 12
0852 Oslo

99628283

Oslo, 27. juni 2013

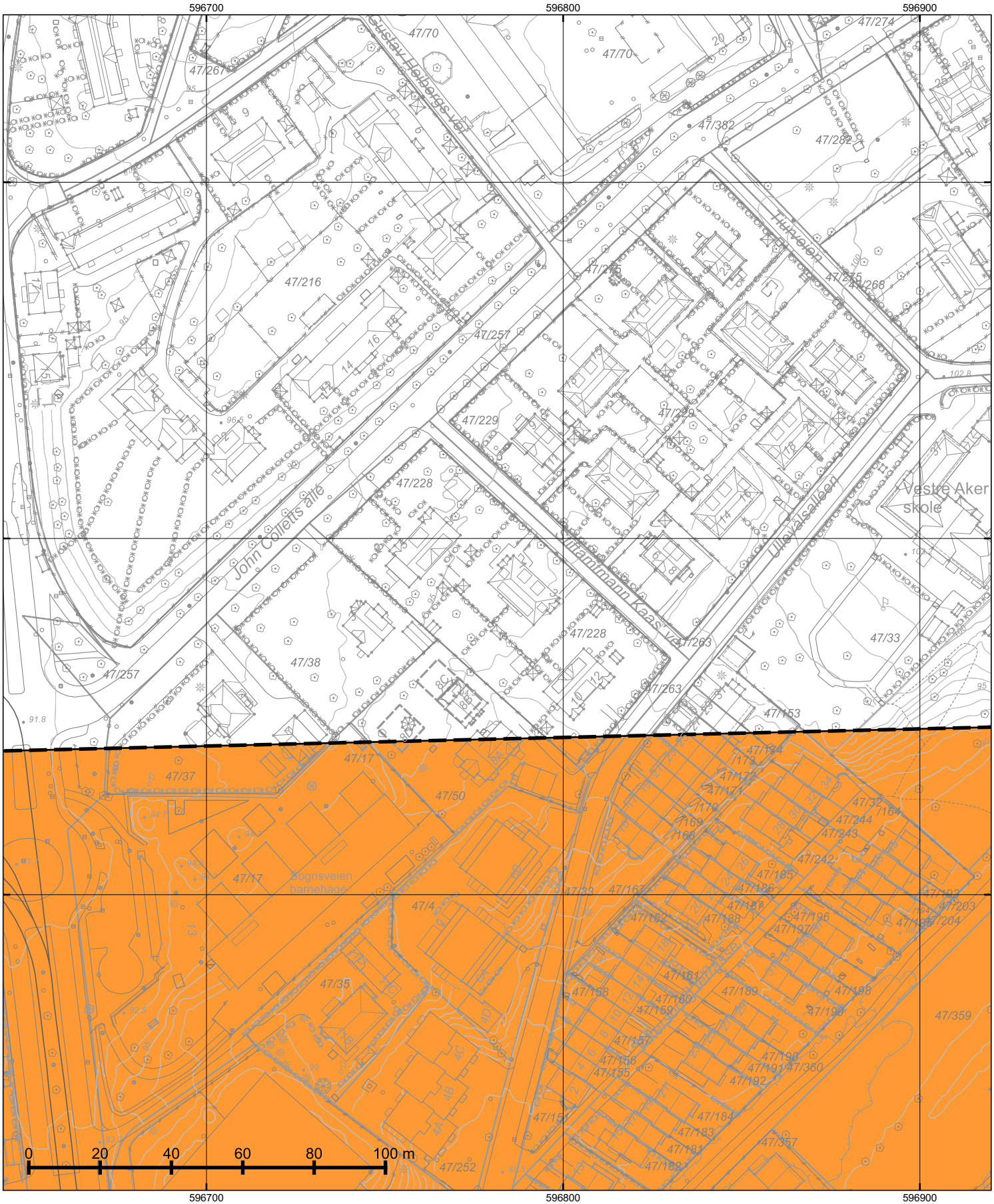
Oslo Havebyselskap
Damplass 21
0852 Oslo

Tilleggsopplysning til søknad om ny arealfordeling

Jeg vil gjøre oppmerksom på at loftet i Ullevålsalleen 12 i sin helhet disponeres av eierne i 2. etg,, leilighet nr. 36, og vil bli stående uforandret.

