

Lars Husmanns gate 5



Velkommen til

Lars Husmanns gate 5



Salgsoppgaven produsert 16. september 2025

Vollebekk

Tiltalende 2-roms fra 2022 m/solrik balkong. Høy standard. Heis. Felles takterrasse. Varmtvann/fyring inkl. IN-ordning

Prisantydning	2 150 000,-
Fellesgjeld	2 820 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	4 979 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	14 903,-
BRA-i	57 kvm
Totalt BRA	62 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2022

Ansvarlig megler	Oskar Johansson
Telefon	930 63 069
E-post	o.johansson@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Tiltalende og gjennomgående 2-roms med solrik, vestvendt balkong og sol fra ca. 13 til solnedgang om sommeren. Det er store vindusflater som slipper inn rikelig med lys. Boligen holder høy standard og med optimal planløsning. Heis opp til flotte, felles takterrasser med utsikt.

- Legg merke til:
- Heis
- Nybygg fra 2022
- Høy standard, kun TG 0 og 1
- Vestvendt balkong
- Flotte, felles takterrasser
- A-konto v.vann/fyring
- Kjellerbod
- T-bane/buss/tog like ved
- IN-ordning på andel fellesgjeld (Ved innfrielse justeres felleskostn. fra 14 903 til ca kr. 2 931,- pr mnd)

- Beliggende attraktivt til i nyetablert og familievennlig nabolag på Vollebekk mellom Lunden Hageby og Risløkka. Området er i utvikling og sikter mot å bli et samfunn med store grøntområder, nærbutikker, kaffebarer, skole m.m.

Arealer og innhold

BRA-i:	57 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	62 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Tyder



Plantegning














SAMSUNG










Electrolux




MALENE BIRGER













Informasjon

Lars Husmanns gate 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0443/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Lars Husmanns gate 5, 0598 OSLO
Gnr 123, bnr 7 i Oslo kommune
Andelsnr 107 i Humla Borettslag, org.nr. 924021519

Selger
Margrete Haaland

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
4

Antall soverom
1

Kjøpesum og omkostninger
2 150 000,- (Prisantydning)
2 820 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 970 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 979 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 988 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Arealer

BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold

Entré, bad, soverom og stue/kjøkken med utgang til solrik balkong på ca. 8 kvm.

Leiligheten disponerer bod i kjeller på ca. 5 kvm.

Det er også felles sykkelbod i garasjen med utgang rett til sykkelveien, og felles takterrasser over hele borettslaget.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Standard:
Leilighet med god standard fra byggeåret.

Dokumentasjon:
Boligens dokumentasjonskrav er ivaretatt i form av ferdigattest og FDV-dokumentasjon.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2021. TG: 0.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse EI-30 med 43 desibel lydmotstand. Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2021, montert i stue/kjøkken. TG: 0.

Innvendige dører:
Glatte innvendige dører.
Dør med glassfelt mellom stue/kjøkken og entré. TG: 0.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betongelementer.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue/kjøkken, entré og soverom.
Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 5 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 10 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Balkong:
Balkong i betong- og stålkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 8 m^2.
Terrassebord på dekke og rekkverk i metall med glassfelter. Rekkverkshøyden er målt til 124 cm.
Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vegg i badet.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Avløpsrør i plast.
Automatisk vannstopper er montert i benkeskap kjøkkenet.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet. Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 0.

Vannbåren varme:
Radiator montert i stue/kjøkken, vannbåren gulvvarme lagt badet, tilknyttet fjernvarmeanlegg.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Luftespalte med lufttilførsel under dører.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, ok avtrekk.
Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 0.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entréen.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Samsvarserklæring signert og datert 28.03.2022 er fremvist for følgende arbeider:
- Arbeid utført iht. tegning El 044 C. Badekabin er prefabrikkert av Parmarin. EDA Elektro Data Romerike AS, har kun tilkoblet tilførsel i 3 stk. bokser på utsiden av badekabinen. EDA har kun lagt trekkerør for antenne. TG: 0.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeåret.
Hvitevarer (induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin) fra Siemens.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 0.

Innvendige overflater:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.
Tilstandsvurdering: Mindre bruksmerker. Noe knitring i gulver. TG: 1.

Vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. TG: 0.

Himling:
Sparklet og malte plater i entréen. Hvite metallplater i badet. Malte betongelementer for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,50 m målt i stue/kjøkken og i soverommet. For øvrig er høyden målt til ca. 2,20 m i bad og entré. TG: 0.

Fast inventar:
Garderobeskap med profilerte fronter, montert i entréen. Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i soverommet. TG: 0.

Utvendig solavskjerming:
Det er montert elektriske utvendige screens på vinduer i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0.

Bad:
Badet er fra byggeåret. Badet er av typen prefabrikkert våtromskabin. Det er fremvist FDV-dokumentasjon, som inkluderer blant annet samsvarserklæring for el. anlegget og røranlegget, samt beskrivelse og produktdatablader fra bygningsdelene i boligen. FDV dokumentasjon er lastet opp digitalt.

Våtromsgulv – Bad:
Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. TG: 0.

Våtromsvegger – Bad:
Flislagte overflater. TG: 0.

Fast inventar, generelt – Bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Laminat benkeplate. TG: 0.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. TG: 0.

Ventilasjon – Bad:
Avtrekksventil i himling tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 0.

Hulltaking – Bad:
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. TG: IU.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass. Men det er stadig utlysning av salg/utleie av plassene.

Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget eller andelseier i Humla borettslag. Er den omsettelige plassen en bredere plass, tilpasset handikappede, gjelder bestemmelsene i vedtektenes punkt 4-1 (9) «Bredere parkeringsplasser i garasjeanlegget» dersom plassen omsettes. Parkeringsplassene kan leies ut internt i garasjesameiet.
Garasjeleie/administrasjonskostnader ved eierskifte belastes etter gjeldende satser.

Ellers parkering i gate etter gjeldende regler.

Modernisering og påkostninger

Malt soverom og gang.

Sammendrag selgers egenerklæring

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Prospekt Humla trinn 3.

25. Vet du 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/naboer?
Ja
Beskriv: Bymiljøetaten har starte opp arbeidene med Baneparken som er arealet mellom gang- og sykkelveien langs T-banen og bebyggelse i Lars Husmanns gate og Brobekkveien. Planlagt fullført til sommeren 2026. Bymiljøetaten skal også oppgradere Brobekkveien mellom Østre Aker vei og Refstadveien. Borettslaget har vunnet et lekestativ som ikke er plassert ennå.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det betales per nå ikke avdrag på fellesgjelden. Planen er at avdrag skal begynne å betales fem år etter borettslaget var ferdig, altså sommeren 2027.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Håkon Graff

Byggemåte

Bygningen er oppført i 2022, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Toroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med metallplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie, felter med vegetasjon på toppen.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Bygningen har personheis.
- Felles spinkleranlegg og brannvarslingsanlegg.

Dette i følge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over sofabord
- Lampe over seng
- Gardiner
- Kjøleskap
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
- Gardinskinner på soverom, stue og foran garderobeskap.
- Lampe i gang og kjøkkenet.
- Garderobeskap på soverom og i gang.
- Hyllene i boden.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten

godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

A - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Radiator montert i stue/kjøkken og vannbåren gulvvarme i badet, tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme eller strøm.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser følgende strømforbruk:
2023: 864 kWh/ ca. kr 2 090,-
2024: 1 252 kWh/ca. kr. 3 140,-
Hittil i 2025: 1 070 kWh/ca. kr. 2 668,- (per 07.09.2025)

Vannbåren varme a-konto: kr. 4 800,- i året/kr. 399 per måned (inngår i faktura fra borettslaget med felleskostnader og er hovedkilde til oppvarming med radiator i stua og gulvvarme på badet).
Avregning faktisk forbruk av vannbåren varme for september 2025 var kr. 538,-.

Techem er leverandør av avregningen for felles vann og oppvarming som utføres en gang årlig. Tilgodebeløp/etterslep trekkes ifra/føres på felleskostnadene. Ved eierskifter skal det avleses av måler for varme og varmtvann, samt fylles ut et eierskjema som hentes fra Techem sine hjemmesider på Techem.no.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 14 903,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett(OBOS OpenNet), a-konto varmtvann/fyring, betjening andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, normal drift og vedlikehold, vaktmester-og renholdstjeneste, m.m.

Fordelt slik:
Felleskostnader kr. 2 532,-
Akonto oppvarming kr. 399,-
Lån - Akonto renter kr. 11 972,03
Lån - Akonto avdrag kr. 0,- (avdragsfrihet frem til 2027)
Totale felleskostnader pr. mnd kr. 14 903,03,-

IN-ordning:
Ved innfrielse av andel fellesgjeld p.t. vil felleskostnader endres fra ca. 14 903 til ca. kr. 2 931,- per mnd. Se "kommentar fellesgjeld" for mer informasjon.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 14 903,- per md (inkludert IN-lån med mulighet for innfrielse.)

Kostnader forbundet med renter på felleslån og oppvarming i bolig er flytende. Det vil si at rentekostnad justeres noe fra mnd til mnd samt at kostnad for oppvarming per mnd vil justeres etter faktisk forbruk.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2-3 000,- per år avhengig av avtale).

For strømkostnader, se energiforbruk.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Dersom det påløper eiendomsskatt i fremtiden for denne boligen, belastes andelseier i månedene mai, juni, september og november. I følge OBOS per 16.09.25 er det ikke registrert eiendomsskatt for denne andelen for 2025.

Dersom ny eier ikke allerede er medlem av OBOS tilkommer det innmeldingsavgift på kr. 500,- per person.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 244 975,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 979 901,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Fellesavtale med OBOS OpenNet. Inkludert i felleskostnader.
OBOS Nett leverer fibernett til borettslaget og legger til rette for at beboere kan velge blant flere TV-løsninger (Allente, Riks TV eller Strim) og internetthastigheter uavhengig av naboen. Selger betaler kr. 249,- i måneden for internett, 200/200 Mb/s. Det er også felles Wi-Fi i garasjeanlegg og bodområder.

Borettslaget

Om borettslaget

Humla Borettslag består av 184 andelsleiligheter.
Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924021519, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Utdrag fra styrets arbeid den siste tiden:

Vedlikehold og prosjekter:
- Gjennomførte HMS-runder har bidratt til å opprettholde og forbedre sikkerhetsstandarden i borettslaget.
- Styret har hatt dialog med Rambøll og Bymiljøetaten angående tilknytning til overvannsrør, for å gi Oslo kommune tilgang til våre private overvannsrør.
- Styret har tatt på seg ansvaret for å holde dialogen med Renovasjonsetaten på vegne av Humla Borettslag og de andre borettslagene i nærområdet, knyttet til drift av søppelsjaktene. Dete har medført en del ekstraarbeid, men har bidratt til en mer koordinert håndtering av avfallstjenestene.
- Styret har støtet drivhusgruppen ved å gi tilganger til de som har meldt seg inn i gruppen, og vi ser positivt på dette initiativet som fremmer miljø og fellesskap.
- Løpende dialog med leverandør for å håndtere problemer med heisen og sikre at utfordringer blir løst raskest mulig.
- Økonomimøter er gjennomført med forretningsfører (budsjett og regnskap), for å følge opp og sikre en sunn økonomi i borettslaget.
- Samarbeidet med naboborettslagene er styrket gjennom fellesmøter, noe som har bidratt til bedre fellesskap og samarbeid på tvers av grensene.
- Forbedring av innbruddssikkerhet og fysisk sikring av boretslaget har vært en prioritet.
- Anticimex er ny leverandør av skadedyrsfeller til borettslaget for å styrke arbeidet med skadedyrkontroll.
- Elaway er ny leverandør av ladeløsning i parkeringsgarasjen.

I følge årsberetning 2025.

Borettslaget har vunnet et lekestativ som ikke er plassert ennå.

Reklamasjoner:
Dersom man mener det foreligger en reklamasjon skal varsling av dette skje skriftlig ved å logge inn Viscenario, https://product.viscenario.com/. Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte i Viscenario slik at ny eier får tilgang til FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) av sin bolig, samt til reklamasjonsportalen.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene og for eierandeler i andeler som OBOS har eierandel i, jf. vedtektene punkt 3-3.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper

som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 2 820 000,-

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene.

Borettslaget har felleslån:

Lånenr.: 98208030477
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,00%
Restsaldo kr. 438 592 611,-
Innfrielsesdato: 30.10.2062
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Lånet har avdragsfrihet fram til 2027. Potensiell økt endring i felleskostnader fra 01/11-2027 når avdrag påløper, er av OBOS estimert til ca. kr. 2 300,- per mnd.

Andel fellesgjeld kr. 2 820 000,-
Kapitalkostnader: 11 753,25

IN-ordning:
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Mulighet for innfrielse 30.01 og 31.07.
Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

Ved innfrielse av andel fellesgjeld vil felleskostnader justeres fra kr. 14 903,- per mnd til ca. kr. 2 931,- per mnd.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 18 598,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kr. 44 305 007,-. Det høye overskuddet skyldes primært innbetaling av andel fellesgjeld fra beboerne. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 636 000,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad bør påregnes.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Se husordensregler og vedtekter pkt 5. for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Se husordensregler §5.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8128428

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 355 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Adkomst fra gate.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Lars Husmanns gate 5 ligger fint til i et nyetablert og familievennlig nabolag på Vollebekk i bydel Bjerke, midt mellom Lunden Hageby og Risløkka. Området er i utvikling og sikter mot å bli et samfunn med store grøntområder, nærbutikker, kaffebarer, nybygget skole og moderne barnehage. Rundt Vollebekk består området av eneboliger, rekkehus og leiligheter i lavblokker omkranset av flotte grøntområder med kort gangavstand til diverse servicetilbud.

Det er kort vei til offentlig transport:
Offentlig transport:
Ca. 4 min gange/400 meter til Vollebekk T-bane linje 4 og 5. (Her går også flybussen)
Ca. 12 min gange/1 km til Alna togstasjon.
Ca. 2 minutter til busslinje 58 fra Nedre Vollebekk.

I nærområdet er godt med aktivitetstilbud med fotballbane, ballbinger, lekeplasser, skøytebane, svømmehall, badevann og tennisanlegg. Det er idrettshall på Linderud, idrettsplass på Årvoll og kort vei til Bjerke travbane. Fra

Vollebekk er det kort gåtur til Bjerkedalen park - et prestisjeprosjekt for Oslo kommune som dekker over 40 mål. Parken består blant annet av ballplasser, akebakker, sittegrupper, griller, benker og barnehage. Det er stier gjennom parken og svært pent beplantet. En av parkens hovedattraksjoner er Hovinbekken med fossefall. Her er det også isbane om vinteren.

I nærheten er det flere dagligvarebutikker som Rema 1000 (2 min å gå), Meny (5 min å gå) og Kiwi (7 min å gå). Ved Meny finnes også apotek. Det har også åpnet flere spisesteder i nærheten, blant annet pizza på Midtpunktet og bakeri. Det blir et helt nytt torg på Vollebekk med planer om butikker og mulige serveringssteder. Ca. 20 minutters gange/5 min med bil til Linderud senter med over 80 butikker.

Det er ca. 4,4 km til Oslo skisenter Grefsenkollen. Herfra er det fine turveier inn mot Trollvannsstua og deilige badevann i sommerhalvåret, alpinanlegg og milevis med lysløyper for de skiglade om vinteren. På toppen av Grefsenkleiva ligger populære Grefsenkollen restaurant. Med fantastisk utsikt mot fjorden og hovedstaden har restauranten en eventyrlig ramme for både dagsutflukter, utekonserter og andre trivelige begivenheter.

Bebyggelse

Området består i hovedsak av boligblokker, eneboliger, butikker og noe næring.

Skoler og barnehager

Barnehager i nærheten er blant annet Vollebekk barnehage, Sisiktoppen barnehage og Lunden barnehage.

Tilhører her Vollebekk skole (1.-10. trinn) som ligger ca. 400 meter unna.

Andre skoler i nærheten:
- Linderud skole (1-10 kl.), ca. 1,1 km unna.
- Refstad skole (1-7 kl.) ca. 1,7 km unna.
- Årvoll skole (1-10 kl.), ca. 1,6 km unna.
- Wang Ung Oslo (8-10 kl.), ca. 2,9 km unna.
- Bjerke videregående skole, ca. 1,2 km unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.11.2022.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggemeldt tegning stemmer overens med dagens planløsning. Det kan allikevel være mindre avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Interessenter oppfordres til å sette seg godt i vedlagte tegning, kontrakt megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, forretning, kontor, bevertning.

Reguleringsbestemmelser:
- S-5142: Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett.
- S-4931: Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser, alternativ 2, for Brobekkveien 52 - 64 m.fl., Vollebekk.
- KDP-15: Skal legge tilrette for et velfungerende og attraktivt nærings- område og for gode kollektiveløsninger slik at bilbruken reduseres. Kommunedelplan for Økernområdet.
- KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser.

