

Hagapynten 19



Velkommen til

Hagapynten 19



Salgsoppgaven produsert 20. februar 2025

Haugerud

Lys og delikat 2-roms m/innglasset balkong - Gode solforhold - Parkeringsleie* - Lave felleskost. - Nær marka og T-bane

Prisantydning	3 850 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	3 859 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 366,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	65 kvm
Soverom	1
Etasje	3

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1972

Megler	Isan Kvamme Alim
Telefon	994 88 712
E-post	i.kvamme@nordvikbolig.no


SACK





Kort fortalt

- Velkommen til Hagapynten 19!

- Dette er en innbydende 2-roms leilighet i 3. etasje, beliggende i et veldrevet borettslag med kort vei til Haugerud senter, T-banen og vakre Østmarka. Det er kun 5 minutters kjøretur til Tveita senter, som tilbyr ca. 70 butikker og diverse servicetilbud.

- Fremtredende kvaliteter:
- Lys 2-roms leilighet med god planløsning
- Flott utsikt og delvis fjordutsikt
- Syd-vestvendt innglasset balkong på ca. 10,5 kvm med utmerkede solforhold
- Kjøkken fra 2018 m/integrerte hvitevarer
- Lave felleskostnader og ingen fellesgjeld
- Bredbånd inkl.
- God intern plassering i borettslaget
- Mulighet for parkering i felles garasjeanlegg*
- Veldrevet borettslag
- Nær marka og T-bane
- Gangavstand til Tveita Senter
- Kort vei til bl.a. Haugerud senter med alle sine tilbud

Arealer og innhold

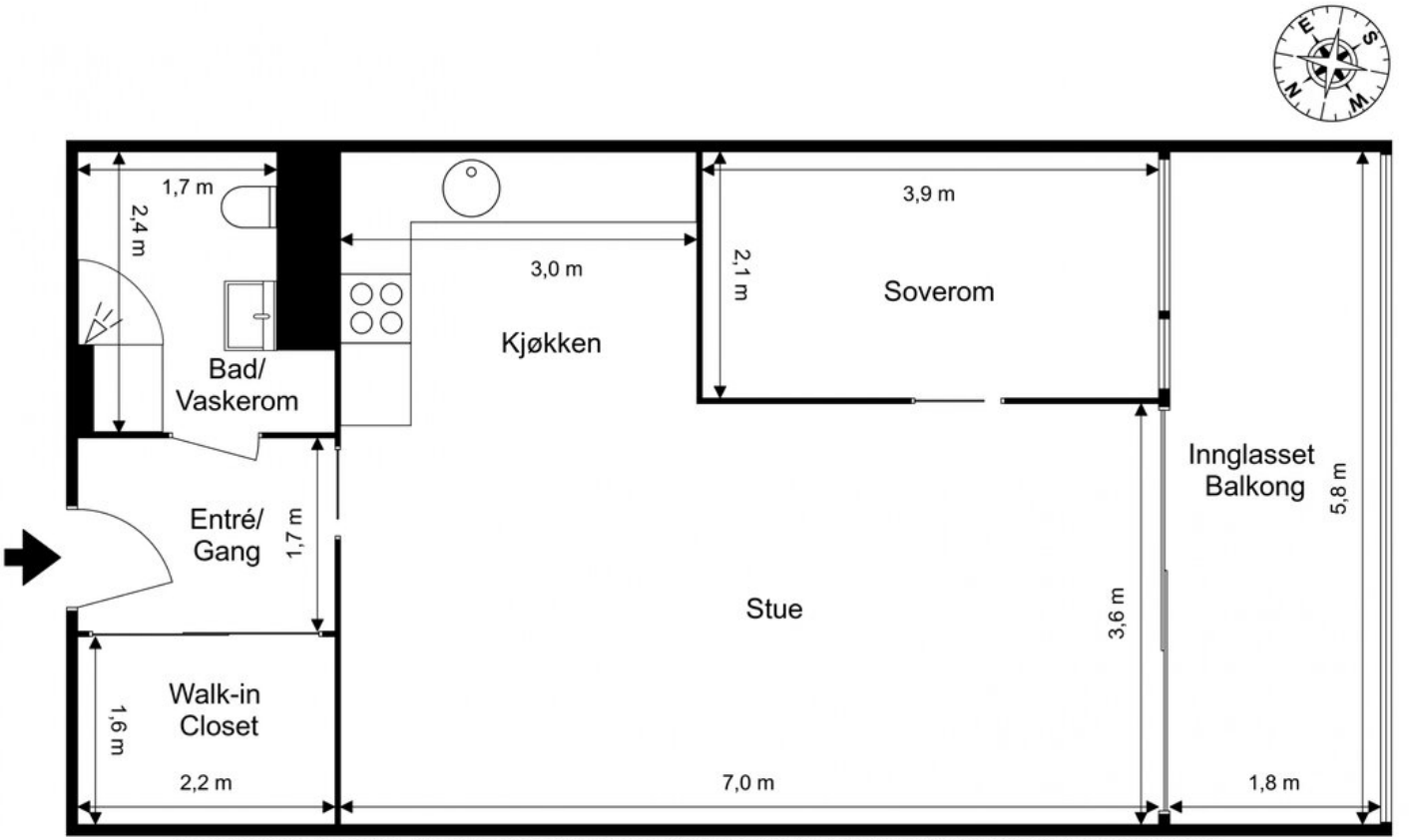
BRA-i:	55 kvm
BRA-b:	10 kvm
Totalt BRA:	65 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré/gang, omkledningsrom, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom.
BRA-b: 10 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 65 kvm.