Vennlig hilsen

Helen Simonsen



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

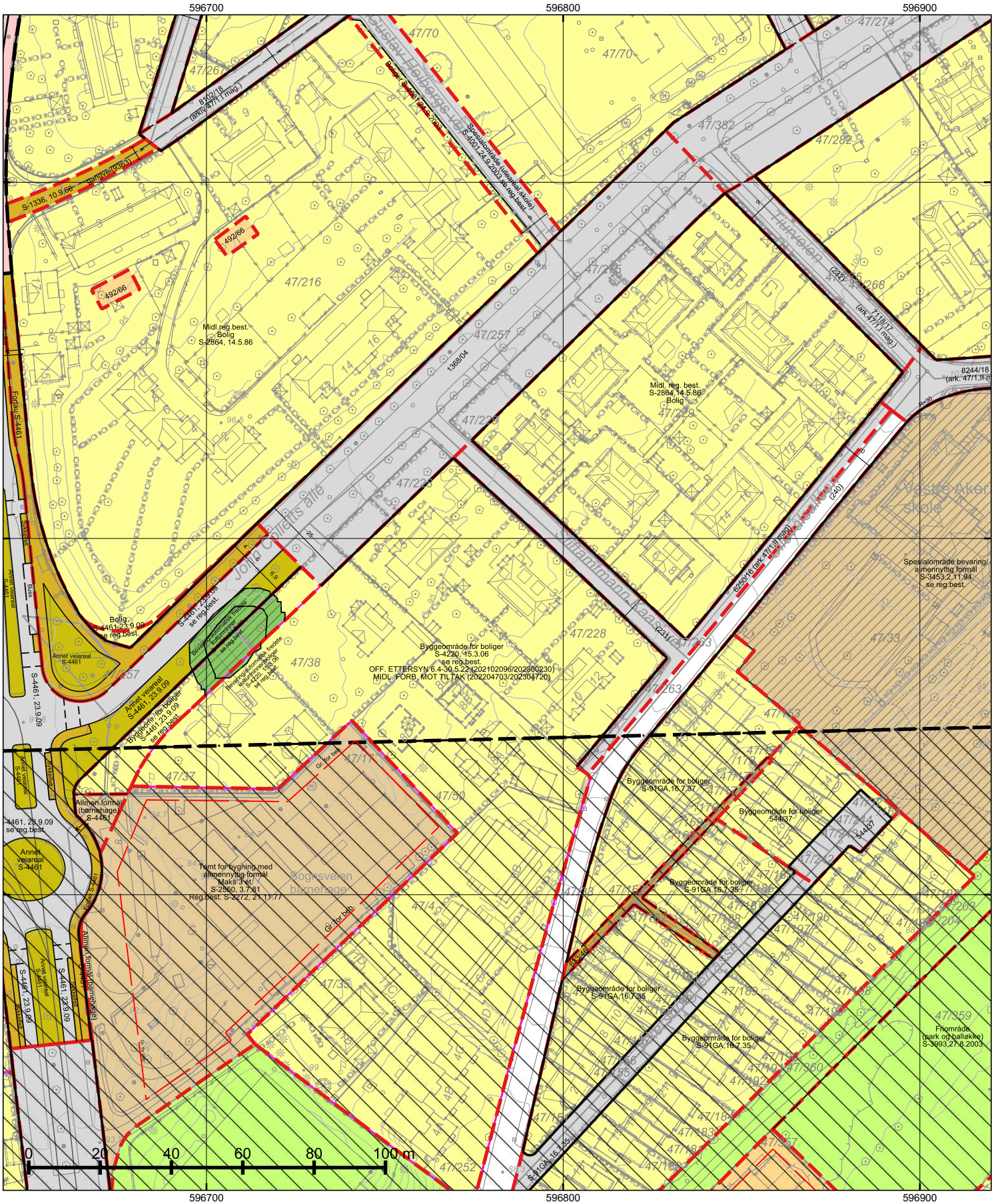
Reguleringskart

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