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

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer:
Det foreligger pågående byggesak i Lars Husmanns gate 17-25. Saken gjelder oppføring av vinterhager og pergolaer på takterrasser. Rammetillatelse gitt i 2023. Saksnummer 202314235.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202314235

Det foreligger pågående byggesak i Vollebekk. Saken gjelder etablering av parkanlegg med gang- og sykkelvei - Baneparken. Igangsettingstillatelse gitt juli 2025. Saksnummer 202461623.
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202461623

Det foreligger pågående byggesak i Brobekkveien 63 B. Saken gjelder underbygg, etterisolering og fasadeendring. Tillatelse gitt desember 2024. Saksnummer 202461913.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202461913

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Brobekkveien 62C og 62D. Saken gjelder boliger. "Stasjonskvartalet". Saken er til politisk behandling. Det foreslås 13 400 m2 BRA over terreng, hvorav minimum 700 m2 til næring. Det tilsvarer ca. 147 boliger og høyder på 4-8 etasjer. Forslaget innebærer etablering av en ny trasé for offentlig gang- og sykkelvei over torg, oppgradering av et eksisterende grøntareal «Lundenparken» i nord og oppgradering av deler av perrongområdet knyttet til Vollebekk T-banestasjon. Saksnr. 201706524/2025/06844. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201706524

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Alf Bjerckes vei 18 med flere. Saken gjelder bolig og næring, Sporbyen ved Alna stasjon. Saken er avsluttet. Saksnr. 202119677.
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202119677

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Selger har mottatt nabovarsel:
Bymiljøetaten har startet opp arbeidene med Baneparken som er arealet mellom gang- og sykkelveien langs T-banen og bebyggelse i Lars Husmanns gate og Brobekkveien. Planlagt fullført til sommeren 2026. Bymiljøetaten skal også oppgradere Brobekkveien mellom Østre Aker vei og Refstadveien.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/123/7:

26.02.1848 - Dokumentnr: 900029 - Erklæring/avtale
BEST OM GJERDE
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1916 - Dokumentnr: 900628 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:47
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1916 - Dokumentnr: 900629 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
FORBUD MOT SJENERENDE BEDRIFT
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:47
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1922 - Dokumentnr: 900926 - Erklæring/avtale
VEDT AV BETINGELSER FOR BYGGETILLATELSE
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:47
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1923 - Dokumentnr: 901021 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:47
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1923 - Dokumentnr: 901022 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:47

Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1927 - Dokumentnr: 900689 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:47
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1936 - Dokumentnr: 3710 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.1936 - Dokumentnr: 8482 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerdeplikt
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1940 - Dokumentnr: 3809 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:182
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1941 - Dokumentnr: 4927 - Erklæring/avtale
VEDR BENYTTELSE OG FJERNING AV UTHUS
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1943 - Dokumentnr: 3952 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.1943 - Dokumentnr: 5651 - Erklæring/avtale
BEST OM KLOAKKLEDNING
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1943 - Dokumentnr: 6522 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
BEST OM KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.1950 - Dokumentnr: 4146 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning
OVERFØRT FRA GNR 123 BNR 209
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1952 - Dokumentnr: 7047 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
BEST OM KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1953 - Dokumentnr: 16344 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:536

Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1955 - Dokumentnr: 7548 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1956 - Dokumentnr: 1481 - Erklæring/avtale
VEDR BETINGELSER VEDR KOMMUNAL OVERTAKELSE AV VEG 3431
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1956 - Dokumentnr: 9821 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
BEST OM KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1956 - Dokumentnr: 14822 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1958 - Dokumentnr: 10269 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:661
BEST OM VEG
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1959 - Dokumentnr: 11348 - Erklæring/avtale
BEST OM KLOAKKLEDNING FOR BNR 336
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1960 - Dokumentnr: 14306 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:201
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1962 - Dokumentnr: 9825 - Erklæring/avtale
VEDR FRAF AV KRAV FOR ULEMPER M.V. V/DRIFT AV
MASKIN AS PAY & BRINCH
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:536 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1962 - Dokumentnr: 12832 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:237
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1963 - Dokumentnr: 13179 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:201
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1964 - Dokumentnr: 10081 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:201
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1965 - Dokumentnr: 14900 - Erklæring/avtale
VEDR TILL TIL INNREDNING AV MIDLERT BILVERKSTED I UTHUS
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1965 - Dokumentnr: 17133 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:182
Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.1966 - Dokumentnr: 10260 - Erklæring/avtale
VEDR TILL TIL Å BEBYGGE D.E.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerdeplikt
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1966 - Dokumentnr: 10918 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:182
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1966 - Dokumentnr: 17140 - Erklæring/avtale
VEDR MIDLERT UNNTAK FRA BYGGEFORSKRIFTENE VEDR GARASJE
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1977 - Dokumentnr: 6269 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1978 - Dokumentnr: 18208 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.1987 - Dokumentnr: 20777 - Erklæring/avtale
VEDTAK AV VISSE VILKÅR VEDR UTSKILLELSE/BEBYGGELSE M.V.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:47
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1991 - Dokumentnr: 18401 - Erklæring/avtale
Oslo kommune gis rett til å legge og ha liggende hovedledninger for vann- og avløp med kummer på d.e samt fri adgang for tilsyn med ledningene m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:201
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1991 - Dokumentnr: 18403 - Erklæring/avtale

Oslo kommune gis rett til å legge og ha liggende hovedledninger for vann og avløp med kummer på d.e. samt fri adgang for tilsyn med ledningene m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:237
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1991 - Dokumentnr: 18405 - Erklæring/avtale
Oslo kommune gis rett til å legge og ha liggende hovedledninger for vann- og avløp med kummer på d.e. samt fri adgang for tilsyn med ledningene m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1991 - Dokumentnr: 18406 - Erklæring/avtale
Oslo kommune giss rett til å legge og ha liggende hovedledninger for vann- og avløp med kummer på d.e. samt fri adgang for tilsyn med ledningene m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:184
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1992 - Dokumentnr: 2782 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
FLERE BESTEMELSER.
Bestemmelse om gjerdeplikt
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bruksrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:237
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Avsnitt 1 t.o.m. 4 slettet.

13.03.1998 - Dokumentnr: 14318 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:201
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2000 - Dokumentnr: 69424 - Erklæring/avtale
Nettstasjon nr. 1843
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2001 - Dokumentnr: 4873 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1343
Rett til bruk av nødvendig grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:182
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2001 - Dokumentnr: 4873 - Erklæring/avtale
Bruk av nød. grunn for rep. og vedlikehold av vaskehall
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og bygn.etat
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.2015 - Dokumentnr: 1208612 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Allmennheten
Løpenr: 13830056
Allmennheten skal ha adkomstrett over arealer avmerket som gatetun G3
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:201 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.2015 - Dokumentnr: 1208641 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.2015 - Dokumentnr: 1208662 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Allmennheten
Løpenr: 13830057
Allmennheten skal ha adkomstrett over arealer avmerket som gatetun G4
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.2015 - Dokumentnr: 1208679 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Allmennheten
Løpenr: 13830060
Allmennheten skla ha adkomstrett over arealet avmerket som felt C1 og C2
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:536 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1170127 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:661
Oslo Kommune v/Vann- og avløpsetaten får rett til å benytte ledningene
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1858 - Dokumentnr: 900016 - Fradelingsdokument
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 123 BNR 6

HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

02.06.1955 - Dokumentnr: 990132 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR.123 BNR.187 OG 188.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:180

28.12.1966 - Dokumentnr: 924239 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 123 BNR 209

17.01.1974 - Dokumentnr: 924424 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:123 Bnr:916

17.01.1974 - Dokumentnr: 924478 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR.123 BNR.916.

08.09.2000 - Dokumentnr: 52021 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:123 Bnr:180

26.01.2001 - Dokumentnr: 4872 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1343

10.02.2017 - Dokumentnr: 128830 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:201
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:237
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:29
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:47

Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:182
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:184
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:536

11.04.2018 - Dokumentnr: 634820 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1389

11.04.2018 - Dokumentnr: 634830 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1390

11.04.2018 - Dokumentnr: 634839 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1391

11.04.2018 - Dokumentnr: 634843 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1392

11.04.2018 - Dokumentnr: 634849 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1393

11.04.2018 - Dokumentnr: 634862 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1394

11.04.2018 - Dokumentnr: 634871 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1395

11.04.2018 - Dokumentnr: 634876 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1396

11.04.2018 - Dokumentnr: 634915 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1397

11.04.2018 - Dokumentnr: 634923 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1398

11.04.2018 - Dokumentnr: 634924 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1399

11.04.2018 - Dokumentnr: 634933 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1400

11.04.2018 - Dokumentnr: 634945 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401

11.04.2018 - Dokumentnr: 634950 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1402

29.05.2020 - Dokumentnr: 2520234 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:425
Vederlag: NOK 4 075 000
Omsetningstype: Fritt salg

29.05.2020 - Dokumentnr: 2520276 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:6
Vederlag: NOK 52 875 000
Omsetningstype: Fritt salg

30.06.2020 - Dokumentnr: 2671168 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1410

26.01.2001 - Dokumentnr: 4873 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1343
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1388
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og bygn.etat
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2001 - Dokumentnr: 4873 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1343
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1388
Rett til 30 biloppstillingsplasser i underjordisk garasjeanlegg og 5 biloppstillingsplasser som overflateparkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og bygn.etat
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2018 - Dokumentnr: 634973 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1396
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1397
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte i Viscenario slik at ny eier får tilgang til FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) av sin bolig, samt til reklamasjonsportalen.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell

juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 850,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 130 960,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen

som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. september 2025

Ansvarlig megler

Oskar Johansson, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93063069

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Lars husmanns gate 5

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

LARS HUSMANNS GATE 5, 0598 OSLO

Gnr: 123 Bnr: 7 0301 OSLO kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	05/09/2025
Utskriftsdato:	09/09/2025
Oppdragsnummer:	98197
Referansenr:	

HÅKON GRAFF
929 27 944
hg@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Toroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.

Standard
Leilighet med god standard fra byggeåret.

Oppgraderinger i borettslaget
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 2022, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Margrete Haaland
Takstmenn:	Håkon Graff
Befaring/tilstede:	Eier: Margrete Haaland , Takstmann: Håkon Graff

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 123 Bnr: 7
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	6355 m²
Hjemmelshaver:	Humla Borettslag
Adresse:	Lars husmanns gate 5, 0598 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Humla Borettslag
Organisasjonsnr:	924021519
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Eier:	Margrete Haaland
Andelsnummer:	107

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	05/09/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	04/09/2025		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	04/09/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2022

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	57	57	0
Sum bolig:	57	57	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
4. etasje	57	0	0	8
Sum bolig:	57	5	0	8
Sum BRA:	62			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med metallplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie, felter med vegetasjon på toppen.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Bygningen har personheis.
- Felles spinkleranlegg og brannvarslingsanlegg.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Boligens dokumentasjonskrav er ivaretatt i form av ferdigattest og FDV-dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2021.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 43 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2021, montert i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.
Dør med glassfelt mellom stue/kjøkken og entré.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betongelementer.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, entré og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 5 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 10 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betong- og stålkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 8 m². Terrassebord på dekke og rekkverk i metall med glassfelter.
Rekkverkshøyden er målt til 124 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vegg i badet.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Avløpsrør i plast.
Automatisk vannstopper er montert i benkeskap kjøkkenet.

Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 0

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiator montert i stue/kjøkken, vannbåren gulvvarme lagt badet, tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, ok avtrekk.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 0

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entréen.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Samsvarserklæring signert og datert 28.03.2022 er fremvist for følgende arbeider:
- Arbeid utført iht. tegning EI 044 C. Badekabin er prefabrikkert av Parmarin. EDA Elektro Data Romerike AS, har kun tilkoblet tilførsel i 3 stk. bokser på utsiden av badekabinen. EDA har kun lagt trekkerør for antenne

Tilstandsvurdering: TG: 0

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeåret.
Hvitevarer (induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin) fra Siemens.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 0

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: Mindre bruksmerker. Noe knitring i gulver. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i entréen.
Hvite metallplater i badet.
Malte betongelementer for øvrig.

Himlingshøyde ca. 2,50 m målt i stue/kjøkken og i soverommet. For øvrig er høyden målt til ca. 2,20 m i bad og entré.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter, montert i entréen.
Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i soverommet.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Det er montert elektriske utvendige screens på vinduer i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret. Badet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Det er fremvist FDV-dokumentasjon, som inkluderer blant annet samsvarserklæring for el. anlegget og røranlegget, samt beskrivelse og produktdatablader fra bygningsdelene i boligen.
FDV dokumentasjon er lastet opp digitalt.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Laminat benkeplate.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Ventilasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Avtrekksventil i himling tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 0

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haaland, Margrete	9578-5993-4-3712051	2025-09-04 20:55:48

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. sep. 2025

Oppdragsnummer
13-0443/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lars husmanns gate 5, 0598 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Margrete Haaland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. august 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8128428
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Prospekt Humla trinn 3

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du 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/naboer?

Ja

Beskriv: Bymiljøetaten har starte opp arbeidene med Baneparken som er arealet mellom gang- og sykkelveien lang T-banen og bebyggelse i Lars Husmanns gate og Brobekkveien. Planlagt fullført til sommeren 2026. Bymiljøetaten skal også oppgradere Brobekkveien mellom Østre Aker vei og Refstadveien. Borettslaget har vunnet et lekestativ som ikke er plassert ennå.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Det betales per nå ikke avdrag på fellesgjelden. Planen er at avdrag skal begynne å betales fem år etter borettslaget var ferdig, altså sommeren 2027.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0443/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Haaland, Margrete	**2025-09-04**

Identifikasjon

bankID Haaland, Margrete

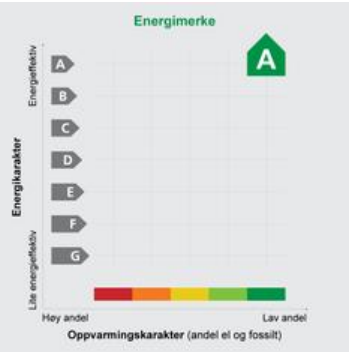
Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Lars husmanns gate 5
Postnr	0598
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	123
Bnr.	7
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300792814
Bolignr.	H0403
Merkenr.	A2022-1396141
Dato	13.05.2022



Innmeldt av	Multiconsult AS v/ Wolfgang Kampel

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	57,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	01.02.2022	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lars husmanns gate 5
Postnr/Sted: 0598 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0403
Dato: 13.05.2022 10:36:47
Energimerkenummer: A2022-1396141
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Multiconsult AS v/ Wolfgang Kampel

Gnr: 123
Bnr: 7
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr: 300792814

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	284585896
ByggIdentId	6362297828
BruksenhetsIdentId	6362308821
AdresseIdentId	6362882698
VegAdresseIdentId	6258839420
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	123
Bnr.	7
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Lars husmanns gate 5
Postnummer	0598
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	300792814
Bolignr.	H0403
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	12.05.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Ja
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Areal yttervegger	9 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	57 m²
Totalt BRA	57 m²
Oppvarmet luftvolum	142 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,91 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	111,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,30 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	01.02.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,32 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,32 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,94 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,56
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,14
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,860
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	12.5.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Multiconsult AS
Navn person	Wolfgang Kampel

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	11,1
Ventilasjonsvarme	6,5
Varmtvann	29,8
Vifter	6,2
Pumper	0,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	82,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4867 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	86,14 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2866 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	86,14 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4867 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2155 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2712 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4867 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,2 %

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Katinka Krefting Hodnungseth
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0443/25 . Vår ref.: 0748-1-4007 Dato: 04.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	HUMLA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	924021519
Andelseier:	Haaland, Margrete
Medeier:	
Leilighetsnummer:	4007
Adresse:	Lars Husmanns Gate 5, 0598 OSLO
Andelsnummer:	107
Gnr.	123
Bnr.	7

Borettsinnskudd: Kr. 1 880 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8128428.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: GBF. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje/Parkering: Ja. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på omsettelige plasser til humla@styrerommet.no og oef@obos.no. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige plasser. Påløper kr. 300 for garasjeplass. Elbillading: Ja. Kontakt styret for mer informasjon, Bod: Ja. Følger andelen.
Styret: Kontakt på Vibbo Dyrehold: Se husordensreglene. Felleskostnader: Øker med 5% fom. 01.01.2025. Fellesvaskeri: Nei. Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling. Borettslaget har grønt lån i Obos-banken. Kraftleveranse: Entelios. Energiavregning: Ja. Techem er leverandør av avregningen som kommer n gang årlig. Tilgodebeløp/etterslep trekkes ifra/føres på felleskostnadene. Ved eierskifter skal det avleses av måler for varme og varmtvann, samt fylles ut et eierskjema som hentes fra Techem sine hjemmesider på Techem.no. Gjelder både ved innflytt/utflytt. Ta kontakt med Techem på e-post: kundeservice@techem.no eller tlf.: 22 02 14 59 (man-fre 09-14), ved spørsmål. IN-ordning: Ja. Se årsrapporten for mer informasjon. Mulighet for innfrielse 30.01 og 31.07. Eiendomsskatt: Ja. Belastes enkelte andeler i månedene mai, juni, september og november OBOS Bostart: Enkelte leiligheter i borettslaget har inngått avtale om OBOS Bostart. Se borettslagets vedtekter for mer informasjon. OBOS Deleie: For enkelte leiligheter gjelder særlig OBOS Deleiee-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. Se borettslagets vedtekter. TV- og Internett: OBOS OpenNet. Kontakt OBOS OpenNet på tlf.: 21 01 61 50 eller e-post: service@opennet.no, ved spørsmål. Drift- og vedlikehold: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling. Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Bestilles hos styret. Revisjonskostnad påløper i tillegg til pris for nøkkel. Vaktmester: Kontakt styret. Godkjenne andelseiere: Sendes til styret på e-post: humla@styrerommet.no. Reklamasjoner - Dersom man mener det foreligger en reklamasjon skal varsling av dette skje skriftlig ved bruk av Viscenario. Benytt tilsendt brukernavn og passord for å logge deg inn i Viscenario: https://product.viscenario.com/. Har du ikke mottatt e-post med påloggings-informasjon, ta kontakt: support@viscenario.com. Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte i Viscenario slik at ny eier får tilgang til FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) av sin bolig, samt til reklamasjonsportalen

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208030477
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,00%
Restsaldo	438 592 611,00
Innfrielsesdato:	30.10.2062
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 14 903,03,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming	399,00	
Lån nr: 9820803047; IN lån 1 - Akonto renter	11 972,03	
Lån nr: 9820803047; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	2 532,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	0,-
Fradragsberettigede kostnader:	153 070,-
Annen formue:	18 598,-
Gjeld:	2 820 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208030477
Restsaldo:	2 820 000,00
Kapitalkostnader:	11 753,25

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 820 000,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Majken Bjerknes Hjalmarsen pr. e-post: majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Anne Irene Nesteby Pedersen, e-post:

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 748
HUMLA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HUMLA BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 27. mai kl. 18:00 og lukker 2. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/748

Det holdes også et frivillig møte 27. mai kl. 18:00 , Vollebekk skole (Adresse: Brobekkveien 50, 0598 Oslo).

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

HYBRID GENERALFORSAMLING
I år avholdes generalforsamlingen som et hybrid møte.

Beslutningen er forbeholdt med et ønske om å inkludere en større andel av demokratiet i borettslaget, til å delta i generalforsamlingen - enten fysisk eller digitalt.

Denne hybride løsningen, innebærer at borettslaget gjennomfører generalforsamlingen digitalt, i kombinasjon med et fysisk møte.

På det fysiske møtet, vil vi gå igjennom sakene på agendaen i innkallingen - på lik linje som vi har gjort i en fysisk generalforsamling, tidligere. Unntaket, er at vi kun skal igjennom diskusjoner til sakene, altså ikke fatte vedtak underveis.

Andelseiere som ønsker å levere stemmer analogt, må delta på beboermøte og levere stemmesedlene til rådgiver (Obos Eiendomsforvaltning) på slutten av møtet. Det er ikke anledning for å levere analoge stemmesedler utenom dette.

Vi oppfordrer beboere til å delta på det fysiske på møtet.

Det er KUN anledning for å stemme enten digitalt eller fysisk.

Protokollen vil dernest tilgjengeliggjøres på Vibbo for alle andelseierne, med vedtakene som ble fattet.

Vel møtt!

Saker til behandling

1. Konstituering: Valg av møteleder
2. Konstituering: Valg av en til å føre protokoll og inntil to protokollvitner
3. Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag A: Innkjøp og plassering av lekeapparater for barn
7. Forslag B: Installasjon av bom for å regulere biltrafikk i gårdsrommet
8. Forslag C: Rengjøring av garasjeanlegg
9. Forslag D: Boning av gulv i ganger og trapper
10. Forslag E: Beholde bytting av dørmatter to ganger i måneden året rundt
11. Forslag F: Installasjon av fartsdempere ved garasjeinngangen
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i HUMLA BORETTSLAG

Sak 1

Konstituering: Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Majken Bjerknes Hjalmarsen vil stille som ordstyrer i beboermøtet.

Forslag til vedtak

Majken Bjerknes Hjalmarsen (Obos Eiendomsforvaltning) er valgt som digital møteleder.

Sak 2

Konstituering: Valg av en til å føre protokoll og inntil to protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt som protokollfører. Protokollvitnene utnevnes i beboermøtet.

Sak 3

Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital.

Vedlegg
1. 0748 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetningen.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 375 000.

Sak 6

Forslag A: Innkjøp og plassering av lekeapparater for barn

Forslag fremmet av:
Angelica Sorich og Martin Spalder Dahlstrøm

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Angelica Sorich foreslår innkjøp og plassering av 1–2 lekeapparater for mindre barn i borettslaget. Begrunnelsen er at det er flere barn i borettslaget, og mange av disse drar til Bekketrappa for å leke på apparater der. Innsender ønsker at borettslaget får egne lekeapparater for å avlaste Bekketrappa og gi barna et nærliggende lekeområde.

Martin Spalder Dahlstrøm viser til at borettslaget vant et lekestativ eller gavekort fra OBOS, og han spør om det er avgjort hva som skal gjøres med dette. Han foreslår at borettslaget benytter seg av dette, og mener det

bør være nok plass på deler av gressplenen i bakgården, men har ikke konkrete innspill til plassering eller type apparat.