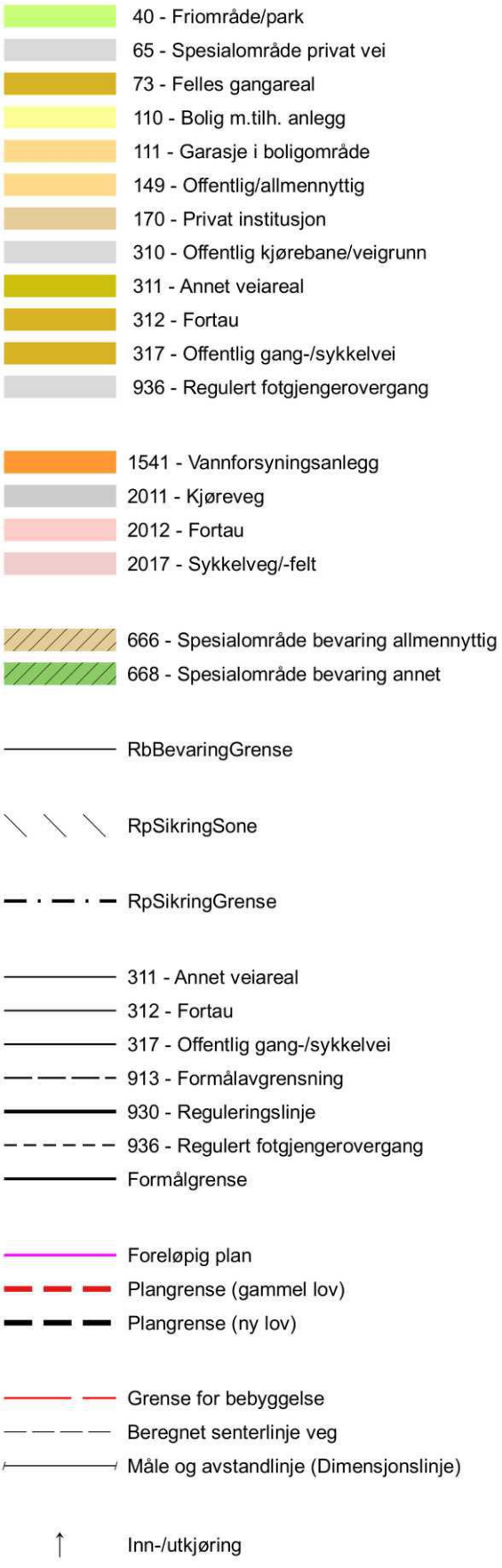
PlottID/Best.nr: 163541/ 86540557
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 47/228

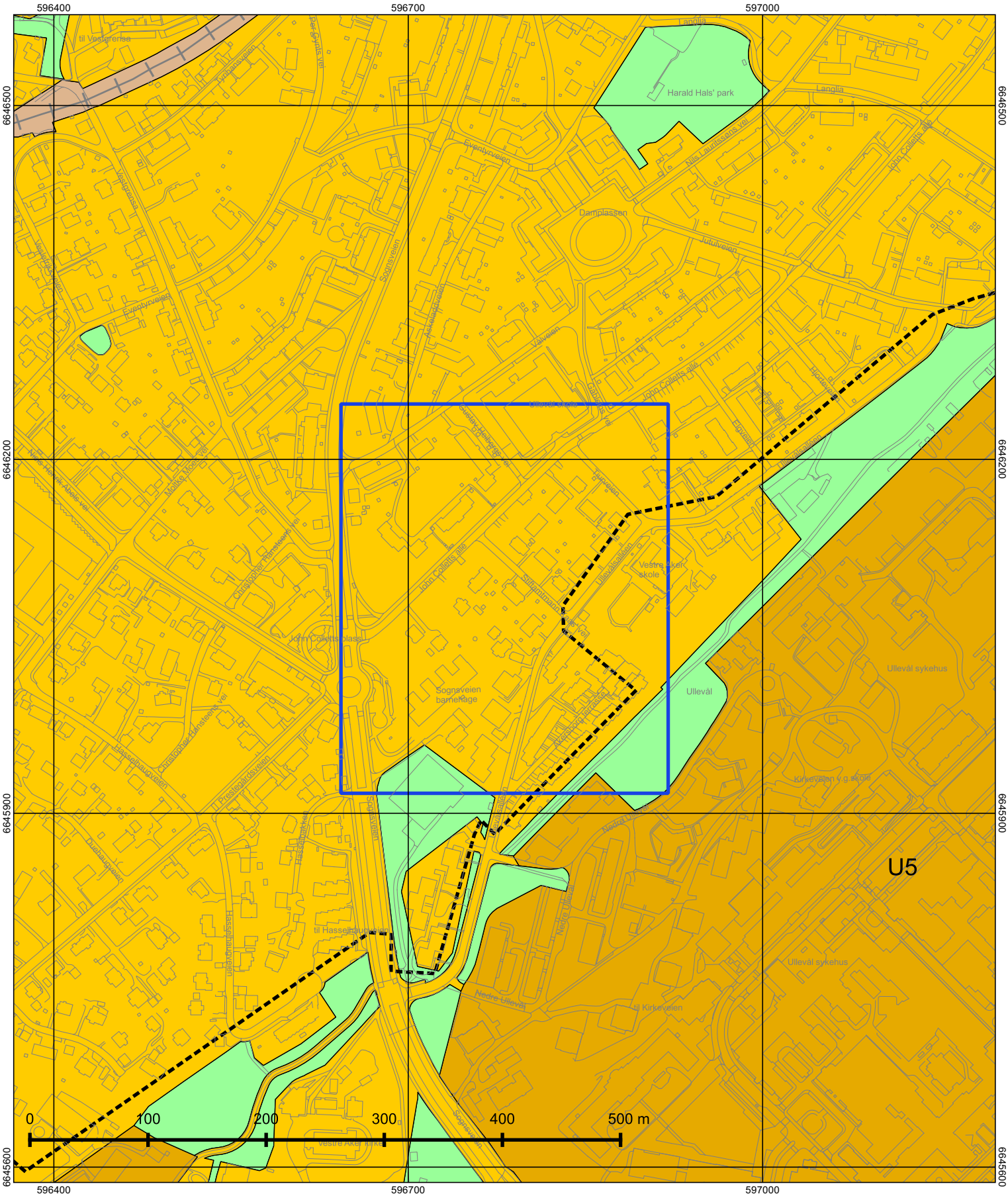
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


596700
596800
596900
6646200
6646100
6646000
47/70
47/274
47/26
47/382
47/282
47/216
47/257
47/268
47/229
47/228
47/38
47/33
47/37
47/50
47/35
47/359
Midl.reg.best.
Bolig
S-2864, 14.5.86
Midl. reg. best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
S-91GA,16.7.35
Byggeområde for boliger
544/37
Spesialområde bevaring/
allmennyttig formål
S-3453,2.11.94
se reg.best.
Allmenn.formål
(barnehage)
S-4461
Annet veiareal
S-4461
Tomt for bygning med
allmennyttig formål
Maks 3 etg
S-2560, 3.7.81
Reg.best. S-2272, 21.11.77
Fortau S-4461
Annet veiareal
S-4461, 23.9.09
se reg.best.
Bolig
S-4461,23.9.09
se reg.best.
Fromrade
(park og balløkke)
S-3993,27.8.2003
Vestre Aker
skole
Ogsvn
barnehage
Fjellveien
Gml. Ringeriksvei
Gml. Ringeriksvei
Gml. Ringeriksvei

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163541/86540557
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-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

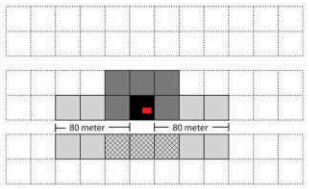
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

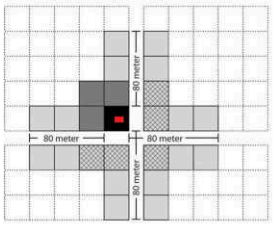
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

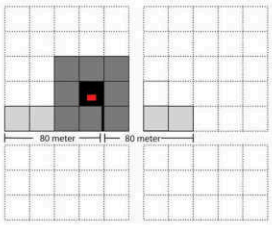
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



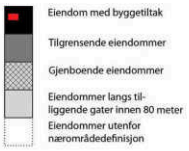
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss



Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate



b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

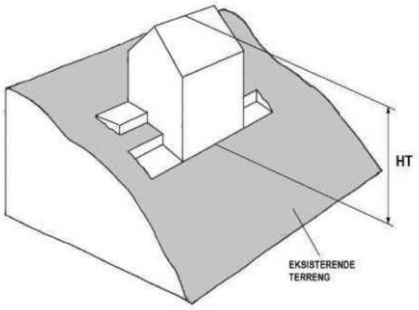
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