Styrets innstilling

Humla Borettslag vant en vippe i en konkurranse arrangert av OBOS, som kan brukes som et lekeapparat for mindre barn. Vippens installasjon krever en sikkerhetssone på 3x3 meter, og det må graves 60cm ned for å sikre forsvarlig montering. Borettslaget må selv dekke kostnadene for installasjonen (graving, montering og eventuelle sikkerhetstiltak).

Denne saken er relativt kompleks, da det kreves god plass, og både installasjon av lekeapparater og en eventuell beslutning om å endre blomsterengen til gressplen krever 2/3 flertall på årsmøtet.

Det er betydelig usikkerhet knyttet til blomsterengens fremtid, da det må undersøkes om vi har lov til å gå fra blomstereng til gressplen eller andre formål. Det er mulig at blomsterengen var en del av søknadsprosessen for å sette opp hele bygget, noe som kan innebære juridiske og planmessige begrensninger som må avklares før en endelig beslutning om gårdsrommets utforming tas.

Styret ser verdien i å styrke leketilbudet for barn i borettslaget og anser at den vunnede vippen kan være et godt tilskudd til gårdsrommet. Samtidig må installasjonen skje innenfor klare rammer for å sikre at den er juridisk, økonomisk og praktisk gjennomførbar.

Styret anbefaler derfor at årsmøtet stemmer FOR installasjon av vippen, men kun under følgende forutsetninger:

1. **Blomsterengens status:**
   Det må avklares om det er juridisk og planmessig tillatt å endre blomsterengen til gressplen eller andre formål. Dette er en avgjørende forutsetning, da det er betydelig usikkerhet knyttet til om blomsterengen kan fjernes eller endres uten å bryte vilkår fra byggeprosessen.

   Styret vil innhente nødvendig dokumentasjon og rådføre seg med relevante parter for å få dette avklart. Dersom det kreves en ny avstemning med 2/3 flertall for å endre blomsterengen, vil styret kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling for å sikre at saken kan behandles raskt, slik at vi unngår å måtte vente til neste årsmøte.
2. **Økonomi:**
   De totale installasjonskostnadene (graving, montering, sikkerhetstiltak og eventuelt andre kostnadsdrivere) må ikke overskride miljømiddelkontoen, som per i dag er på 39 230 NOK. Dersom kostnadene overstiger dette beløpet, må saken bringes tilbake til et nytt årsmøte eller en ekstraordinær generalforsamling for godkjenning av et tilleggsbudsjett.
3. **Plassering:**
   Det må være tilstrekkelig plass i gårdsrommet til å oppfylle sikkerhetssonen på 3x3 meter, samtidig som fremtidige planer for gårdsrommet tas hensyn til.

   Styret vil i forkant av installasjonen foreta en grundig vurdering av plassering i samråd med fagfolk for å sikre at sikkerhetskravene overholdes.

Dersom én eller flere av disse forutsetningene ikke kan oppfylles, vil vippen ikke bli installert, og styret vil i stedet utrede alternative løsninger for lekeapparater som en del av en langsiktig plan for gårdsrommet.

Styret vil informere beboerne om resultatet av vurderingene knyttet til blomsterengens status, økonomi og plassering, slik at det er full åpenhet om prosessen.

Styret anser at installasjon av vippen under disse betingelsene er et positivt tiltak som kan komme barna i borettslaget til gode.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å gi styret fullmakt til å utrede og installere vibben i gårdsrommet, forutsatt at det er juridisk og planmessig tillatt, og at kostnadene ikke overskrider midlene på miljøkontoen. Det må også være tilstrekkelig plass til å oppfylle sikkerhetssonen samtidig som fremtidige planer for gårdsrommet ivaretas.

Sak 7

Forslag B: Installasjon av bom for å regulere biltrafikk i gårdsrommet

Forslag fremmet av:
Angelica Sorich og Maria Kristine Leikvam Østli

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Angelica Sorich og Maria Kristine Leikvam Østli har sendt inn forslag om å installere en bom for å regulere biltrafikken i Lars Husmanns gate og gårdsrommet.

Sorich begrunner forslaget med behovet for å redusere økende biltrafikk av hensyn til personer som ferdes i området, samt å minske støy, støv og ubehag for beboere i første etasje og naboborettslaget. Hun ønsker at bommen skal plasseres for å begrense trafikken i Lars Husmannsgate, ikke kun inne i gården.

Østli ønsker at saken behandles på nytt, da den ble behandlet i fjor, men møtetiden ble endret på kort varsel, som kan ha hindret deltakelse.

Styrets innstilling

Styret har etter nøye vurderinger og diskusjoner over lengre tid kommet frem til at vi innstiller mot å installere bom i Lars Husmannsgate eller i gårdsrommet.

Vi ønsker å være tydelige på vårt standpunkt og gi en grundig redegjørelse for hvorfor vi har landet på denne beslutningen, slik at beboerne kan forstå at dette er en sak vi har tenkt nøye gjennom og undersøkt grundig.

Først og fremst er det viktig å påpeke at Lars Husmannsgate ikke er en del av grunnen til Humla Borettslag. For å installere en bom her kreves det 2/3 flertall både i Humla Borettslag og i Bekketrappa Borettslag. Videre vil et slikt tiltak kreve en god avtale med Bekketrappa Borettslag for å sikre drift og vedlikehold av bommen, samt en klar ansvarsfordeling i forbindelse med eventuelle skader på bommen. Dette alene innebærer en stor koordinerings- og administrasjonsbyrde som styret mener vil være krevende å håndtere over tid.

Styret er meget opptatt av barns sikkerhet og anerkjenner at redusert biltrafikk kan bidra til et tryggere miljø i gårdsrommet. Samtidig har vi et ansvar for å ivareta behovene til alle beboergrupper i borettslaget, som eldre, personer med funksjonsnedsettelser og andre som er avhengige av bil for daglige gjøremål. Vi har vurdert at en bom vil skape praktiske utfordringer for disse gruppene. For eksempel vil en bom kunne vanskeliggjøre adkomst for tekniske tjenester som snømåking, snødeponering, inn- og utflytting, utrykningskjøretøy, hjemmehjelp, varelevering og renovasjon. Dette er viktige funksjoner som må fungere for å opprettholde et velfungerende borettslag, og en bom kan potensielt forstyrre disse tjenestene.

Videre har styret vurdert de økonomiske aspektene ved å installere bom. Vi har innhentet priser som viser en engangskostnad på mellom 150 000 og 175 000 kroner i år 1 for installering av to bommer. I tillegg kommer løpende kostnader for drift og vedlikehold, som er uforutsigbare og kan bli betydelige over tid. Installering

av bom vil også sannsynligvis påvirke andre driftskostnader, som økte kostnader til måking og kosting, da adkomst for maskiner kan bli begrenset. Disse kostnadene vil belaste borettslagets budsjett og kan føre til økte felleskostnader for beboerne, noe styret ønsker å unngå med mindre tiltaket er helt nødvendig.

Styret har allerede iverksatt flere tiltak for å adressere bekymringene rundt biltrafikk og sikkerhet. Styret har rådført seg med instanser som Statens Vegvesen, Garda Sikring, Trafikkjentene og OBOS for å få gode råd i denne saken. Vi har kjøpt og installert skilt som regulerer farten i gårdsrommet, og vi har via Vibbo oppfordret beboerne til å kjøre forsiktig og vise hensyn. I tillegg har vi vurdert alternative tiltak som blomsterkasser, humper og dumper, som kan bidra til å redusere farten og øke sikkerheten uten å begrense adkomsten så drastisk som en bom gjør. Styret anser at disse tiltakene, kombinert med fortsatt bevisstgjøring blant beboerne, er tilstrekkelige for å ivareta sikkerheten i gårdsrommet.

Det er også verdt å merke seg at et forslag om bom ble stemt ned av beboerne på forrige årsmøte. Dette indikerer at det er en stor andel av beboerne som ikke ønsker et slikt tiltak, og styret ønsker å respektere dette synet.

Basert på denne totalvurderingen innstiller styret at det ikke installeres bom i Lars Husmannsgate eller inne i gårdsrommet. Vi ønsker å understreke at vi tar sikkerhetsbekymringene på alvor, og vi vil fortsette å jobbe med alternative tiltak for å redusere biltrafikkens påvirkning i borettslaget.

Styret inviterer også beboerne til å komme med innspill til hvordan vi kan forbedre sikkerheten i gårdsrommet på andre måter, og vi forplikter oss til å følge opp dette arbeidet i tiden fremover.

Styret anbefaler derfor de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å etablere bom for å regulere biltrafikken i Lars Husmanns gate og gårdsrommet.

Sak 8

Forslag C: Rengjøring av garasjeanlegg

Forslag fremmet av:
Angelica Sorich

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Angelica Sorich foreslår at garasjeanlegget rengjøres to ganger i året.

Begrunnelsen er at periodisk renhold forhindrer oppsamling av skitt, støv og skadelige avsetninger som kan erodere overflaten over tid. Videre påpekes det at garasjeanlegget trafikkeres av mange, og oppsamlet støv og skitt fører til at spor dras videre til ganger og heiser, noe som påvirker renholdet i fellesområdene.

Styrets innstilling

Styret mener at dagens ordning med årlig vask av garasjeanlegget på våren fungerer godt og er tilstrekkelig for å opprettholde et akseptabelt nivå av renhold. En økning til to vasker per år vil medføre en ekstra kostnad på ca. kr 22 500 inkl. mva. årlig, i tillegg til praktiske utfordringer, da beboerne må flytte bilene sine fra garasjen under vask.

Styret foreslår derfor å opprettholde dagens praksis med én årlig vask.

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar å rengjøre garasjeanlegget to ganger i året.

Sak 9
Forslag D: Boning av gulv i ganger og trapper

Forslag fremmet av:
Angelica Sorich

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Angelica Sorich foreslår at gulvene i ganger og trapper bones med jevne mellomrom (hvert 1–3 år, avhengig av bruk og slitasje).

Begrunnelsen gitt av beboer er at boning angivelig forlenger gulvets levetid ved å beskytte mot skader fra stor trafikk, salt fra vinterværet, samt hakk og riper.

Innsender mener at bonede gulv øker beboernes trivsel og gir et bedre inntrykk for besøkende.

Styrets innstilling
Styret har vært i kontakt med utbygger, som har informert om at boning av gulvene ikke er å anbefale for de aktuelle gulvtypene i vårt borettslag.

Styret mener at dagens rengjøringsrutiner er tilstrekkelige for å opprettholde gulvenes tilstand og foreslår å ikke innføre boning som en del av vedlikeholdet.

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar boning av gulvene i gangene og trappene med jevne mellomrom.

Sak 10
Forslag E: Beholde bytting av dørmatter to ganger i måneden året rundt

Forslag fremmet av:
Angelica Sorich

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Angelica Sorich foreslår at bytting av dørmatter ved hovedinngang og underetasje opprettholdes to ganger i måneden året rundt, i stedet for å ha ulike rutiner (to ganger om vinteren, én gang om vår/sommer).

Begrunnelsen er at trafikken i gangene er like stor året rundt, og mattene blir like skitne, bare på forskjellige måter. Videre påpekes det at mattene ikke rengjøres eller støvsuges av renholdspersonell, da dette ikke er en del av deres oppgaver, noe som fører til oppsamling av støv og skitt som reduserer mattens funksjon.

Styrets innstilling
Styret mener at dagens matterservice er tilstrekkelig for å opprettholde et akseptabelt renholdsnivå i fellesområdene.

Det er ikke mottatt klager fra andre beboere angående mattene, og styret ønsker ikke å påta seg dyrere avtaler unødvendig. Styret foreslår derfor å opprettholde dagens rutine for bytting av dørmatter.

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar å bytte dørmattene ved hovedinngangen og underetasjen, to ganger i måneden, året rundt.

Sak 11
Forslag F: Installasjon av fartsdempere ved garasjeinngangen

Forslag fremmet av:
Surendra Sangachhen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Surendra Sangachhen har observert at noen biler kjører for fort inn fra garasjeporten, spesielt nedover bakken ved inngangen, som kan være farlig for barn som krysser området. Selv om det allerede er satt opp et trafikkspeil, foreslås det å installere fartsdempere på bakken ved inngangen for å øke sikkerheten.

Styrets innstilling
Styret anerkjenner at høy hastighet i garasjen utgjør en sikkerhetsrisiko. Etter en vurdering har styret imidlertid konkludert med at installasjon av fartsdempere ikke er gjennomførbart. Garasjeinngangen har en høydebegrensning på kun 2,15 meter, og flere biler har allerede tatt borti taket ved inn- og utkjøring. En hump vil derfor øke risikoen for skader på både biler og garasjens struktur.

Styret har allerede iverksatt tiltak for å adressere sikkerhetsbekymringene. Det er installert et trafikkspeil ved inngangen for å gi bedre sikt, og styret har oppfordret beboerne til å senke farten når de kjører inn og ut av garasjen. Styret anser at disse tiltakene, kombinert med fortsatt bevisstgjøring blant beboerne, er tilstrekkelige for å ivareta sikkerheten i området. Derfor støtter ikke styret forslaget om å installere fartsdempere.

Styret foreslår at saken tas videre som en del av det generelle styrearbeidet, hvor vi vil fortsette å vurdere andre mulige tiltak for å bedre sikkerheten.

Styret anbefaler av denne årsak, de stemmeberettigede å stemme IMOT saken.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å etablere fartsdempere ved garasjeinngangen.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Josef Skar

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

- Maja Eidsør Viken
- Stian Alexander Andreassen

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Anne Irene Nesteby Pedersen

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

- Joakim André Stenbakken

Sak 14

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitémedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Åpen Stilling
  Stillingen kan benkes i årets beboermøte.
- Åpen Stilling
  Stillingen kan benkes i årets beboermøte.
- Ingrid Mathisen Hvidsten

Styrets årsrapport

Styrets beretning for Humla Borettslag 2024–2025

Styret i Humla Borettslag ønsker å gi en oversikt over arbeidet og utviklingen i borettslaget gjennom det siste året.

Vi har hatt et aktivt år med fokus på å ivareta beboernes interesser, holde kostnadene nede, forbedre borettslagets funksjonalitet og styrke fellesskapet.

Styremøter og arrangementer:

- Det har vært avholdt 9 styremøter, samt et budsjett- og et regnskapsmøte med forretningsfører OBOS, totalt 11 møter. I tillegg har styreleder og nestleder deltatt i fellesmøter med de andre borettslagene i nærområdet for å kartlegge mulige samarbeid og diskutere diverse byggeprosjekter i området.
- Borettslaget deltok igjen på julearrangementet i regi av OBOS.
- Styret fasiliterte og deltok på dugnad. Det ga en god anledning til å møte beboerne og vedlikeholde fellesområdene sammen.
- Styreleder deltok på OBOS sin generalforsamling for å representere Humla Borettslag.

Vedlikehold og prosjekter:

- Gjennomførte HMS-runder har bidratt til å opprettholde og forbedre sikkerhetsstandarden i borettslaget.
- Styret har hatt dialog med Rambøll og Bymiljøetaten angående tilknytning til overvannsrør, for å gi Oslo kommune tilgang til våre private overvannsrør.
- Styret har tatt på seg ansvaret for å holde dialogen med Renovasjonsetaten på vegne av Humla Borettslag og de andre borettslagene i nærområdet, knyttet til drift av søppelsjaktene. Dette har medført en del ekstraarbeid, men har bidratt til en mer koordinert håndtering av avfallstjenestene.
- Dokumentasjon av dyrehold er vedlikeholdt og nye søknader er behandlet.
- Styret har støttet drivhusgruppen ved å gi tilganger til de som har meldt seg inn i gruppen, og vi ser positivt på dette initiativet som fremmer miljø og fellesskap.
- Styret har hatt løpende dialog med leverandør for å håndtere problemer med heisen og sikre at utfordringer blir løst raskest mulig.
- Styret har gjennomført befaringsrunder med Coor for å innhente tilbud på utvidede tjenester.

Økonomi:

- Godkjenning av fakturaer og løpende oppfølging med leverandører – med god økonomistyring som rettesnor.
- Styret har kartlagt avtaler og fulgt opp feilfakturering fra enkelte leverandører.
- Økonomimøter er gjennomført med forretningsfører (budsjett og regnskap), for å følge opp og sikre en sunn økonomi i borettslaget.

Kommunikasjon og samarbeid:

- Daglig dialog har vært opprettholdt med beboerne gjennom Vibbo og telefon.
  Totalt er 1 303 dialoger besvart siden vi flyttet inn i Humla, og det er besvart 407 unike samtaler bare det siste året.
- I tillegg til Vibbo har styret ansvaret for styrets epost-konto, hvor vi har mottatt 1 182 e-poster og sendt 492 e-poster siden forrige årsmøte.

- Temaer på Vibbo er oppdatert og vedlikeholdt for å sikre god og relevant informasjon til beboerne.
- Samarbeidet med naboborettslagene er styrket gjennom fellesmøter, noe som har bidratt til bedre fellesskap og samarbeid på tvers av grensene.

Sikkerhet og forbedringer:

- Forbedring av innbruddssikkerhet og fysisk sikring av borettslaget har vært en prioritet. Vi har fortsatt det gode samarbeidet med Aker Lås, og vi har opplevd få innbrudd i perioden siden forrige årsmøte.
- Anticimex er onboardet som ny leverandør av skadedyrsfeller til borettslaget for å styrke arbeidet med skadedyrkontroll.
- Nøkkelbestillinger fra beboere er håndtert og bestilt fra leverandør.

Kurs og utdanning:

- Styreleder og nestleder har meldt seg på HMS-kurs i regi av OBOS for å øke kompetansenivået rundt HMS og sikre at borettslagets rutiner er oppdaterte og følges.

Endringer i avtaler:

- Elaway er onboardet som ny leverandør av ladeløsning i parkeringsgarasjen. Dette var en omfattende prosess som krevde en del innsats fra styret.

Oppsummering:
Det siste året har vært preget av et høyt aktivitetsnivå og et sterkt engasjement for å ivareta borettslagets interesser. Styret har jobbet målrettet med både daglige driftsoppgaver og større prosjekter, samtidig som vi har styrket kommunikasjonen og samarbeidet med beboerne og naboborettslagene.

Vi ønsker å takke alle beboere for deres bidrag, enten det er gjennom dugnad, dialog på Vibbo eller innspill til styret.

Sammen fortsetter vi å bygge et trygt og trivelig bomiljø i Humla Borettslag.

Med vennlig hilsen,
Styret
Humla BRL

Til generalforsamlingen i Humla Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Humla Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

HUMLA BORETTSLAG
ORG.NR. 924 021 519, KUNDENR. 748

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 427 330**	**1 939 958**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		44 305 007	30 077 372
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-43 314 429	-29 590 000
Innsk. øremerk. bankkto		-20	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**990 558**	**487 372**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 417 888**	**2 427 330**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 115 529	5 225 814
Kortsiktig gjeld		-697 641	-2 798 484
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 417 888**	**2 427 330**

HUMLA BORETTSLAG
ORG.NR. 924 021 519, KUNDENR. 748

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		25 049 617	22 677 566	26 134 992	24 670 356
Innkrevde felleskostnader	2	5 923 312	5 647 332	5 913 008	6 192 644
Ladeinntekter EL-bil		204 063	122 028	0	0
Andre inntekter	3	362 950	15 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**31 539 942**	**28 461 926**	**32 048 000**	**30 863 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-50 760	-25 380	-51 000	-51 000
Styrehonorar	5	-360 000	-180 000	-360 000	-375 000
Revisjonshonorar	6	-12 750	-12 750	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-233 435	-221 685	-235 000	-247 000
Konsulenthonorar	7	-18 918	-9 125	-20 000	-15 000
Kontingenter		-36 800	-36 800	-36 800	-37 000
Drift og vedlikehold	8	-1 232 002	-1 474 991	-1 085 000	-1 030 000
Forsikringer		-384 205	-366 672	-400 000	-480 000
Kommunale avgifter	9	-1 709 843	-1 699 218	-1 819 000	-2 054 000
Energi/fyring	10	-837 604	-826 157	-685 000	-685 000
TV-anlegg/bredbånd		-82 965	-82 965	-85 000	-88 000
Andre driftskostnader	11	-635 349	-750 552	-800 000	-634 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 594 631**	**-5 686 295**	**-5 591 800**	**-5 712 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**25 945 311**	**22 775 631**	**26 456 200**	**25 151 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		43 314 429	29 590 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**69 259 740**	**52 365 631**	**26 456 200**	**25 151 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	95 035	40 016	0	0
Finanskostnader	13	-25 049 768	-22 328 275	-26 135 000	-24 515 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-24 954 733**	**-22 288 259**	**-26 135 000**	**-24 515 000**
ÅRSRESULTAT		**44 305 007**	**30 077 372**	**321 200**	**636 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		44 305 007	0		
Til annen egenkapital		0	30 077 372		

HUMLA BORETTSLAG
ORG.NR. 924 021 519, KUNDENR. 748

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	735 709 901	735 709 901
Tomt		174 690 099	174 690 099
Miljøbankkonto, øremerket		39 230	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**910 439 230**	**910 400 000**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		7 063	0
Forskuddsbetalte kostnader		179 058	140 767
Andre kortsiktige fordringer	15	86 806	526 966
Driftskonto OBOS-banken		359 257	2 937 364
Sparekonto OBOS-banken		3 483 345	1 620 717
SUM OMLØPSMIDLER		**4 115 529**	**5 225 814**
SUM EIENDELER		**914 554 759**	**915 625 814**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 184 * 5 000		920 000	920 000
Opptjent egenkapital	16	98 957 642	54 652 635
SUM EGENKAPITAL		**99 877 642**	**55 572 635**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	449 780 266	493 094 695
Borettsinnskudd	18	364 160 000	364 160 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	39 210	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**813 979 476**	**857 254 695**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		408 384	502 633
Påløpte renter		131 493	2 291 202
Energiavregning	20	157 764	4 649
SUM KORTSIKTIG GJELD		**697 641**	**2 798 484**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**914 554 759**	**915 625 814**
Pantstillelse	21	910 400 000	910 400 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025
Styret i Humla Borettslag

Anne Irene Nesteby Pedersen Maria Øygarden Øverdal Maja Eidsør Viken

Joakim AndrÉ Stenbakken

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	5 582 448
Garasjeleie	331 200
Eiendomsskatt	9 664
Kapitalkostnader på IN-lån	24 889 657
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	159 960
Overført til kapitalkostnader	-25 049 617
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 923 312**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER	
Forsikringsoppgjør, kostnad 2023	361 469
Nettinnbetalinger	1 481
SUM ANDRE INNTEKTER	**362 950**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-50 760
SUM PERSONALKOSTNADER	**-50 760**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 360 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 750.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 918
SUM KONSULENTHONORAR	**-18 918**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-125 498
Drift/vedlikehold elektro	-5 237
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-357 828
Drift/vedlikehold heisanlegg	-174 236
Drift/vedlikehold brannsikring	-264 605
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-230 362
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-54 574
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-3 662
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 232 002**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-9 683
Vann- og avløpsavgift	-1 034 922
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-664 694
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 709 843**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-333 020
Fjernvarme	-504 584
SUM ENERGI / FYRING	**-837 604**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-12 095
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 167
Diverse leiekostnader/leasing	-2 088
Driftsmateriell	-4 062
Vaktmestertjenester	-165 360
Renhold ved firmaer	-259 680
Snørydding	-105 398
Andre fremmede tjenester	-53 914
Kontor- og datarekvisita	-780
Andre kontorkostnader	-9 870
Bank- og kortgebyr	-2 937
Velferdskostnader	-10 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-635 349**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 387
Renter av sparekonto i OBOS-banken	82 648
SUM FINANSINNTEKTER	**95 035**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-25 049 617
Renter på leverandørgjeld	-151
SUM FINANSKOSTNADER	**-25 049 768**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2022	735 709 901
SUM BYGNINGER	**735 709 901**

Tomten ble kjøpt i 2019/2022.
Gnr.123/bnr.7
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN-lån	86 806
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**86 806**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 497 908
Egenkapital fra IN tidligere år	53 145 305
Egenkapital fra IN 2024	43 314 429
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**98 957 642**

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Lånet har avdragsfrihet fram til 2027.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2022	-546 240 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	53 145 305
Nedbetalt i år, IN	43 314 429
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-449 780 266**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	**OBOS-banken**
Første avdrag er 30/11-2027	
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2027
5003	450
2006	550
4032	650
3020	700
6014	800
1028	1 000
4021, 6026	1 250
5023	1 300
5015	1 350
1029, 1033, 2022	1 400
2033, 3022	1 450
2034, 4022	1 500
1025, 1027, 2015, 2025, 2027, 3033	1 550
5022	1 550
1031, 3027, 4033, 5030	1 600
102, 2031, 3005, 3015, 3025, 3034	1 650
2004, 3016, 4015, 4025, 4027, 4034	1 700
101, 103, 2026, 3004, 3031	1 750
4004, 5025, 5027	1 800
2005, 2029, 5016	1 850
1007, 1013, 4031, 5004, 6015	1 900
4005, 5031, 6016, 6027	1 950
1012, 1020, 1026, 3029, 4023, 5005	2 000
1008, 1018, 1019, 2007, 2012	2 050
2018, 2019, 3012, 3026, 4029	2 100
1005, 1009, 1030, 2023, 3019	2 150
1014, 1016, 3023, 4012, 4019, 4026	2 200
1011, 2008, 2016, 2030, 5019	2 250
2014, 2028, 3030, 4007, 5012	2 300
1010, 2011, 2020, 3008, 3014	2 350

1003, 4014, 5007	2 400
1001, 4003, 4030, 5001, 6024	2 450
4020, 5014, 5026, 6007	2 500
1024, 2009, 2013, 3021, 4008, 5020	2 550
1032, 3028, 4011	2 600
1002, 3009, 3013, 5008, 6008	2 650
2032, 6020	2 700
4009, 4028, 5011	2 750
5021	2 800
2001, 2024, 3032, 5018	2 850
1022, 3010, 3024, 5009, 5013, 5028	2 950
3003	3 000
4001, 6009	3 050
2002, 2003, 4010	3 150
1006	3 200
4024, 5010	3 250
3002	3 300
5002, 5024	3 400
3006	3 500
5032	3 600
3017, 5006	3 950
4017	4 050
7019	4 100
5017	4 150
6017	4 300

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2022	-190 280 255
Opprinnelig 2019	-173 879 745
SUM BORETTSINNSKUDD	**-364 160 000**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-39 210
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-39 210**

NOTE: 20
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-933 272
SUM INNTEKTER	**-933 272**

KOSTNADER

Administrasjon	119 709
Fjernvarme	655 800
SUM KOSTNADER	**775 508**

SUM ENERGIAVREGNING	**-157 764**

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

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

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	364 160 000
Pantelån	449 780 266
Beregnede IN-forpliktelser	96 459 734
TOTALT	**910 400 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	735 709 901
Tomt	174 690 099
TOTALT	**910 400 000**

Protokoll til årsmøte 2025 for HUMLA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 924021519
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 27. mai kl. 18:00 til 2. juni kl. 18:00 og møtet ble avholdt 27. mai 2025, Vollebekk skole (Adresse: Brobekkveien 50, 0598 Oslo).

Antall stemmeberettigede som deltok: 100.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering: Valg av møteleder

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

Majken Bjerknes Hjalmarsen vil stille som ordstyrer i beboermøtet.

Forslag til vedtak:
Majken Bjerknes Hjalmarsen (Obos Eiendomsforvaltning) er valgt som digital møteleder.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Konstituering: Valg av en til å føre protokoll og inntil to protokollvitner

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

Forslag til vedtak:
Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt som protokollfører. Elsa Kuvene Skaret og Maria Kristine Leikvam Østli er valgt som protokollvitner.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **80**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 375 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag A: Innkjøp og plassering av lekeapparater for barn

Fremmet av: Angelica Sorich og Martin Spalder Dahlstrøm

Angelica Sorich foreslår innkjøp og plassering av 1–2 lekeapparater for mindre barn i borettslaget. Begrunnelsen er at det er flere barn i borettslaget, og mange av disse drar til Bekketrappa for å leke på apparater der. Innsender ønsker at borettslaget får egne lekeapparater for å avlaste Bekketrappa og gi barna et nærliggende lekeområde.

Martin Spalder Dahlstrøm viser til at borettslaget vant et lekestativ eller gavekort fra OBOS, og han spør om det er avgjort hva som skal gjøres med dette. Han foreslår at borettslaget benytter seg av dette, og mener det bør være nok plass på deler av gressplenen i bakgården, men har ikke konkrete innspill til plassering eller type apparat.

Styrets innstilling
Humla Borettslag vant en vippe i en konkurranse arrangert av OBOS, som kan brukes som et lekeapparat for mindre barn. Vippens installasjon krever en sikkerhetssone på 3x3 meter, og det må graves 60cm ned for å sikre forsvarlig montering. Borettslaget må selv dekke kostnadene for installasjonen (graving, montering og eventuelle sikkerhetstiltak).

Transaksjon 09222115557548436564 Signert MBH2, MKØ, EKS

Denne saken er relativt kompleks, da det kreves god plass, og både installasjon av lekeapparater og en eventuell beslutning om å endre blomsterengen til gressplen krever 2/3 flertall på årsmøtet.

Det er betydelig usikkerhet knyttet til blomsterengens fremtid, da det må undersøkes om vi har lov til å gå fra blomstereng til gressplen eller andre formål. Det er mulig at blomsterengen var en del av søknadsprosessen for å sette opp hele bygget, noe som kan innebære juridiske og planmessige begrensninger som må avklares før en endelig beslutning om gårdsrommets utforming tas.

Styret ser verdien i å styrke leketilbudet for barn i borettslaget og anser at den vunnede vippen kan være et godt tilskudd til gårdsrommet. Samtidig må installasjonen skje innenfor klare rammer for å sikre at den er juridisk, økonomisk og praktisk gjennomførbar.

Styret anbefaler derfor at årsmøtet stemmer FOR installasjon av vippen, men kun under følgende forutsetninger:

1. **Blomsterengens status:**
   Det må avklares om det er juridisk og planmessig tillatt å endre blomsterengen til gressplen eller andre formål. Dette er en avgjørende forutsetning, da det er betydelig usikkerhet knyttet til om blomsterengen kan fjernes eller endres uten å bryte vilkår fra byggeprosessen.

   Styret vil innhente nødvendig dokumentasjon og rådføre seg med relevante parter for å få dette avklart. Dersom det kreves en ny avstemning med 2/3 flertall for å endre blomsterengen, vil styret kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling for å sikre at saken kan behandles raskt, slik at vi unngår å måtte vente til neste årsmøte.
2. **Økonomi:**
   De totale installasjonskostnadene (graving, montering, sikkerhetstiltak og eventuelt andre kostnadsdrivere) må ikke overskride miljømiddelkontoen, som per i dag er på 39 230 NOK. Dersom kostnadene overstiger dette beløpet, må saken bringes tilbake til et nytt årsmøte eller en ekstraordinær generalforsamling for godkjenning av et tilleggsbudsjett.
3. **Plassering:**
   Det må være tilstrekkelig plass i gårdsrommet til å oppfylle sikkerhetssonen på 3x3 meter, samtidig som fremtidige planer for gårdsrommet tas hensyn til.

   Styret vil i forkant av installasjonen foreta en grundig vurdering av plassering i samråd med fagfolk for å sikre at sikkerhetskravene overholdes.

Dersom én eller flere av disse forutsetningene ikke kan oppfylles, vil vippen ikke bli installert, og styret vil i stedet utrede alternative løsninger for lekeapparater som en del av en langsiktig plan for gårdsrommet.

Styret vil informere beboerne om resultatet av vurderingene knyttet til blomsterengens status, økonomi og plassering, slik at det er full åpenhet om prosessen.

Styret anser at installasjon av vippen under disse betingelsene er et positivt tiltak som kan komme barna i borettslaget til gode.

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **33**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Forslag B: Installasjon av bom for å regulere biltrafikk i gårdsrommet

Fremmet av: Angelica Sorich og Maria Kristine Leikvam Østli

Angelica Sorich og Maria Kristine Leikvam Østli har sendt inn forslag om å installere en bom for å regulere biltrafikken i Lars Husmanns gate og gårdsrommet.

Sorich begrunner forslaget med behovet for å redusere økende biltrafikk av hensyn til personer som ferdes i området, samt å minske støy, støv og ubehag for beboere i første etasje og naboborettslaget. Hun ønsker at bommen skal plasseres for å begrense trafikken i Lars Husmannsgate, ikke kun inne i gården.

Østli ønsker at saken behandles på nytt, da den ble behandlet i fjor, men møtetiden ble endret på kort varsel, som kan ha hindret deltakelse.

Styrets innstilling
Styret har etter nøye vurderinger og diskusjoner over lengre tid kommet frem til at vi innstiller mot å installere bom i Lars Husmannsgate eller i gårdsrommet.

Vi ønsker å være tydelige på vårt standpunkt og gi en grundig redegjørelse for hvorfor vi har landet på denne beslutningen, slik at beboerne kan forstå at dette er en sak vi har tenkt nøye gjennom og undersøkt grundig.

Først og fremst er det viktig å påpeke at Lars Husmannsgate ikke er en del av grunnen til Humla Borettslag. For å installere en bom her kreves det 2/3 flertall både i Humla Borettslag og i Bekketrappa Borettslag. Videre vil et slikt tiltak kreve en god avtale med Bekketrappa Borettslag for å sikre drift og vedlikehold av bommen, samt en klar ansvarsfordeling i forbindelse med eventuelle skader på bommen. Dette alene innebærer en stor koordinerings- og administrasjonsbyrde som styret mener vil være krevende å håndtere over tid.

Styret er meget opptatt av barns sikkerhet og anerkjenner at redusert biltrafikk kan bidra til et tryggere miljø i gårdsrommet. Samtidig har vi et ansvar for å ivareta behovene til alle beboergrupper i borettslaget, som eldre, personer med funksjonsnedsettelser og andre som er avhengige av bil for daglige gjøremål. Vi har vurdert at en bom vil skape praktiske utfordringer for disse gruppene. For eksempel vil en bom kunne vanskeliggjøre adkomst for tekniske tjenester som snømåking, snødeponering, inn- og utflytting, utrykningskjøretøy, hjemmehjelp, varelevering og renovasjon. Dette er viktige funksjoner som må fungere for å opprettholde et velfungerende borettslag, og en bom kan potensielt forstyrre disse tjenestene.

Videre har styret vurdert de økonomiske aspektene ved å installere bom. Vi har innhentet priser som viser en engangskostnad på mellom 150 000 og 175 000 kroner i år 1 for installering av to bommer. I tillegg kommer løpende kostnader for drift og vedlikehold, som er uforutsigbare og kan bli betydelige over tid. Installering av bom vil også sannsynligvis påvirke andre driftskostnader, som økte kostnader til måking og kosting, da adkomst for maskiner kan bli begrenset. Disse kostnadene vil belaste borettslagets budsjett og kan føre til økte felleskostnader for beboerne, noe styret ønsker å unngå med mindre tiltaket er helt nødvendig.

Styret har allerede iverksatt flere tiltak for å adressere bekymringene rundt biltrafikk og sikkerhet. Styret har rådført seg med instanser som Statens Vegvesen, Garda Sikring, Trafikkjentene og OBOS for å få gode råd i denne saken. Vi har kjøpt og installert skilt som regulerer farten i gårdsrommet, og vi har via Vibbo oppfordret beboerne til å kjøre forsiktig og vise hensyn. I tillegg har vi vurdert alternative tiltak som blomsterkasser, humper og dumper, som kan bidra til å redusere farten og øke sikkerheten uten å begrense adkomsten så drastisk som en bom gjør. Styret anser at disse tiltakene, kombinert med fortsatt bevisstgjøring blant beboerne, er tilstrekkelige for å ivareta sikkerheten i gårdsrommet.

Det er også verdt å merke seg at et forslag om bom ble stemt ned av beboerne på forrige årsmøte. Dette indikerer at det er en stor andel av beboerne som ikke ønsker et slikt tiltak, og styret ønsker å respektere dette synet.

Basert på denne totalvurderingen innstiller styret at det ikke installeres bom i Lars Husmannsgate eller inne i gårdsrommet. Vi ønsker å understreke at vi tar sikkerhetsbekymringene på alvor, og vi vil fortsette å jobbe med alternative tiltak for å redusere biltrafikkens påvirkning i borettslaget.

Styret inviterer også beboerne til å komme med innspill til hvordan vi kan forbedre sikkerheten i gårdsrommet på andre måter, og vi forplikter oss til å følge opp dette arbeidet i tiden fremover.

Styret anbefaler derfor de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

Avstemning i saken:
Saken falt

Antall stemmer for saken: **22**
Antall stemmer mot saken: **67**
Antall blanke stemmer: **11**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen vedtar å etablere bom for å regulere biltrafikken i Lars Husmanns gate og gårdsrommet.

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede muligheten for, og installasjon av, bom i borettslaget.

Antall stemmer for vedtak 1: **18**
Antall stemmer for vedtak 2: **36**
Antall blanke stemmer: **11**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

8. Forslag C: Rengjøring av garasjeanlegg

Fremmet av: Angelica Sorich

Angelica Sorich foreslår at garasjeanlegget rengjøres to ganger i året.

Begrunnelsen er at periodisk renhold forhindrer oppsamling av skitt, støv og skadelige avsetninger som kan erodere overflaten over tid. Videre påpekes det at garasjeanlegget trafikkeres av mange, og oppsamlet støv og skitt fører til at spor dras videre til ganger og heiser, noe som påvirker renholdet i fellesområdene.

Styrets innstilling
Styret mener at dagens ordning med årlig vask av garasjeanlegget på våren fungerer godt og er tilstrekkelig for å opprettholde et akseptabelt nivå av renhold. En økning til to vasker per år vil medføre en ekstra kostnad på ca. kr 22 500 inkl. mva. årlig, i tillegg til praktiske utfordringer, da beboerne må flytte bilene sine fra garasjen under vask.

Styret foreslår derfor å opprettholde dagens praksis med én årlig vask.

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **83**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag D: Boning av gulv i ganger og trapper

Fremmet av: Angelica Sorich

Angelica Sorich foreslår at gulvene i ganger og trapper bones med jevne mellomrom (hvert 1–3 år, avhengig av bruk og slitasje).

Begrunnelsen gitt av beboer er at boning angivelig forlenger gulvets levetid ved å beskytte mot skader fra stor trafikk, salt fra vinterværet, samt hakk og riper.

Innsender mener at bonede gulv øker beboernes trivsel og gir et bedre inntrykk for besøkende.

Styrets innstilling
Styret har vært i kontakt med utbygger, som har informert om at boning av gulvene ikke er å anbefale for de aktuelle gulvtypene i vårt borettslag.