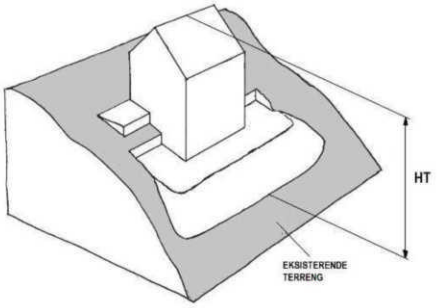
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

S-5058

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg

Vedtaksdato: 13.11.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201708944
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 31 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-5058
13.11.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	**Antatt fundamentering/grunnforhold**	**Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)**	
		Avstand 5-30 m	**Avstand > 30 m**
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	**Antatt fundamentering/grunnforhold**	**Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)**	
		Avstand 5-30 m	**Avstand > 30 m**
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	**Antatt fundamentering/grunnforhold**	**Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)**	
		Avstand 5-30 m	**Avstand > 30 m**
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 47, Bruksnr 228	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	8	Nordre Aker
Adresse:				
Veiadresse:	John Colletts allé 5, gatenr 13490 0852 Oslo	**Grunnkrets:**	4505	Ullevål Hageby
		Valgkrets:	801	Ullevål skole
		Kirkesogn:	1050103	Bakkehaugen, Majorstuen og Vestre Aker
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	John Colletts allé 7, gatenr 13490 0852 Oslo			
Veiadresse:	Stiftamtmann Kaas' vei 1, gatenr 17019 0852 Oslo			
Veiadresse:	Stiftamtmann Kaas' vei 3, gatenr 17019 0852 Oslo			
Oppdatert:	19.10.2012			
Veiadresse:	Ullevålsalléen 10, gatenr 17966 0852 Oslo			
Veiadresse:	Ullevålsalléen 12, gatenr 17966 0852 Oslo			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	13.01.1951	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	3 747,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	30.04.2019	Berørt	0301/47/4	0,0
	Matrikkelført:	30.04.2019	Berørt	0301/47/17	0,0
			Berørt	0301/47/33	0,0
			Berørt	0301/47/38	0,0
			Berørt	0301/47/50	0,0
			Berørt	0301/47/228	0,0
			Berørt	0301/47/263	0,0
			Berørt	0301/47/322	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.08.1980	Avgiver	0301/47/228	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/47/263	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.01.1951	Avgiver	0301/47/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/47/228	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 6: Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
John Colletts allé 5	H0101	Bolig	113,0	Kjøkken	3	1	1
John Colletts allé 5	H0201	Bolig	107,0	Kjøkken	4	1	1
John Colletts allé 7	H0101	Bolig	99,0	Kjøkken	4	1	1
John Colletts allé 7	H0201	Bolig	105,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	24.01.1916
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	458,0	Igangset.till.:	05.04.1916
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	458,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	03.10.1917
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	80131224			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			157,0		157,0				
H01	2		140,0		140,0				
H02	2		124,0		124,0				
H03			37,0		37,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 6: Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Stiftamtmann Kaas' vei 1	H0101	Bolig	115,0	Kjøkken	5	2	2
Stiftamtmann Kaas' vei 1	H0201	Bolig					
Stiftamtmann Kaas' vei 3	H0101	Bolig	111,0	Kjøkken	4	1	2
Stiftamtmann Kaas' vei 3	H0201	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	280,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	280,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1920
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	80131232			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			140,0		140,0				
H01	2		140,0		140,0				
H02	2								
L01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 6: Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ullevålsalléen 10	H0101	Bolig	139,0	Kjøkken	3	1	1
Ullevålsalléen 10	H0201	Bolig	95,0	Kjøkken	5	2	2
Ullevålsalléen 12	H0101	Bolig	116,0	Kjøkken	6	2	3
Ullevålsalléen 12	H0201	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	480,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	480,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1920
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	80131240			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		138,0		138,0			
H01	2	142,0		142,0			
H02	2	124,0		124,0			
H03		76,0		76,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Andre småhus m/3 boliger el fl – Ombygging

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ullevålsalléen 10	H0101	Bolig			2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	13.03.2013
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	80131240 / 2			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01							

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Wik-Klokk Knut Olav	280480

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.01.1901
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.1901
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.11.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81358559			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.01.1901
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.1901
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.11.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81358567			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	5,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Fritatt for søknadsplikt	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	5,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	5,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300700677			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			5,0	5,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