Styret mener at dagens rengjøringsrutiner er tilstrekkelige for å opprettholde gulvenes tilstand og foreslår å ikke innføre boning som en del av vedlikeholdet.

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **83**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag E: Beholde bytting av dørmatter to ganger i måneden året rundt

Fremmet av: Angelica Sorich

Angelica Sorich foreslår at bytting av dørmatter ved hovedinngang og underetasje opprettholdes to ganger i måneden året rundt, i stedet for å ha ulike rutiner (to ganger om vinteren, én gang om vår/sommer).

Begrunnelsen er at trafikken i gangene er like stor året rundt, og mattene blir like skitne, bare på forskjellige måter. Videre påpekes det at mattene ikke rengjøres eller støvsuges av renholdspersonell, da dette ikke er en del av deres oppgaver, noe som fører til oppsamling av støv og skitt som reduserer mattens funksjon.

Styrets innstilling

Styret mener at dagens matterservice er tilstrekkelig for å opprettholde et akseptabelt renholdsnivå i fellesområdene.

Det er ikke mottatt klager fra andre beboere angående mattene, og styret ønsker ikke å påta seg dyrere avtaler unødvendig. Styret foreslår derfor å opprettholde dagens rutine for bytting av dørmatter.

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **79**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Forslag F: Installasjon av fartsdempere ved garasjeinngangen

Fremmet av: Surendra Sangachhen

Surendra Sangachhen har observert at noen biler kjører for fort inn fra garasjeporten, spesielt nedover bakken ved inngangen, som kan være farlig for barn som krysser området. Selv om det allerede er satt opp et trafikkspeil, foreslås det å installere fartsdempere på bakken ved inngangen for å øke sikkerheten.

Styrets innstilling
Styret anerkjenner at høy hastighet i garasjen utgjør en sikkerhetsrisiko. Etter en vurdering har styret imidlertid konkludert med at installasjon av fartsdempere ikke er gjennomførbart. Garasjeinngangen har en høydebegrensning på kun 2,15 meter, og flere biler har allerede tatt borti taket ved inn- og utkjøring. En hump vil derfor øke risikoen for skader på både biler og garasjens struktur.

Styret har allerede iverksatt tiltak for å adressere sikkerhetsbekymringene. Det er installert et trafikkspeil ved inngangen for å gi bedre sikt, og styret har oppfordret beboerne til å senke farten når de kjører inn og ut av garasjen. Styret anser at disse tiltakene, kombinert med fortsatt bevisstgjøring blant beboerne, er tilstrekkelige for å ivareta sikkerheten i området. Derfor støtter ikke styret forslaget om å installere fartsdempere.

Styret foreslår at saken tas videre som en del av det generelle styrearbeidet, hvor vi vil fortsette å vurdere andre mulige tiltak for å bedre sikkerheten.

Styret anbefaler av denne årsak, de stemmeberettigede å stemme IMOT saken.

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **79**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Josef Skar (62 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Josef Skar

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Stian Alexander Andreassen (63 stemmer)
Maja Eidsør Viken (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stian Alexander Andreassen
Maja Eidsør Viken

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Anne Irene Nesteby Pedersen (67 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Irene Nesteby Pedersen

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Joakim André Stenbakken (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Joakim André Stenbakken

14. Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ingrid Mathisen Hvidsten (64 stemmer)
Maria Kristine Leikvam Østli (58 stemmer)
Åpen Stilling (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingrid Mathisen Hvidsten
Maria Kristine Leikvam Østli
Åpen Stilling

Transaksjon 09222115557548436564 Signert MBH2, MKØ, EKS

Protokoll til årsmøte 2024 for Humla Borettslag

Organisasjonsnummer: 924021519
Møtet ble avholdt 3. juni kl. 18:00, Thon Hotel Linne.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Majken Bjerknes Hjalmarsen (OBOS Eiendomsforvaltning) er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen valgt. Josef Skar og Daniela Silva er valgt som protokollvitner. Protokollvitnene fungerer som tellekorps.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 360.000.

✓ **Vedtatt.**

7. Juletre

Fremmet av: Gloria Cecilia San Martin

Vi kunne plante en grantre inne gård for at den vokser seg til en kjemte fint jule tre, vi har fått så masse små barna at de blir glad med tenne lysene til jula, sikkert blir ikke denne jula men kanksje om 2 år.

Styrets innstilling
- Treet vil potensielt skygge for sol for endel beboere
- Det er juletre på torget som vi allerede er en del av

Styrets oppfordrer beboerne til å stemme **imot** saken.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. En kjøre mønster i garasjen.

Fremmet av: Gloria Cecilia San Martin

Å ha en kjøre mønster i garagen hadde var veldig fint, som i de fleste ofentlig garagen

Styrets innstilling
Styret opplever ikke at dette er et problem.

Styret oppfordrer beboerne til å stemme **imot** saken.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Skilting på gressplen

Transaksjon 09222115557519144656 Signert MBH2, JS, DPS

Fremmet av: Atika Ahmed

Hei.

Melder inn ønske om skilting på gressplen, på baksiden av blokken Lars Husmanns Gate 1-5, langs Brobekkveien, som går på at det ikke er lov med lufting av hunder på plenen eller i det hele tatt lov til å ferdes på plenen. Mange bruker plenen som snarvei. Hundeeiere lufter hundene sine på plenen, og har også opplevd at de ikke plukker opp etter seg når hunden har bæsjet. Hunder bæsjer og tisser på plenen, noe som skader plenen.

Borettslaget ved siden av har så fin plen, da ingen lufter hundene eller går på den plenen. Der har de så fint satt opp skilt som sier at det ikke er lov med lufting av hunder på plenen. Syntes heller ikke det er greit med lufting av hunder rett foran balkongen til folk, da det er sjenerende.

Det trenger ikke være skilt av dyreste laget, kan fint være noe man snekrer sammen selv. Behovet er der mest fra vår til høst sesongen, og ihvertfall på sommeren.

Selv om det skal skje noen endringer med plenen grunnet utredning av Brobekkveien, så syntes ikke jeg at det er et argument man skal bruke for å ikke iverksette tiltak nå.

Uavhengig av hvor stor del av plenen som består så vil det være behov for slik skilting.

Mvh, Atika

Styrets innstilling
Styret anerkjenner behovet for å bevare gressplenen og er åpne for å sette opp skilt som oppfordrer til hensynsfull bruk, inkludert å plukke opp etter hundene og unngå unødvendig slitasje, dersom flertallet stemmer for. Et totalforbud mot hundelufting og ferdsel på plenen anses som for strengt.

Styret anbefaler andelseiere å stemme for styrets innstilling, hvorav styret får fullmakt til å sette opp skilt, som oppfordrer til å utvise hensynsfull atferd på de utvendige fellesarealene.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forbudt med ferdsel og hundelufting på gressplen.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å sette opp skilt, som oppfordrer til å utvise hensynsfull atferd på de utvendige fellesarealene.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Ang.hva som er ikke lov på takterrasser

Fremmet av: Angelica Luz Cabrera Sorich

Forslag:

Begrensing av aktiviteter på takterrasene.Med dette mener jeg at leking, hopping,løping blr unngås pga den dårlig isolering mellon terrassene og de øverste etasjene.

I løpet av de årene vi har bodd her har vi opplevd at barn uten voksen tilsyn har vært på takterrassen for å leke.

Siden lydisolasjons problemet kommer aldri til å bli forbedret ber jeg styret å gjøre sitt best ang.dette siden problemet kan være med på å skape unødvendige og ubehagelig situasjonen mellom naboer.

Styrets innstilling
Styret anerkjenner utfordringene knyttet til lydisolasjon mellom takterrassene og de øverste etasjene. Vi forstår at dette kan føre til ubehagelige situasjoner mellom naboer. Samtidig mener vi at et totalforbud mot aktiviteter på takterrassene ikke er en passende løsning, spesielt siden mange barn bor i borettslaget og bør ha tilgang til lekeområder.

Styret foreslår derfor at vi heller fokuserer på å oppfordre til hensynsfull bruk av takterrassene, og viser herav til §2 i husordensreglene våre.

Styret oppfordrer andelseierne til å stemme **imot** saken.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

11. Ekstra beskyttelse boddører

Fremmet av: Endre Grimsrud Sævig

Ved økende innbrudd i bodene ser jeg det nødvendig å sikre boddørene med et deksel over låsen slik at ikke hengslene blir ødelagt når de bruker vinkelsliper.

Styrets innstilling
Denne saken har vært behandlet av styret på et tidligere tidspunkt, og ble da avslått. Årsaken var i hovedsak pris pr enhet for denne sikringen.

Borettslaget har brukt en betydelig sum på fysisk sikring av de ytre dørene, og vi opplever i tillegg at innbruddstrenden er nedadgående.

Styret oppfordrer derfor andelseierne, til å stemme **imot** forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

12. Bom inn til borettslagets fellesområde

Fremmet av: Tuva Høye Mauseth

Det er mye trafikk inn og ut til bakgården vår. Det er flere grunner til at vi bør vurdere tiltak som får ned biltrafikken. 1. Bakgården er ment som møteplass for beboere og barn, ikke for biler. Biler kjører fort og det oppstår ofte farlige situasjoner for barna. 2. biltrafikk skitner til plassen. 3. det bidrar til lysforurensning inn i leilighetene på bakkeplan.

Det bør kunne vurderes om av- pålessing og vareleveranser i større grad kan skje utenfor bakgården eller i forbindelse med parkeringsanlegget. Ofte er det også besøkende til andre borettslag (Bekketrappa) som bruker våre fellesområder til parkering og av/pålessing eller matlevering.

Styrets innstilling
Det har fremkommet flere forslag om fysisk sperring i forhold til biltrafikk i gårdsrommet, og disse sakene slås sammen til en.

Det er foreslått bom. fartshumper og bilfri bakgård som en prøveordning.

Styret har innhentet tilbud på manuell bom med automatisk lukking etter ca. 45 sekunder. Estimatet er ca. kr. 65 000 per bom (inkludert montering).

Styret oppfordrer andelseierne til å **stemme for styrets forslag til vedtak.**

Ikke vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Foreslår to alternativer: 1. Bom inn til bakgården, for eksempel tilsvarende som Bekketrappa brl. har. 2. Alternativt vurdere kostnad for innkjøring til bakgården slik de har inn til fellesområde i Lunden Hageby.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styrets forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å undersøke muligheter for, og eventuelt oppsett av, manuell bom til borettslagets fellesområde.

13. Innglassing av balkonger

Fremmet av: Hem Raj Sharma

Ytterligere opplysninger vil bli presentert senere.

Styrets innstilling
Innglassing av balkong, anses å være en bygningsmessig endring, som krever 2/3 flertall. For at styret skal kunne gå videre i denne saken, må det foreligge en tillatelse fra generalforsamlingen.

Dernest, er det i utgangspunktet andelseier selv, som søker for sin spesifikke innglassing til kommunen. Siden dette nå er blitt et fellesprosjekt, ønsker styret å sende en felles søknad på vegne av alle andelseierne.

Styrets forslag til vedtak er derfor følgende: *Generalforsamlingen tillater innglassing av balkonger, og gir styret fullmakt til å sende en felles søknad på vegne av alle andelseierne, til kommunen.*

Styret oppfordrer andelseierne til å stemme FOR styrets forslag til vedtak,

Til orientering, har styret engasjert leverandøren "Lumon", som vil være representert i generalforsamlingen, for å presentere løsningen de kan tilby borettslaget vårt, i forbindelse med innglassing av balkongene.

Ikke vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Generalforsamlingen vedtar at styret søker om fasadeendringer samlet på vegne av alle beboere.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen tillater innglassing av balkonger, og gir styret fullmakt til å sende en felles søknad på vegne av alle andelseierne, til kommunen.
>
> Forslag til vedtak 3:
> Benkeforslag: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede mulighetene for innglassing av balkongene.

14. Skjerming balkonger

Fremmet av: Mina Stubberud

Ønsker å høre om mulighet til skjerming på hvite spilebalkonger LHG13 ut mot søppelkasser som står i Lars Husmanns gate.

Det blåser svært mye gjennom den gaten, og ift innsyn.

- Ønsker også å høre om dere har innhentet tilbud fra fjorårets samling ift glassfolie på innglasserte balkonger.

Styrets innstilling
Styret viser til innstillingen i sak 13.

Vi oppfordrer beboerne til å **stemme for styrets forslag til vedtak**, i denne saken.

Ikke vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> - At styret innhenter tilbud på å glassere inn balkong istedenfor/i tillegg til spiler, eller evt kortside med levegg av glass/frostet glassvegg (legger ved bilde av naboblokk).
> - At styret innhenter tilbud på en type duk som kan tres imellom spilene på balkong (legger ved bilde).
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styrets forslag til vedtak: Vedtaket fra sak 13, er gjeldende for denne saken.

15. Vedtektsendring §5-4 angående innglassing av balkonger

I lys av sak 13, foreslås det å legge til følgende bestemmelse i vedtektene angående innglassing av balkonger:

§5-4 Innglassing av balkonger, søknad og vedlikeholdsplikt mm.

(1) Søknad til styret og kommunen

Andelseier som ønsker å utføre arbeid med innglassing av balkong må søke og få godkjenning av styret og kommunen før arbeid kan påbegynnes. Styret i borettslaget har fullmakt fra generalforsamlingen 03.06.2024 til å godkjenne søknader om innglassing.

Søknaden til styret skal minimum inneholde:

- *Fult navn på andelseier som søker*
- *Andelsnummer på leilighet som søknaden omfatter*
- *Beskrivelse av tiltaket*
- *Hvilket firma som benyttes som ansvarlig søker til kommunen*
- *Hvilken leverandør som benyttes til å gjennomføre tiltaket, samt tilbud fra leverandør vedlagt*

Når styret har godkjent søknad om innglassing, må andelseier søke og få godkjennelse fra kommunen. Andelseier er ansvarlig for å engasjere et firma som kan stå som ansvarlig søker til kommunen. I søknaden til kommunen oppgis andelseier som tiltakshaver, ikke borettslaget.

(2) Vedlikeholds- og utskiftningsplikt

Andelseier skal vedlikeholde innglassingen slik at skader på fellesareal og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige andelseierne slipper ulemper. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av innglassingen.

(3) Fordeling av kostnader

Andelseier som er oppnevnt som tiltakshaver er ansvarlig for å betale gebyr til kommunen for saksbehandling. Andelseier er også ansvarlig for å betale alle kostnader til leverandør for utførelse, etterfølgende skader, herunder følgeskader utover egen balkong/boenhet.

(4) Retting

Innglassing i strid med vedtatte retningslinjer gir borettslaget rett til å kreve retting, og eventuelt tilbakeføring dersom retting ikke er hensiktsmessig.

Styrets innstilling
Styret oppfordrer andelseierne til å stemme **FOR** saken.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt. Forslaget ble trukket.**

16. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Anne Irene Nesteby Pedersen

Følgende stilte til valg:
Anne Irene Nesteby Pedersen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Joakim Stenbakken
Maria Øygarden Øverdal

Følgende stilte til valg:
Joakim Stenbakken
Maria Øygarden Øverdal

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Stian Alexander Andreassen
Josef Skar

Følgende stilte til valg:
Stian Alexander Andreassen
Josef Skar

17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Anne Irene Nesteby Pedersen

Følgende stilte til valg:
Anne Irene Nesteby Pedersen

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Joakim Stenbakken

Følgende stilte til valg:
Joakim Stenbakken

18. Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ingrid Hvidsten
Joakim Vu

Følgende stilte til valg:
Ingrid Hvidsten
Joakim Vu

Transaksjon 09222115557519144656 Signert MBH2, JS, DPS

Vedtekter

for Humla borettslag org. nr. 924 021 519

vedtatt i stiftelsesmøte 30.10.2019.
Endret på ekstraordinær generalforsamling 29.06.2020 og i ordinær generalforsamling 05.08.2021.
Sist endret i ordinær generalforsamling 28.06.2022.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Fellesfunksjoner med andre boligselskaper
Borettslaget vil ha en del fellesfunksjoner med de andre boligselskapene på Vollebekk. Det legges opp til at kostandene forbundet med drift- og vedlikehold av disse fellesfunksjonene fordeles mellom eierne etter en brøk basert på antall boliger eller bebygget areal.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

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

(4) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

En kreditor kan eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

(6) For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Bostart-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. For andeler med OBOS Bostart-vilkår, gjelder følgende særlige regler for overføring og prisregulering:

- Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (prisregulert kjøpesum). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i opprinnelig kjøpesum, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

- Den prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

- Den prisregulerte kjøpesummen fastsettes slik:

Indeksregulert opprinnelig kjøpesum
- Andel fellesgjeld på det tidspunkt OBOS BBL skal overta andelen
= prisregulert kjøpesum

- Bruktboligprisstatistikken som utgis av Eiendom Norge i samarbeid med Eiendomsverdi AS og Finn.no skal legges til grunn for prisreguleringen av opprinnelig kjøpesum. Følgende indeksvariabler legges til grunn:

    - Månedsindeks (Jan.2003=100).
    - Område Oslo, og hvis Oslo ikke lenger utgjør et eget område, gjelder det mest avgrensede statistiske området eller region som Oslo er en del av
    - Boliger i alt

- Ved beregning av Indeksregulert opprinnelig kjøpesum, anvendes den nyeste Prisindeksen som foreligger henholdsvis på tidspunktet opprinnelig kjøpekontrakt for andelen ble inngått og på tidspunktet fristen for å benytte forkjøpsretten begynner å løpe, jf. lov om borettslag § 4-15. Dersom OBOS BBL kjøper andelen iht. et kjøpstilbud fra andelseier, anvendes Prisindeksen på det tidspunkt tilbudet om kjøp ble mottatt av OBOS BBL.

- Dersom statistikken som inngår i definisjonen av prisindeksen, ikke finnes på tidspunktet når OBOS BBL skal kjøpe andelen, må indeksjusteringen skje etter (i prioritert rekkefølge):

    1. Indeksen som må anses å ha overtatt den posisjon som bruktboligprisstatistikken utgitt av Eiendom Norge har i dag, jf punkt 21.3.1. bokstav b).

    2. Statistisk Sentralbyrås (SSB) prisindeks for brukte boliger, og slik at følgende av SSB's indeksvariabler legges til grunn:
        - Prisindeks for brukte boliger etter boligtype og region, kvartalsindeks (2015=100)
        - Boligprisindeks (statistikkvariabel)
        - Oslo og Bærum (region), eventuelt det mest avgrensede statistiske området eller region som Oslo er en del av
        - Blokkleiligheter (boligtype)

- En erklæring med tinglysingssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

- Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(7) For andeler som OBOS BBL (OBOS), org.nr. 937 052 766, har en eierandel i, gjelder særlige bestemmelser om forkjøpsrett til fordel for OBOS, jf. punkt 3-1 og 3-3.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene og for eierandeler i andeler som OBOS har eierandel i, jf. vedtektene punkt 3-3.

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

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

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

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

3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår
(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

(4) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel med OBOS Deleie-vilkår, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet. Ved slike eierskifter kan ikke forkjøpsrett gjøres gjeldende av andre enn OBOS eller den som OBOS utpeker.

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

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

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

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

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

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

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, til OBOS BBL, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Noen andelseiere i første boligetasje disponerer markterrasse i tilknytning til boligen. Disse har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Andelseierne disponerer i fellesskap to takterrasser. Den enkelte andelseier er ansvarlig for å sikre at dør til fellesterrassene alltid er låst slik at barn ikke kommer ut på terrassen uten følge av voksne.

(7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjeanlegg.

Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i garasjesameiet.