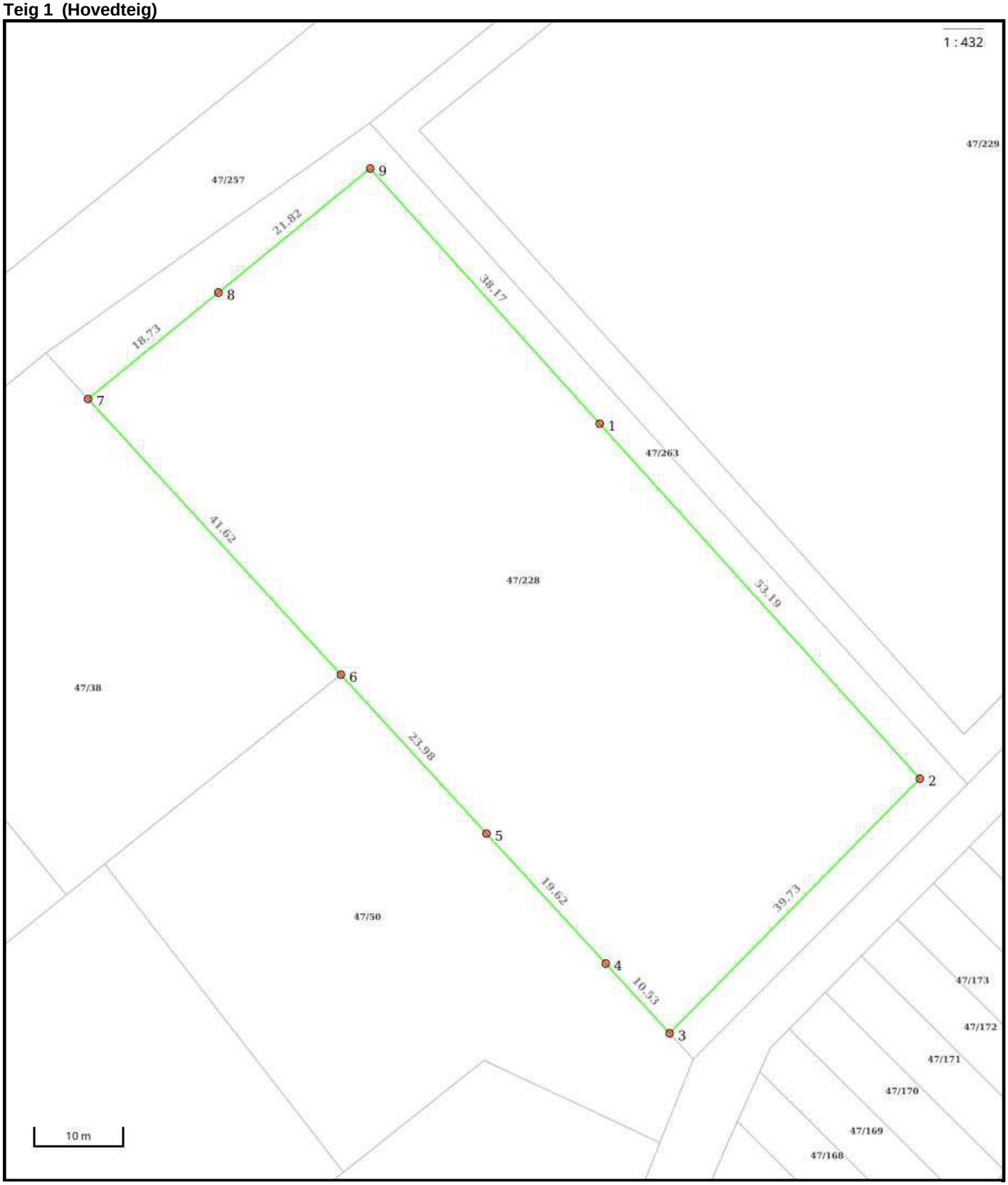
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 3 747,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 102,09	596 790,93	53,19m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 646 066,03	596 830,03	39,73m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 646 035,32	596 804,82	10,53m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 646 042,40	596 797,03	19,62m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 646 055,58	596 782,50	23,98m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 646 071,70	596 764,74	41,62m	Terrengmålt	8		Mur	Nei	Murhjørne
7	6 646 099,67	596 733,92	18,73m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 646 112,76	596 747,31	21,82m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 646 128,01	596 762,91	38,17m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Ullevålsalléen 12