(8) Enkelte av garasjeplassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Disse plassene vil fremkomme av listen i Vedlegg 1. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget eller andelseier i Humla borettslag. Er den omsettelige plassen en bredere plass, tilpasset handikappede, gjelder bestemmelsene i vedtektenes punkt 4-1 (9) «Bredere parkeringsplasser i garasjeanlegget» dersom plassen omsettes. Parkeringsplassene kan leies ut internt i garasjesameiet.

OBOS Nye Hjem eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i anleggseiendommen, også etter at hjemmel til anleggseiendommen er overført til Humla borettslag. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i Humla borettslag.

(8) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(9) Noen av andelseierne til parkeringsplassene i garasjeanlegget har kjøpt ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil.

De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret eller via en underleverandør som fakturerer beboer direkte for faktisk forbruk.

Andelseier som ikke disponerer ladepunkt, men som ønsker dette, kan med styrets godkjenning installere dette.

(10) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene.

Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- endring av bestemmelsene som gjelder OBOS Bostart og andeler som OBOS BBL har en eierandel i
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDLEGG 1 HUMLA BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER

à jour pr: 25.10.2022

Andel	Leil.nr.	P-plassnr.	Merknad	MC-plassnr.	Merknad	Bodnr.	Merknad
1	101	2				B181	
2	102					B096	
3	103					B089	
4	1001	54	EL			B176	
5	1002	53				B175	
6	1003	52	EL			B169	
7	1005	67	EL			B170	
8	1006	43	EL			B160	
9	1007					B124	
10	1008					B136	
11	1009					B153	
12	1010	29	Omsettelig, EL			B122	
13	1011					B107	
14	1012					B112	
15	1013					B111	
16	1014					B086	
17	1015					B090	
18	1016					B088	
19	1018					B068	
20	1019					B067	
21	1020					B183	
22	1022					B042	
23	1024	89	Omsettelig			B027	
24	1025					B055	
25	1026	87	Omsettelig			B034	
26	1027					B010	
27	1028					B025	
28	1029					B155	
29	1030	81	Omsettelig			B022	
30	1031					B144	
31	1032					B005	
32	1033					B157	
33	1034	86	Omsettelig			B147	
34	2001	51				B171	
35	2002	47	EL			B180	
36	2003	55	EL			B168	
37	2004					B108	
38	2005					B129	
39	2006	41				B159	
40	2007					B151	
41	2008					B152	
42	2009	68	Omsettelig, EL			B137	
43	2010	35	Omsettelig, EL			B100	

44	2011					B106	
45	2012					B121	
46	2013	79	Omsettelig			B110	
47	2014					B082	
48	2015					B080	
49	2016					B077	
50	2018					B070	
51	2019					B069	
52	2020	25	Omsettelig, EL			B050	
53	2021	22	Omsettelig			B046	
54	2022					B184	
55	2023					B039	
56	2024					B019	
57	2025					B007	
58	2026					B033	
59	2027					B026	
60	2028					B016	
61	2029					B146	
62	2030	11	Omsettelig, EL			B023	
63	2031					B164	
64	2032					B002	
65	2033					B156	
66	2034					B154	
67	3001	49	EL			B172	
68	3002	3	EL			B179	
69	3003	5	EL			B167	
70	3004					B113	
71	3005					B128	
72	3006	38	HC, EL			B165	
73	3007					B149	
74	3008	69	Omsettelig			B150	
75	3009					B135	
76	3010	70	Omsettelig, EL			B099	
77	3011					B105	
78	3012					B120	
79	3013	74	Omsettelig, EL			B102	
80	3014					B085	
81	3015					B098	
82	3016					B081	
83	3017	30	Omsettelig, EL			B076	
84	3018	15	Omsettelig, EL			B066	
85	3019					B064	
86	3020	24	Omsettelig			B056	
87	3021	58	EL			B047	
88	3022					B044	
89	3023					B040	
90	3024					B028	
91	3025					B008	
92	3026					B031	

93	3027					B009	
94	3028	57	Omsettelig, EL			B015	
95	3029					B131	
96	3030	6	Omsettelig, EL			B003	
97	3031					B132	
98	3032	7	Omsettelig, EL			B004	
99	3033					B145	
100	3034					B143	
101	4001	4	EL			B173	
102	4002	1	EL			B178	
103	4003	48	EL			B162	
104	4004					B114	
105	4005					B127	
106	4006	42	HC			B163	
107	4007					B142	
108	4008	39	Omsettelig			B148	
109	4009					B126	
110	4010	40	Omsettelig, EL			B095	
111	4011	80	Omsettelig			B104	
112	4012					B119	
113	4013	36	Omsettelig			B101	
114	4014	82	Omsettelig			B087	
115	4015					B093	
116	4016					B079	
117	4017	28	Omsettelig, HC, EL			B075	
118	4018	64	Omsettelig, EL			B065	
119	4019					B049	
120	4020	32	Omsettelig, EL			B057	
121	4021	78				B048	
122	4022					B043	
123	4023	83	EL			B041	
124	4024	65				B029	
125	4025					B011	
126	4026					B032	
127	4027					B051	
128	4028	59	EL			B014	
129	4029					B166	
130	4030	56	Omsettelig			B020	
131	4031					B133	
132	4032					B001	
133	4033					B158	
134	4034					B134	
135	5001	50	EL			B116	
136	5002	46	EL			B177	
137	5003	45				B161	

138	5004					B130	
139	5005					B117	
140	5006	20				B071	
141	5007					B141	
142	5008					B140	
143	5009	75	Omsettelig, EL			B125	
144	5010	37	Omsettelig, HC			B094	
145	5011					B103	
146	5012	85	Omsettelig			B118	
147	5013	33	Omsettelig, EL			B109	
148	5014	27	Omsettelig			B084	
149	5015					B091	
150	5016					B092	
151	5017	34	Omsettelig, EL			B074	
152	5018	16	Omsettelig, EL			B062	
153	5019					B063	
154	5020	26	Omsettelig, EL			B058	
155	5021	60	EL			B038	
156	5022					B053	
157	5023	61	EL			B037	
158	5024	17	EL			B030	
159	5025					B052	
160	5026	62	EL			B024	
161	5027					B012	
162	5028	63	EL			B013	
163	5029	9	Omsettelig			B021	
164	5030					B174	
165	5031					B006	
166	5032	8	Omsettelig, EL			B182	
167	6007					B139	
168	6008	73	Omsettelig, EL			B138	
169	6009	66	Omsettelig, EL			B123	
170	6014	84	Omsettelig			B083	
171	6015					B097	
172	6016					B078	
173	6017	31	Omsettelig, EL			B073	
174	6018	90	Omsettelig			B115	
175	6019	88	Omsettelig			B054	
176	6020	23	Omsettelig			B059	
177	6021	12	EL			B045	
178	6022	10	EL			B036	
179	6024	18				B035	
180	6026	14				B018	
181	6027					B061	
182	6028	13				B017	

183	7019	92	Omsettelig, HC			B072	
184	7020	19	Omsettelig			B060	

HUSORDENSREGLER FOR

HUMLA BORETTSLAG

Vedtatt 20.05.2022

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.
Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene, private uteplasser og takterrasser

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

Andelseierne kan ikke uten styrets samtykke sette opp levegger eller andre faste installasjoner på balkonger, private uteplasser eller takterrasser – se også borettslagets vedtekter. Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg i borettslagets garasjekjeller. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Avfall

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

Glass og andre farlige gjenstander må leveres til nærmeste returpunkt for glass/metall.

§ 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser.

Barnevogner kan ikke plasseres i felles trapperom, men må settes i sykkelbod eller i privat sportsbod.

På taket av hus K og Hus I er det opparbeidet felles takterrasser. Disse har adkomst fra oppgang K, I-1, I-2, I-3, I-7 og I-8. Alle beboere i borettslag har rett til å bruke disse. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

§ 9 Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen. Styret har anledning til å fastsette regler for bruk av fellesområder, inkludert takterrasse.

Søknad om dyrehold

Undertegnede …….. adresse …… søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……/……. Andelseiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

…..……., den ……/…… Styrets leder: ……..

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
LARS HUSMANNS GATE 5

Dato: 04.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518577
8733708

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.123 BNR. 7

Vi viser til bestilling av 20250904 for LARS HUSMANNS GATE 5.

GNR. 123 BNR. 7

har ukjent opprettelsesdato i eiendomsregisteret i Oslo.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

6355 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

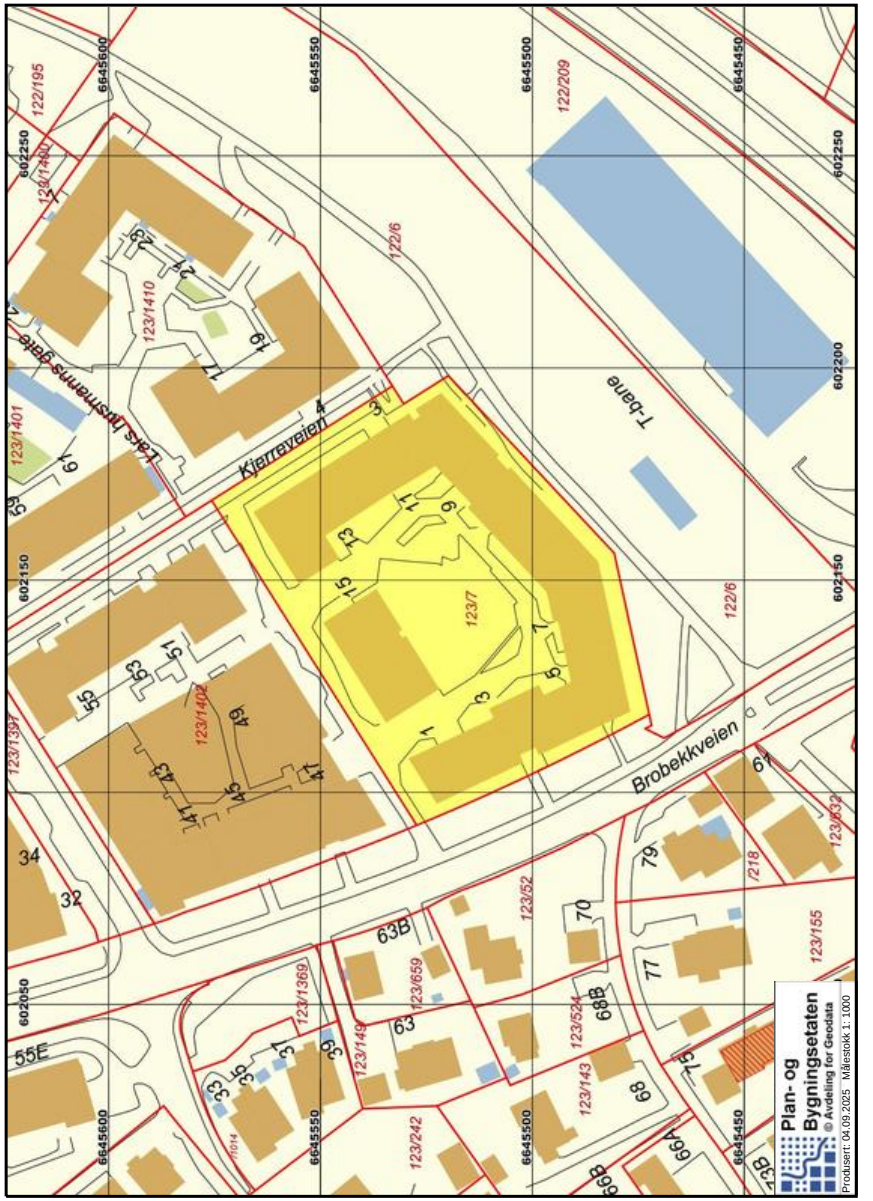
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.09.2025
Bruker: Iks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

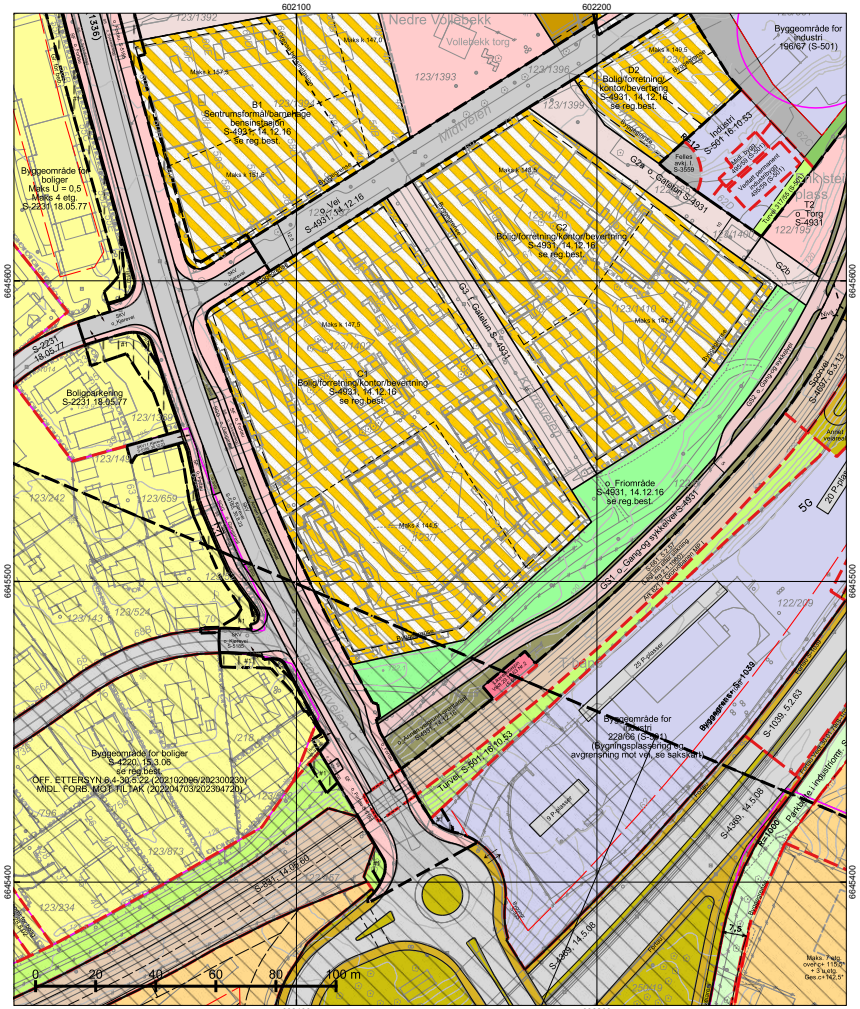
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331295/ 86518577
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
Adresse: LARS HUSMANNS GATE 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 123/7

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


602100
602200
6645600
6645500
6645400
Nedre Vollebekk
Vollebekk torg
Mortensrud
Enkstein plass
Bf Sentrumsformål/næringsareal bensinstasjon S-4931, 14.12.16 se reg.best.
D2 Bolig/forretning/ kontor/bevertning S-4931, 14.12.16 se reg.best.
C3 Bolig/forretning/kontor/bevertning S-4931, 14.12.16 se reg.best.
Byggeområde for industri f96/67 (S-501)
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.05 se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4.30(S-22) (20210209/20230120)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220403/20230412)
Byggeområde for boliger S-4931, 14.12.16 se reg.best.
Byggeområde for boliger 228/06 (S-4931) (bygningsplassering og avgrensning mot vei, se bestem.)
Byggeområde for boliger S-4931, 14.12.16 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-4931, 14.12.16 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-4931, 14.12.16 se reg.best.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 166 - El-verk. m. tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 613 - Parkbelte i industristrøk
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1130 - Sentrumsformål
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengeroverganng
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

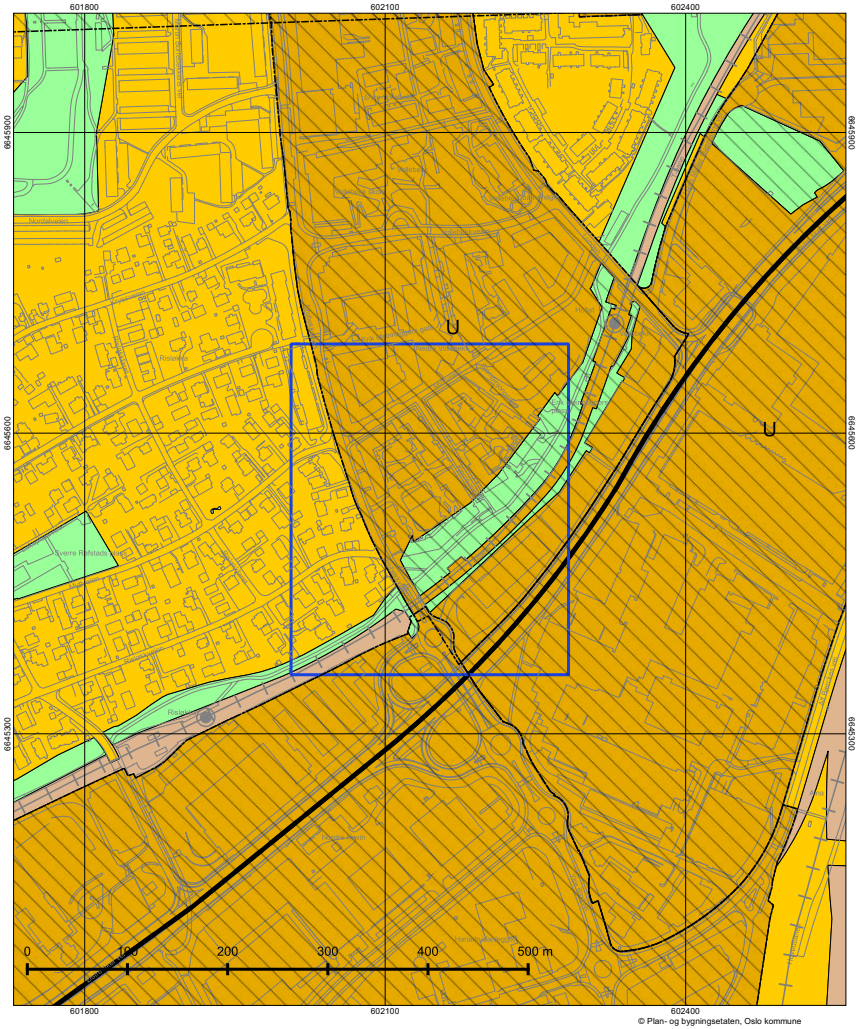
Dato: 05.09.2025
Bruker: Iks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331295/ 86518577
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
Adresse: LARS HUSMANNS GATE 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 123/7

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.



Oslo

Dato: 05.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331295/86518577
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 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

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

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 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. 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 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner
For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. 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.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en 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, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasadematerialе. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasadematerialе. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

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.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng 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 anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

KDP-15

Skal legge tilrette for et velfungerende og attraktivt nærings- område og for gode kollektiveløsninger slik at bilbruken reduseres. Kommunedelplan for Økernområdet.

Vedtaksdato: 26.05.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199606060
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 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

Bestemmelser til KDP for Økernområdet (KDP nr. 15)

Kommunedelplan for Økernområdet, med bestemmelser (§§ 1-7), ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 26.5.2004, sak 241. I fullt format er kommunedelplanens plankart utarbeidet i målestokk 1:5000.

§ 1 Planens rettsvirkning

Planens avgrensing er vist på kart datert 15.02.2002, revidert 13.06.2003 og 09.02.2004.

Arealbruken innenfor planens begrensning er bindende (jfr. PBL § 20-4). Kommunedelplanen skal gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før 01.12.2001.