Nabolaget Ullevål hageby - vurdert av 168 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ullevål skole (1-7 kl.) 335 elever, 17 klasser	3 min 0.3 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	11 min 1 km
Berg skole (1-7 kl.) 401 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 31 elever, 28 klasser	2 min 0.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	16 min 1.4 km
Heltberg Bislett	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

John Colletts plass Linje 19N, 25	4 min 0.3 km
John Colletts plass i Niels Henrik... Linje 17, 18	4 min 0.4 km
Ullevål stadion Linje 4, 5	11 min 0.9 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	6 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.5 km

BARNEHAGER

Collettløkka barnehage (0-5 år) 45 barn	3 min 0.3 km
Sognsveien barnehage (1-6 år) 114 barn	4 min 0.4 km
Hasselhaugen barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Trikkesløyfa	5 min
Kiwi Ullevål	9 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

AMFI Ullevaal	16 min
Ditt Apotek Ullevål Hageby	5 min
Ullevål Stadion Vinmonopol	13 min

SPORT

Vestre aker skole	1 min
Ullevål skole	4 min
MOVA Ullevål	4 min
Fresh Fitness Ullevål	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

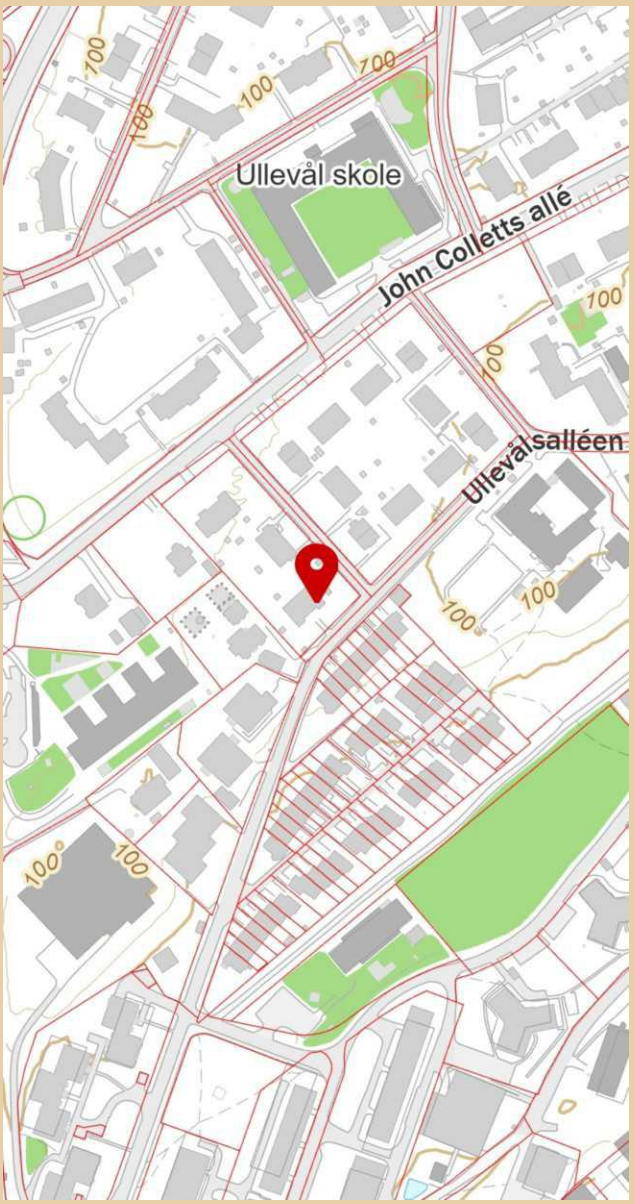
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Sykkel
- Tog/t-bane



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:
Ullevålsalléen 12, 0852 Oslo
Gnr. 47, Bnr. 228, andelsnr. 36 i OSLO HAVEBYSELSKAP BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
330260103

Meglerforetak: Privatmegleren Ullevål

Saksbehandler: Kamilla Dagsland

Telefon / Mobil: 22 65 30 00 / 908 22 326

E-post: kamilla.dagsland@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.