Planen inneholder følgende arealbrukskategorier:
- byggeområder: bolig, næring (forretning, kontor), allmennyttig formål, næring (kontor, lager, industri), offentlig / allmennyttig formål
- friområde
- viktige ledd i kommunikasjonssystemet: offentlig trafikkareal (kjørevei, bane, annet veiareal), vei i tunnel, viktige gang-/sykkelforbindelser

§ 2 Grad av utnytting og bestemmelser om rekkefølge

Kommunedelplanen angir øvre rammer for tomteutnyttelse (TU) og byggehøyder. Endelig TU og byggehøyder skal fastlegges i forbindelse med behandling av reguleringsplan. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i beregning av TU.

2.0 Rekkefølgebestemmelser
For deler av planområdet knyttes grad av utnytting til følgende rekkefølgekrav:
Rekkefølgebestemmelse om infrastrukturtiltak i østlig del av planområdet (gjelder områder med feltbetegnelser N2 og N3) - følgende krav skal være oppfylt:
- Bygging av ny tverrforbindelse mellom Haraldrudveien og Brobekkveien

2.1 Boligområder (feltbetegnelser B og Bn)
Tillatt utnyttelse skal ligge mellom TU=100 % og TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 28 meter (ca. 8 etasjer). Felter betegnet B skal i hovedsak bygges ut som rene boligområder. Det kan innpasses strøkstjenlig virksomhet. For felter betegnet Bn tillates i tillegg til boliger også næring (forretning, kontor) samt allmennyttige formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dette åpner ikke for lokkløsning med boliger over en fortsatt grøntgrossistvirksomhet.

2.2 Senterområdet (feltbetegnelser S og Sb)
Tillatt utnyttelse er TU=250 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 42 meter (ca. 12 etasjer). Byggehøyder over 42 meter og inntil 70 meter (ca. 12-20 etasjer) kan vurderes gitt at det også fremmes et alternativt planforslag med byggehøyde inntil 42 meter. Felter betegnet Sb kan bygges ut med blandet formål bolig/næring. Øvrige felter (betegnet S) skal nyttes til næringsformål (forretning, kontor) samt allmennyttige formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dersom det i felt Sb beliggende syd for Alnabanen kan oppnås tilfredsstillende miljøforhold, kan det bygges boliger i fra 4. etasje og oppover.

2.3 Næringsområder (feltbetegnelse N1)
Tillatt utnyttelse er TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

2.4 Næringsområder (feltbetegnelse N2)

Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

2.5 Næringsområder (feltbetegnelse N3)
Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 20 meter (ca. 5 etg.). Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=125 %. Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

§ 3 Plankrav

Bygge- og anleggstiltak etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål må ikke settes i gang før de inngår i godkjent reguleringsplan som er utarbeidet i samsvar med bestemmelser og retningslinjer i denne kommunedelplanen.

Det kan gjøres unntak fra kravet om utarbeidelse av ny reguleringsplan dersom tiltaket og/eller fradelingen er innenfor rammene til gjeldende (gammel) reguleringsplan og kommunedelplanen for Økernområdet.

§ 4 Krav til utforming

4.1 Krav til utforming av bebyggelse
Innenfor byggeområder for næring skal det i reguleringsplan sikres at det etableres parkbelte i minst 5 meters bredde langs alle offentlige veier. Unntatt fra dette er senterområdet - særskilt Ulvenveien - samt langs Kabelgata, der nye bygninger og anlegg skal gis et bymessig uttrykk med fasader orientert mot vei/gate.

Nye bygninger og anlegg skal følge anbefalte orienterings- og akseretninger som vist på plankartet.

Ubebygd areal skal holdes i ryddig og ordentlig stand. Det tillates ikke utendørs lagring. Der forhold ved bruk av ubebygd areal kan gjøre opphold og ferdsel farlig, kan kommunen pålegge eier å gjennomføre nødvendige sikringstiltak.

Det stilles like strenge krav til estetikk og arkitektur for næringsbygg som for boligbygg.

4.2 Krav til utforming av veier og gater
Disponering av veibredder innenfor planområdet:
Store Ringvei (delvis i tunnel) skal bygges ut til 6 felt gjennomgående. Østre Aker vei, Ulvensplitten og Økernveien sør for Alnabanen skal ha 4 felt, og Brobekkveien mellom Østre Aker vei og Alf Bjerckes vei skal bygges ut til tilsvarende. Alle øvrige offentlige veier skal ha 2 gjennomgående kjørefelt.

Alle offentlige veier skal planlegges med tosidig fortau / gangvei. Nedbygd Store Ringvei mellom Sinsen og Økern (Dag Hammarskjølds vei) skal anlegges med tosidig gangvei, sykkelfelt og trebeplantning.

Det skal legges til rette for lokkoverbygging over Store Ringvei ved Økern senter (som vist på plankartet).

Nye veianlegg (inkludert tunnelportaler og andre konstruksjoner) skal gis en bytilpasset og arealeffektiv utforming, der estetiske hensyn skal vektlegges.

Større, åpne arealer mellom veianleggene (annet veiareal) skal behandles parkmessig.

§ 5 Parkering

Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo skal legges til grunn.

For boligområdene og sentralområdet skal utendørsparkering ikke utgjøre mer enn 10 % av tomtearealet, og for næringsområdene ikke mer enn 30 % av tomtearealet.

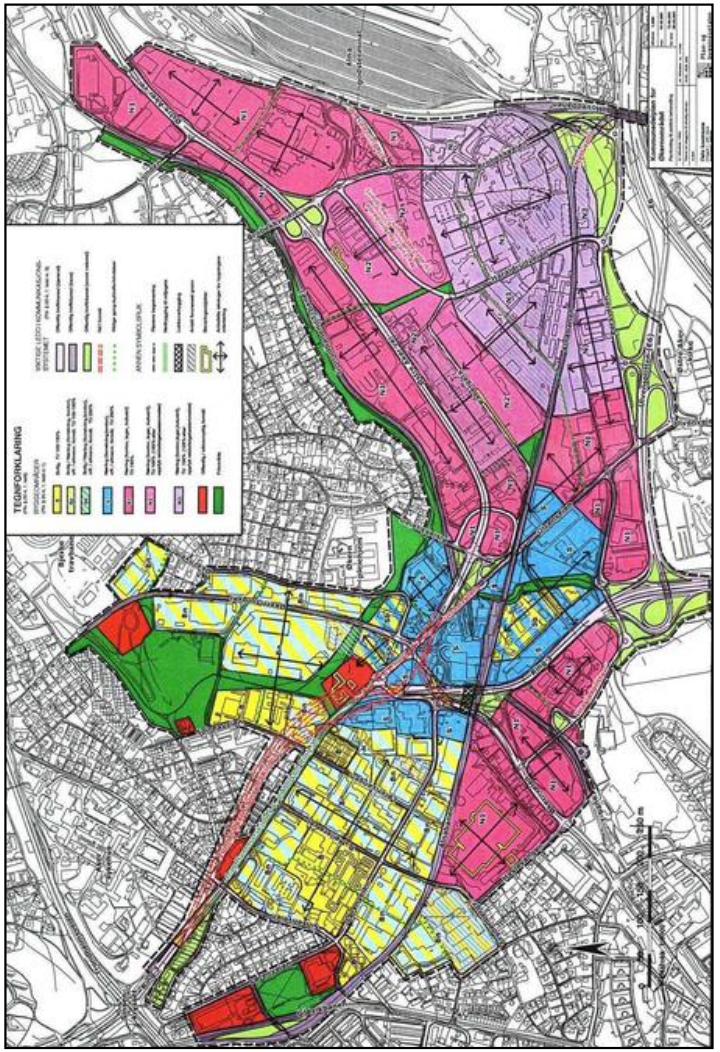
§ 6 Støy- og luftforurensing

Den til enhver tid fastsatte statlige forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensing og støy skal gjelde. Ved fasadeisoleringstiltak skal Folkehelsas normer for inneklima legges til grunn.

For veitrafikkstøy gjelder Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter / retningslinjer som erstatter dette.

§ 7 Områder med antatt betydelig forurenset grunn

Områder merket antatt betydelig forurenset grunn skal undersøkes i samråd med forurensingsmyndighet før behandling av søknad som krever tillatelse etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål.


TEGNFORKLARING

Oslo

S-4931

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser, alternativ 2, for Brobekkveien 52 - 64 m.fl., Vollebekk.

Vedtaksdato: 14.12.2016
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201307352
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201307352

Dokumentet består av 12 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BROBEKKVEIEN 52-64 MED FLERE, VOLLEBEKK, GNR. 123, BNR. 7 M.FL.

§ 1 *Avgrensning*
Det regulerte området er vist på plankart merket OSO-201307352-2, datert 30.06.2016 og revidert 18.08.2016.

§ 2 *Arealformål og hensynssoner*
Området reguleres til:

Vertikalnivå 1 – under grunnen
Bebyggelse og anlegg
- Sentrumsformål D3
- Bolig/forretning/ kontor /bevertning C3

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Gang-/sykkelveg GS3
- Annen veggrunn – grøntareal

Hensynssone
- Sikringssone – frisiktsone H140_2

Vertikalnivå 2 – på grunnen
Bebyggelse og anlegg
- Sentrumsformål A1, A2 og D1
- Sentrumsformål/bensinstasjon/barnehage B1
- Bolig/forretning/ kontor /bevertning C1, C2 og D2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Torg T1- T2
- Gatetun G1, G2a, G2b, G3,G4, G5
- Gang-/sykkelveg GS1 – GS2
- Annen veggrunn – grøntareal

Grønnstruktur
- Friområde

Hensynssoner
- Sikringssone – frisiktsone H140_1

§ 3 *Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg*
3.1 Dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for områder for bebyggelse og anlegg skal det innsendes redegjørelse for arealbruk i forhold til maks. og min. BRA for det enkelte formål.

3.2 Utnyttelse
Maks. BRA = 101 200 m^2.
Følgende medregnes ikke i BRA: kjeller som kun inneholder tilleggsdel (parkering inkl. nedkjøringsrampe fra gateplan, boder, tekniske rom og energianlegg).
Glassgårder og rom med stor høyde skal regnes uten teoretiske plan.
Parkeringsplasser på terreng regnes med i BRA med 18 m² / plass.

Av samlet areal tillates maks. BRA = 11 350 m² benyttet til forretning/bevertning med følgende fordeling:
- Felt A1 maks. BRA = 4900 m²
- Felt A2, B1, D1 og D2 maks. BRA = 5950 m² samlet.
- Felt C1 og C2 maks. BRA = 500 m² samlet.

Samlet andel boliger for felt A2, B1 og D1 skal være minimum 50 % av feltenes BRA.

Formålsfordeling i øvrige felt er oppgitt i §§ 4 - 6.

3.3 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrense, maksimale gesimshøyder og regulert høyde som angitt på plankartet. Der det ikke er vist byggegrense, er byggegrense lik formålsgrense.
Innenfor de øverste 3,6 meter av angitt kotehøyde på plankartet tillates kun oppført takoppbygg for tilkomst til tak, samt tekniske installasjoner, plantekar, pergolaer, sol- og vindavskjerming og rekkverk. Takoppbygg for heis/trapp og tekniske installasjoner kan samlet utgjøre maks 15 % av underliggende takflate.

Balkonger tillates krage maks. 2,0 meter utenfor byggegrense, dog ikke utenfor formålsgrensen.

Takoppbygg mot offentlig tilgjengelig byrom skal være inntrukket fra ytre gesimslinje med min. 2,0 m.

Der byggegrense sammenfaller med formålsgrense kan gesimsbeslag og takutstikk stikke inntil 0,5 m ut over formålsgrensen minimum 9 m over ferdig terreng.

Der det er store høydeforskjeller skal bebyggelsen utformes slik at det hovedsakelig er denne og ikke omfattende terrengbearbeidelser som skal ta opp terrengsprangene. Det tillates terrengtilpasning i situasjoner langs terrengskråninger, slik at etasjenivåforskjeller delvis kan tas opp med markterrasser og bearbeidede, vegetasjonsdekte terrengskråninger

Parkeringsanlegg, boder og tekniske rom, herunder energianlegg tillates under terreng/lokk innenfor alle formål regulert til bebyggelse og anlegg. Det skal tas hensyn til teknisk infrastruktur og ledningstraséer.

Renovasjonsløsning med magasin under bakkenivå for bebyggelse og anlegg tillates plassert utenfor de viste byggegrenser, unntatt mot Vollebekkveien og Brobekkveien.

3.4 Utforming
Bebyggelsen:
Bebyggelsen skal utformes med henvendelse mot gater, gatetun, torg og friområder. Forretning, bevertning og tjenesteytende virksomhet skal lokaliseres mot, og med inngang fra gater, gatetun og torg.

Parkeringsanlegg tillates ikke eksponert som fasade mot allment tilgjengelige byrom.

Det skal gis arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet, med kvalitativt høy materialstandard. Bebyggelsen skal utformes med avstemt samspill i materialvalg og volumoppbygging. Kvartalene skal fremstå som oppbygget av flere separate bygg mot hvert gateløp. Dette skal understrekes ved fasadeoppdeling, materialvalg, balkongutforming og sprang i horisontal- og vertikalretningen, som bidrar til å dele opp kvartalene og gi variasjon i fasadeløp. I felt sør for Veg skal bebyggelsen ha høydevariasjon med min. to forskjellige kotehøyder på dominerende takflate innenfor hver høydeavgrensning angitt på plankart. Høydeforskjell mellom dominerende takflater skal være min. 1,5 m.

Ved etablering av offentlig eller privat tjenesteyting og forretninger med henvendelse mot veg/ gatetun skal det tilrettelegges for opphold på areal utenfor byggegrense, i tilknytning til inngangene. Arealet skal opparbeides med fortauskarakter inn mot fasade. Der det er boliger i 1. etasje mot veg, skal det opparbeides forhager. Forhager mot felles eller offentlig areal skal avgrenses med hekk eller gjerde.

Bebyggelsen skal i hovedsak ha flate tak.
Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del at tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates etablert takhager og takterrasser.

Rekkverk for takterrasser skal bidra til variert fasadeutforming i området og tillates plassert i fasadeliv opp til påkrevd rekkverkshøyde. Opp til 50 % av rekkverk for takterrasse langs gateløpet i hvert kvartal, tillates utformet som del av bygningens fasade, resterende andel skal være gjennomsiktig/gjennomskinnelig.

Balkonger skal bidra til variert fasadeutforming i området ved variert sammensetning av utkragede og helt eller delvis inntrukne balkonger, samt plassering både vertikalt over hverandre og sideforskjøvet i forhold til ovenfor-/nedenforliggende balkong.

Utearealer:
Uteoppholdsarealene, inkl. felles takterrasser, skal ved utforming av belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning gi funksjonelle, varierte, opplevelsesrike og trygge muligheter for adgang, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealene skal legge til rette for aktiviteter som henvender seg til alle aldre og være felles møteplass for beboerne. Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager for å definere eierskapet til disse områdene.

Utearealer for barnehage i felt B1 skal utformes for variert lek og opphold. Opparbeidelsen skal ha høy kvalitet og minimum 20 % av arealene skal ha vegetasjon. Vegetasjonsbruken skal sikre klimaskjerming og romdannelse. Den skal utformes flersjiktig.

Minimum 20 % av overdekningen av parkeringsdekke/lokk skal ha et vekstlag på minimum 0,8 m.
Minimum 20 % av takflatene i hvert felt skal være grønne tak.

Det skal utarbeides en belysningsplan som skal beskrive grunnbelysning og effektbelysning med henblikk på å skape en samlet arkitektonisk lyssetting i uterommet. Belysningen skal ikke være generende eller blendende for beboere i området og det skal tas hensyn til nattehimmelens mørke ved å begrense lys som vender oppover.

3.5 Leilighetsfordeling
Det skal være en variert leilighetssammensetning i området. Det tillates ikke etablert ettromsleiligheter.
Maks. 35 % av leilighetene tillates med BRA 35 - 50 m².
Minimum 30 % av leilighetene skal ha BRA over 70 m², hvorav minst 10 % av det totale antallet over 70 m^2 skal ha BRA min. 90 m². Deler av dette leilighetsarealet kan fordeles på fellesarealer som overtar funksjonen til en del av den enkelte boligen.

Sammen med rammesøknad for hvert byggetrinn skal det redegjøres for oppfyllelse av krav til leilighetsfordeling i planområdet som helhet.
Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord.
Dersom det etableres studentboliger, tillates disse med maks BRA = 10 000 m² med følgende sammensetning:
Maksimum 65 % av studentboligene skal ha et bruksareal på BRA = 19-25 m².
Minimum 35 % av studentboligene skal ha et bruksareal på BRA = 25-65 m².
I tillegg skal hver studentbolig ha minst 5 m² sportsbod per boligenhet.
Ved eventuell søknad om studentboliger, skal sikring av studentboligdrift foreligge før det gis rammetillatelse.
Studentboliger tillates plassert i felt A2, B1, D1 og D2.
Eventuell oppføring av studentboliger skal ikke påvirke leilighetsfordelingen i området for øvrig.

3.6 Krav til uteoppholdsareal
Det skal avsettes felles uteoppholdsareal som skal utgjøre minimum 20 % av boligenes samlede BRA, ikke medregnet overbygget åpent areal eller areal for takoppbygg. Krav til uteareal kan dekkes i tilliggende felt.
Minimum 40 % av felles uteareal skal være solbelyst minst 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og 20.

§ 4 *Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål A1, A2, D1, D3 (nivå 1)*
4.1 Utnyttelse
Felt A1:
Det tillates maks. BRA = 12 650 m² hvorav maks BRA = 4900 m² kan benyttes til forretning/bevertning:
Andel boliger skal være min. 35 %.

Felt A2:
Det tillates maks. BRA = 15 500 m².
Andel boliger oppgis i § 3.2.

Felt D1:

Det tillates maks. BRA = 9700 m².
Andel boliger oppgis i § 3.2.

Felt D3 (nivå 1):
Innenfor feltet tillates kun parkering, boder og tekniske anlegg.

4.2 Plassering og utforming
Overbygd sykkelparkering tillates utenfor byggegrenser i felt A1.

For bebyggelse i felt A2 som overstiger kote 149,0 og som ligger innenfor høydebegrensningen med kote 186,0 gjelder følgende: Maks. grunnflate er BRA= 600 m², og maks. fasadelengde er 24 m.
Bygg i felt A2 med tillatt kotehøyde 186,0 skal fremstå som et signalbygg og henvende seg mot torg T1 med hovedinngang. 1. etasje skal ha høyde på min. 4 m og inneholde publikumsrettede funksjoner.
I felt A1, A2 kan felles uteoppholdsareal i sin helhet opparbeides på lokk samt på takterrasser.

Felt D1 skal bebygges med del av kvartalsstruktur og uteoppholdsarealet kan opparbeides i form av takterrasser. I felt D1 skal det etableres en åpning mot gårdsrom i flukt med øvre del av Torg T1. Bredde og høyde skal være min. 3 m.

For bebyggelse langs gatetun G1 skal fasadeliv trekkes tilbake på deler av strekningen, slik at det dannes varierte romforløp for opphold og aktivitet.

§ 5 *Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – sentrumsformål / bensinstasjon / barnehage B1*

5.1 Utnyttelse
Maks. BRA = 16 500 m².
Bensinstasjon tillates med klimatisert sone maks. BRA = 400 m².
Andel boliger og forretning/bevertning oppgis i § 3.2.
Det skal etableres en barnehage på min. BRA = 700 m², inklusive tekniske rom, i feltet.

5.2 Plassering og utforming
Bensinstasjonen tillates plassert i den vestre del av feltet, som vist med bestemmelsesgrense i plankartet.

Bebyggelsen over 2. etasje kan krage ut til formålsgrensen mot Brobekkveien på inntil 50 % av fasaden, forutsatt at utkragede deler er del av innglassede balkonger eller rom som oppnår støyreduksjon grunnet plassering ved innglasset balkong.

Ved etablering av kulturhus tillates bygning over 1. etasje å krage ut over byggegrense mot Veg frem til formålsgrense. Fri høyde over terreng skal være min. 4 meter.

Bebyggelsen skal utformes som kvartalsstruktur med samlede uteareal inne i kvartalet.
Felles uteoppholdsareal kan i sin helhet opparbeides på lokk samt på takterrasser.

Barnehagen skal ha uteareal på minimum 1100 m². Uteareal tillates plassert på lokk og/eller tak.

§ 6 *Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – bolig/forretning/ kontor/ bevertning C1, C2, D2 og C3 (nivå 1)*

6.1 Utnyttelse
Felt C1:
Det tillates maks. BRA = 26 050 m².

Felt C2:
Det tillates maks. BRA = 16 750 m²

C3 (nivå 1)
Innenfor feltet tillates kun parkering, boder og tekniske anlegg.

Felt D2:
Det tillates maks. BRA = 4000 m²

Samlet andel boliger for feltene C1, C2 og D2 skal være min. 90 %.
Felt C1 og C2 kan samlet ha maks. BRA = 500 m² forretning/bevertning.

6.2 Plassering og utforming
Felt C1og C2 skal bebygges med kvartalsstruktur med samlede uteareales inne i kvartalene der minimum 60 % av felles uteoppholdsareal skal ligge på terreng/lokk.

Gjennom uteareales i felt C1 og C2 fra Brobekkveien til G2a skal det etableres en gangforbindelse som skal være allment tilgjengelig. Gangforbindelsen skal markeres med eget belegg av varige og solide materialer og skal være minimum 4 m bred.
Felt D2 skal bebygges med del av kvartalsstruktur og uteoppholdsarealet kan opparbeides i form av takterrasser.

I felt C1 kan bebyggelsen over 2. etasjen krage ut til formålsgrensen mot Brobekkveien på inntil 50 % av fasaden, forutsatt at utkragede deler er del av innglassede balkonger eller rom som oppnår støyreduksjon grunnet plassering ved innglasset balkong.

I felt C2 og D2 kan bebyggelsen plasseres over byggegrense frem til formålsgrensen mot G2a på mindre strekninger.

For bebyggelse langs gatetun samt mot offentlig tilgjengelig gangpassasje gjennom felt C1 og C2 skal fasadeliv trekkes tilbake eller bebyggelsen åpnes mot gårdsrom på deler av strekningen, slik at det dannes varierte romforløp for opphold og aktivitet.

§ 7 *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*
Generelt for byrommene i planområdet:
Før det gis tillatelse til tiltak skal det utarbeides en belysningsplan som skal utformes i henhold til lyskonsept for Vollebekk. De offentlige rommene i planområdet skal ha en grunnbelysning som understøtter bruken og gjør det trygt å ferdes der også i sene kveldstimer.

Offentlige og felles byrom skal utformes helhetlig, uavhengig av eierform. Utformingen skal samordnes i byggeplan med utforming av tilliggende bebyggelse. Utforming skal ivareta tilgjengelighet for nyttetrafikk og nødvendige oppstillingsplasser for brannbil. Det tillates

etablert uteserveringer og midlertidige utsalgsboder i gatetun og på torg. Disse skal ha et omfang og en plassering som ikke hindrer allmenn ferdsel.

7.1 Veg («Midtgata»)
Vegen skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet i 12,5 m bredde med følgende tverrsnitt, fra nord:
2,5 m fortau, 2 m langsgående parkering med oppdeling med trær, 5,5 m toveis kjørebane, 2,5 m fortau. Parkeringsplassene skal være for korttidsparkering og tillates ikke plassert langs torg T1.
Langs torg T1 skal gaten løftes opp i plan med torget og integreres i torgutformingen.

7.2 Torg 1 («Vollebekk torg»)
Regulert torgareal skal være offentlig.
Torget skal utformes som et klart definert opparbeidet område med høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet. Det skal gis et bymessig preg og utformes slik at det samspiller både estetisk og bruksmessig med tilliggende bebyggelse. Torget skal ha høy materialmessig standard. Torget skal utformes slik at det fremstår med flere soner med forskjellig bruk, stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktivt av ulike brukere. Bruk av vegetasjon inkludert trær skal vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelse gjennom året. Lokal overvannshåndtering skal utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Det skal etableres vannanlegg. Det skal etableres muligheter for opphold som ikke er kommersielle sitteplasser. Det skal tilrettelegges for temporære arrangementer.
Det tillates sykkelparkering.

7.3 Torg 2 («Stasjonsplassen»)
Regulert torgareal skal være offentlig.
Torget skal etableres som et langstrakt torg som vender ut mot GS2 og T-banestasjonen og gi rom for felles aktivitetssone i «Baneparken». Torget skal utformes som en tydelig gangforbindelse mellom G2 og stasjonen og ha høy materialmessig standard. Det tillates terrengmurer for å ta opp terrengfallet ned mot gang-/sykkelvei GS2 og GS3.

7.4 Gatetun G1, G2a, G2b, G3, G4 og G5
G1, G2a, G2b og G5 skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

I G1, G2a og G2b skal gangstrøket utformes med en bredde på min. 7 m der beplantning og installasjoner/ møbler skal bidra til å skape rom for opphold.
G1, G2a og G2b skal kun være åpen for nødvendig kjøring av nyttetrafikk.

G3 skal være felles for bebyggelse i felt C1 og C2 og allment tilgjengelig. G3 skal opparbeides med 5 m kjørebane og 2,5 m gangsone på begge sider frem til tverrforbindelse gjennom felt C1 og C2.
Det skal brukes ikke-avvisende kant mellom kjøreareal og gangsone. G3 skal utformes slik at gående og syklende prioriteres og biltrafikken holder lav hastighet.

Renovasjonsløsning med magasin under bakkenivå for bebyggelse og anlegg tillates plassert i gatetun G1, G2a, G2B og G3.

G4 skal være allment tilgjengelig og felles for bebyggelse i feltene A1, A2 og B1.
Gatetunet skal opparbeides som en forbindelse fra fotgjengerfeltet i Brobekkveien til Torg 1, samt håndtere terrengforskjeller innenfor området. Det skal utformes slik at denne

forbindelsen tydeliggjøres og bearbeides slik at terrengfallet mot sør utformes på en måte som legger til rette for opphold. Opparbeidelsen skal ha høy materialmessig standard.
Det skal avsettes nødvendig areal for returpunkt for glass og metall i felt G4.

G5 skal utformes som en opphøyet fotgjengerovergang over Vollebekkveien i 7 m bredde med 1,5 m på hver side til nedtrapping til veiens nivå.

7.5 Byggeplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg skal det innsendes byggeplan for feltet i målestokk 1:200. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag, ev. forstøtningsmurer og avsatt plass til ev. energibrønner, returpunkt for glass og metall, samt oppstillingsplass for brannbil. Planen skal også vise gammelt og nytt terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tilliggende felt for bebyggelse og tilliggende grønnstruktur. Byggeplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

7.6 Gang-/sykkelveg GS1 - GS3
Gang- og sykkelveier GS1og GS2 i vertikalnivå 2 og GS3 i vertikalnivå 1 (undergang) skal være offentlige og opparbeides som vist på plankartet.

§ 8 *Grønnstruktur – friområde*
8.1 «Baneparken»
Friområdet skal være offentlig og opparbeides i henhold til godkjent landskapsplan. Gjennom friområdet skal det etableres direkte gangforbindelse sørover med 3 m bredde mellom GS1 og gatetun G3. Det skal etableres anlegg for ballspill og andre aktiviteter og det skal etableres oppholdsarealer med sittemulighet. Parken skal opparbeides med høy materialmessig standard der gatetunene G2b og G3 møter parken.
Det tillates etablert en gangforbindelse langs bebyggelsen i felt C1 og C2 på baneparkens øvre nivå, fra Brobekkveien til gatetun G2b, med bredde 2,5 m. Utforming av gangforbindelsen skal samordnes i byggeplan med utforming av tilliggende bebyggelse.

8.2 Landskapsplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur - friområde skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og evt. forstøtningsmurer. Planen skal også vise gammelt og nytt terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tilliggende felt for bebyggelse og tilliggende samferdselsstruktur.
Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

§ 9 *Hensynssoner – frisikt H140_1 og H140_2*
Innenfor frisiktsonene skal det over en høyde på 0,5 meter være fri sikt over de tilstøtende vegers plan. Arealet må ikke på noe tidspunkt gis slik bruk at fri sikt forringes eller hindres.
Kulvert under gang-/sykkelveg GS1 (GS3 i vertikalnivå 1) skal utformes slik at breddeutvidelse for frisiktssone H140_2 tilfredsstilles.

§ 10 *Avkjørsel og varelevering*
Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.
Avkjørsel til parkeringsanlegg tillates fra veg og gatetun G3 og G4.
Avkjørsler til felt A1 fra Vollebekkveien gjelder kun varelevering/renovasjon.

Varelevering skal være på egen grunn for felt A1, for øvrige felt kan varelevering også være fra tilliggende samferdselsanlegg.

§ 11 *Parkering mv*
For felt A2 - D2, samt for boligformål i felt A1 skal bil- og sykkelparkering anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for tett by i Oslo.
For sentrumsformål unntatt boligformål i felt A1 tillates opprettholdt 160 parkeringsplasser, hvorav maks. 75 plasser tillates på terreng.
Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.
Parkeringsanlegg kan være felles for flere av feltene. Sykkelparkering for boliger og arbeidsplasser skal ordnes i kjelleretasjer. En andel besøksparkering for sykkel skal anlegges på terreng.

§ 12 *Utomhusplan/Takplan*
Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelse og anlegg skal det innsendes en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 og opparbeidelse av takterrasser i målestokk 1:100. Planene skal vise opparbeidet tomt for ferdig prosjekt og møbleringsprinsipp for takterrasse.
Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, tykkelse på vekstlag samt opparbeidelse av oppholdsarealer, lekearealer, vegetasjon, sykkelparkering, renovasjon, gangveger og atkomst, kjøreveger for utrykningskjøretøy og oppstillingsplass for brannbil.
Utomhusplanen skal redegjøre for overvannshåndtering, avfallshåndtering og gangforbindelser.
Etappevis ferdigstillelse av utomhusanlegg relatert til ferdigstillelse av boliger angis på utomhusplan. Uteoppholdsarealer som hører til tiltaket skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 13 *Miljøkrav*
For alle tiltak i planområdet skal det tilstrebes høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

13.1 Overvann
Overvann skal håndteres i planområdet ved fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Det skal sikres at overvannet ikke fører til skade ved å etablere sikre flomveier.

13.2 Krav om tilrettelegging for vannbåren varme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

13.3 Støy
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 tabell 3 eller senere retningslinje som erstatter denne.
For planområdet unntatt felt A2 gjelder:
For boenheter hvor støynivået overskrider grensen utenfor vindu til rom med støyfølsom bruk

skal minimum 80 % av leilighetene være gjennomlyste eller orientert mot minst to retninger, og ha minimum ett soverom mot stille side hvor grenseverdien utenfor vindu er oppfylt.

For felt A2 gjelder følgende:
For boenheter hvor støynivået overskrider grensen utenfor vindu til rom med støyfølsom bruk skal minimum 25 % av leilighetene være gjennomlyste eller orientert mot minst to retninger, og ha minimum ett oppholdsrom mot stille side hvor grenseverdien er oppfylt.

For alle felter gjelder:
Fasade med vindu til rom for støyfølsom bruk, som er soleksponert og har støy over grense for rød sone, skal sikres utvendig solavskjerming.
Balkonger kan innglasses. Innglassing av balkonger tillates brukt som tiltak for å redusere støynivå utenfor vindu til oppholdsrom, forutsatt at balkongen er luftig og solavskjermet.

13.4 Kvalitetsprogram for miljø og energi
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. Kommuneplanens § 9.1. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

§ 14 *Rekkefølgebestemmelser*
14.1
Før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetiltak for bygninger i felt A2 og D1, skal G1 og G5 være opparbeidet.

14.2
Før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetiltak for bygninger i felt C2 og D2, skal G2a være opparbeidet.

14.3
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak for bygninger i felt C1 og C2 skal Brobekkveien langs planområdet og nordover til og med regulert skoletomt være sikret opparbeidet.

14.4
Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i felt C1 og C2, skal G3 være opparbeidet.

14.5
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak for bygninger i felt C1 og C2, skal friområde, G2b, GS1, GS2 og GS3, annen veggrunn, samt T2 være sikret opparbeidet.

14.6
Før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetiltak for bygninger i felt B1, C1, C2 og D2 skal kjøreveg («Midtgata») være opparbeidet.

14.7

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak for bygninger i felt A1 der tiltaket går utover videreutvikling av dagens virksomhet, skal Vollebekkveien langs planområdet og frem til Brobekkveien, være sikret opparbeidet.

14.8
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak for bygninger i felt A2 skal forlengelse av Vollebekkveien vest for Brobekkveien, (omlegging av del av Kryssveien) være sikret opparbeidet.

14.9
Før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetiltak for bygninger i felt A2 skal G4 være opparbeidet.

14.10
Før det gis midlertidig brukstillatelse til mer enn 50 % av boligene innenfor planområdet skal T1 være opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 14.12.2016 sak 343. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 21.12.2016

Une Brita Skoe, bem.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

LILLESTRØM ARKITEKTER AS
Torvgata 6
2000 LILLESTRØM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.11.2022
Dorte Landmark	201916038 - 81 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mie Marie Jørstad	

Adresse: BROBEKKVEIEN 68 - VOLLEBEKK - FELT C1B
Eiendom: 123/7/0/0
Tiltakshaver: OBOS NYE HJEM AS
Søker: LILLESTRØM ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Brobekkveien 68 - Vollebekk - Felt C1b

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to boligblokker – Felt C1B, mottatt 07.11.2022.

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 201916038			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	-	-	18/2
Situasjonskart	D-2b	-	48/12
Plan kjeller	E-1e	30.04.2021	48/13
Plan 1	E-2d	30.04.2021	48/14
Plan 2	E-3d	30.04.2021	48/15
Plan 3	E-4d	30.04.2021	48/16
Plan 4	E-5d	30.04.2021	48/17
Plan 5	E-6d	30.04.2021	48/18
Snitt AA og BB	E-10f	30.04.2021	48/22
Snitt CC og DD	E-11g	30.04.2021	48/23

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Fasader mot C1A og C2B	E-13e	30.04.2021	48/25
Fasader for bygg K	E-15g -	30.04.2021	48/27
Landskapsplan tak L-10-10	E-22e	30.04.2021	48/28
Plan 6	E-7e	27.05.2021	50/2
Plan 7	E-8d	27.05.2021	50/3
Plan tak	E-9i	27.05.2021	50/4
Fasader mot Baneparken og Brovekkveien	E-12g	27.05.2021	50/5
Fasader mot gårdsrom	E-14g -	27.05.2021	50/6
Fargefasader mot Baneparken og Brobekkveien	E-25c	27.05.2021	50/7
Fargefasader mot gårdsrom sør og vest	E-27d	27.05.2021	50/8
Landskapsplan	L-10-01	23.06.2021	56/9
Landskapssnitt	L-90-01	23.06.2021	56/10

Sluttrapport for forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn vil behandles etter forurensningsloven.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Mie Marie Jørstad - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
åpen by store bygg og anlegg

Kopi til:
OBOS NYE HJEM AS, Postboks 6666 St Olavs plass co OBOS, 0129 OSLO


E-5d
I-8
I-7
I-6
I-5
I-4
I-3
I-2
I-1
K
4 leil
3 leil
2 leil
5 leil
rampe
11950
5600
8100
6900
6800
8050
6380
10900
3000
8360
9450
6210
7530
9450
6500
5100
6000
4930
5220
4550
5600
6600
4550
5600
8820
9620
8470
6320
Plan 4. etasje
1:200 i A2
Rev. 30.04.21
Rammesøknad 01.10.19
Vollebekk Felt C1B
Brobekkveien
LILLESTRØM ARKITEKTER AS - TORVGATA 6 - 2000 LILLESTRØM - post@lilleark.no - TLF +47 6389 2610 - FORETAKSNR. 968 877 356
ARKITEKTER

Lars husmanns gate 5

Nabolaget Vollebekk - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	5 min 0.4 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	12 min 0.9 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	20 min 1.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	4 min 2.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	5 min 2.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	13 min 1.1 km
Kuben videregående skole	16 min

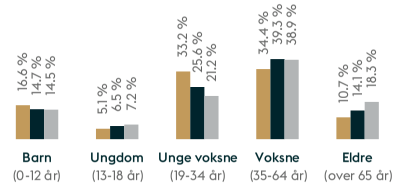
Offentlig transport

Nedre Vollebekk Linje 4B, 5B, 58	2 min 0.2 km
Vollebekk Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Alna stasjon Linje L1	12 min 1 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 8.5 km

Barnehager

Vollebekk barnehage (1-5 år) 143 barn	7 min 0.6 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	9 min 0.8 km
Lunden barnehage (1-5 år) 39 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vollebekk	3 064	1 448
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Sverre refstads plass	6 min
Vollebekkveien skole	6 min
PDL Center Oslo (Økern)	13 min
Feel24 Økern Brobekk	16 min

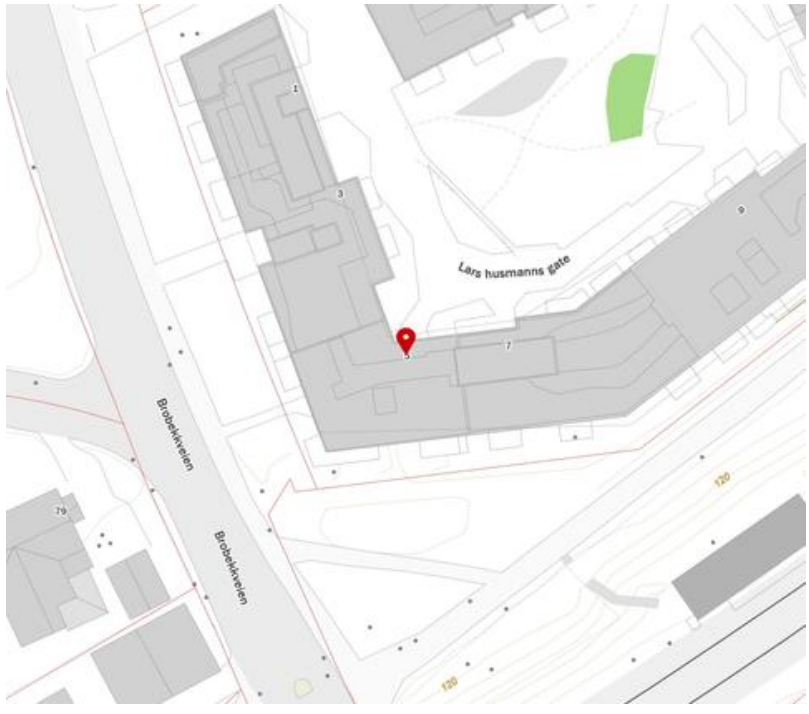
«Grønn, bortgjemt oase på Bjerke.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnummer: 13-0443/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lars husmanns gate 5 0598 OSLO

Betegnelse: Gnr 123, bnr 7 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no