BOLIGTAKSTMANNEN

Hagapynten 19 0673 Oslo
3. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no


TIFFANY & Co.
























TIFFANY&Co.








SIEMENS





Informasjon

Hagapynten 19

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0002/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Hagapynten 19, 0673 OSLO
Gnr 141, bnr 219 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 82 i Karlstua Borettslag, org.nr. 950266198

Selger
Christian Krogh Holko

Kjøpesum og omkostninger
3 850 000,- (Prisantydning)

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))
---
3 859 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 868 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1972

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-b: 10 kvm
Totalt BRA: 65 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré/gang, omkledningsrom, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom.
BRA-b: 10 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 65 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.

Innhold

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg med video.

Leiligheten inneholder: Entré/gang, bad/vaskerom, omkledningsrom, soverom, kjøkken og stue med adkomst til innglasset balkong.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Fra gangen har du direkte adkomst til et praktisk omkledningsrom via skyvedører. Her finner du rikelig oppbevaringsplass for klær, sko og annet utstyr i et åpent garderobeskap, som bidrar til en ryddig og organisert bolig.

LYS OG LUFTIG STUE M/ADKOMST TIL INNGLASSET BALKONG:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med flott laminat, og overflatene er malt i delikate og moderne fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen har du utgang til en herlig, sydvestvendt innglasset balkong på ca. 10,5 kvm med utmerkede solforhold. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen, spesielt i vår- og sommerhalvåret, og gir en lun og skjermet uteplass året rundt. Her kan du nyte morgenkaffen i solen, lese en bok i fredelige omgivelser eller samle venner og familie til hyggelige sammenkomster. Med plass til både utemøbler, beplantning og en gassgrill, er det enkelt å skape en koselig og innbydende uteoase. Det ble lagt nye gulvheller i 2017, som gir balkongen et pent og helhetlig uttrykk.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Stilrent kjøkken fra 2018 med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkenet har hvite, glatte fronter, laminat benkeplate og oppvaskkum med ettgreps, svingbart blandingsbatteri. Innredningen omfatter både over- og underskap, samt belysning under overskapene. Mursteinsfliser mellom benkeplate og overskap gir et stilfullt preg. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert platetopp, dampstekeovn, kombinasjons stekeovn/mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. I tillegg finnes et frittstående kjøleskap og fryser.

SOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De lyse fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære.

BADEROM:
Baderommet har vinylbelegg på gulv, malt strietapet på vegger og malt himling. Det er installert prefabrikkert baderomskabin med servantskap og nedfelt servant, veggskap med speildører og innebygd belysning. Videre finnes gulvmontert klosett og dusjkabinett. Det er også opplegg for vaskemaskin og stoppekran.

OPPBEVARING:
Leiligheten har bruksrett til en kjellerbod som deles med tre andre leiligheter i

samme oppgang. 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.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkhull og sikkerhetslås
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Vindu på soverom er fra 1971, balkong skyvedør er fra 2000.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vindu. Felles mekanisk avtrekk på baderom og på kjøkkenet
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Elektrisk oppvarming.

Standard

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

Parkering

Det er mulighet for å leie parkeringsplass utenfor blokkene etter søknad til styret.

Borettslaget disponerer 6 stk. ladeplasser for el-bil. Fast reservert plass inkl. bruk av strøm, kan leies etter søknad til styret. Andelseier som er tildelt reservert utendørs parkeringsplass skal ikke benytte gjesteparkering.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år
Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år
El-bil : 1 krone for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1 krone for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Adkomst via felles trappegang med

calling anlegg. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med overflate av murplate/knust naturstein og delvis pussede flater.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører
Oppsummering: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene på soverom (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner. Balkongdør fra 2000 får TG1.

Vannledninger
Oppsummering: Deler av vannrør er fra byggeår, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.
Anbefalte tiltak: Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmtvannsbereder
Oppsummering: Berederen er innebygd i hjørne kjøkkenskap uten mulighet for inspeksjon.
Anbefalte tiltak: Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

Våtrom
Oppsummering av overflater: Det er ikke tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt ved sluk.
Anbefalte tiltak overflater: Det anbefales å fortsatt benytte dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket er et eldre støpejernssluk fra byggeår som mangler klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Utskiftning av sluket bør utføres og våtrommet må bygges opp etter gjeldene byggtekniske forskrift. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder på sluk og tettesjikt står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

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

D - rød

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.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. X kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 366,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.366,– pr. md.

Herav:

Felleskostnader 2.172,-

Bredbånd 194,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, bredbånd m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 833 882,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 335 527,- 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

Felles bredbåndsavtale fra GlobalConnect

Kollektiv TV-avtale: Frivillig TV-avtale med Telenor fra 01.08.2023 til kr 260/mnd i 24 mnd.

Borettslaget

Om borettslaget

Karlstua Borettslag består av 132 andelsleiligheter.

Byggearbeidene ble påbegynt i mai 1971 og første innflytting skjedde 11.1.1972.

Tomta, som ble kjøpt i 1986, har gårdsnr./bruksnr. 141/219 og er på 13 900 m2.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950266198, ligger i Oslo kommune bydel Alna og har adresse Hagapynten 9-29.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester med Oppsal Vaktmestersentral (OVS). Adresse er Løypeveien 2 på Oppsal. Åpningstid er hverdager mellom kl. 09:00 og 15:00. OVS kan kontaktes på tlf. 22 76 28 80 eller e-post kontor@oppsalvaktmestersentral.no

Garasje/parkering
Alle 3- og 4-roms leiligheter har fast garasjeplass under blokkene som følger leiligheten. 2-roms leiligheter som disponerer bil, kan få tildelt én (1) parkeringsplass utenfor blokkene.
Merk at denne ikke følger leiligheten ved salg.

Forretningsfører
Obos BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

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
Ingen lån registrert for selskap.

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

Fellesformue
Kr 12 020,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viste et overskudd på kr. 320 699,-. I 2024 var det budsjettert med et underskudd på kr. -500 000.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold tillates under forutsetning av særskilt søknad til styret og at erklæringen om dette undertegnes og overholdes. Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 3544907

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 13 929 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leilighet beliggende på Haugerud i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av blokk- og småhusbebyggelse.

Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både t- bane og buss i nærheten. Kort vei til Haugerud senter med mangeartede forretninger og servicetilbud.

Tveita senter ligger i nærhet til leiligheten med et godt utvalg av dagligvare- og klesforretninger, samt serveringssteder, post, bank, lege, tannlege, apotek, vinmonopol med mer (omkring 70 forretninger på senteret). I tillegg til Alnabru senter med diverse spesialforretninger.

Østmarka byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Om sommeren er det naturskjønne omgivelser med fine turstier, sykkelveier, fiskevann og kajakkmuligheter. Vinterstid kan du benytte deg av fine skiløyper i Østmarka og skianlegget i Jerikobakken. Kort vei også til idylliske Østensjøvannet med sitt yrende fugleliv.

I nærområdet finner du flere barnehager i tillegg til mange lekeplasser og rikelig boltreplass på store grøntområder. Trosterud barneskole er en kort rusletur unna og er en skole med totalt 405 elever fordelt over første til syvende trinn. Ny Trosterud skole planlagt ferdigstilt 2027.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk med garasjer, datert 05.11.1975.

Det foreligger ferdigattest for garasjer - Hagapynten 9-29, datert 19.06.2013.
Det foreligger tilstandsrapport for innglassing av balkonger (henlagt uten ferdigattest), datert 09.11.1994.

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.

Boligens nåværende bruk avviker fra de byggegodkjente tegningene grunnet

endringer i den opprinnelige planløsningen. Veggen mellom stue og kjøkken er fjernet, og veggene mellom entré/gang og walk-in-closet er erstattet med skyvedører. Endringene er utført innenfor boligens hoveddel og anses ikke som søknadspliktige tiltak.

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 byggeområde for boliger, med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-1818, vedtatt 06.02.1973. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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/

Pågående plansak:
Haugerudsenteret 45 m.fl. - Utarbeiding av planforslag
Saksnummer: 202003040 - Reguleringssak
Mottatt sak: 20.02.2020

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:

301/141/219:
16.07.1986 - Dokumentnr: 43004 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

10.09.1973 - Dokumentnr: 16522 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:141 Bnr:72

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.

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.

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.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 616,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 97 406,- 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. 3 900,-.

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 20. februar 2025

Megler

Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

Hagapynten 19

Hagapynten 19

Nabolaget Karlstuen/Trosterudlia - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Trosterud skole (1-7 kl.) 416 elever, 22 klasser	9 min 0.6 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 303 elever, 16 klasser	19 min 1.4 km
Tveita skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	20 min 1.5 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 257 elever, 13 klasser	27 min 1.9 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 418 elever, 36 klasser	7 min 0.5 km
Hellerud videregående skole 600 elever	19 min 1.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 4.5 km

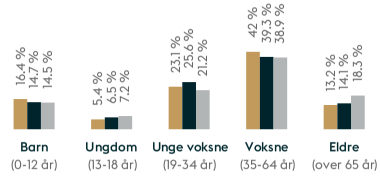
Offentlig transport

Haugerud Linje 2	4 min 0.3 km
Haugerud T Linje 2N, FB10, 25, 69, 79	5 min 0.3 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.9 km
Oslo Gardermoen	33 min

Barnehager

Karlstua barnehage (1-5 år) 29 barn	2 min 0.2 km
Haugerud Sentrum barnehage (1-... 72 barn	6 min 0.4 km
Haugerudhagan barnehage (1-5 å... 66 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karlstuen/Trosterudlia	1 182	545
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Kvalitet på skolene
Bra 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Haugerud idrettsanlegg	7 min
Haugerudtunet sandvolleyball/b...	8 min
Fresh Fitness Haugerud	7 min
SATS Hellerud	11 min

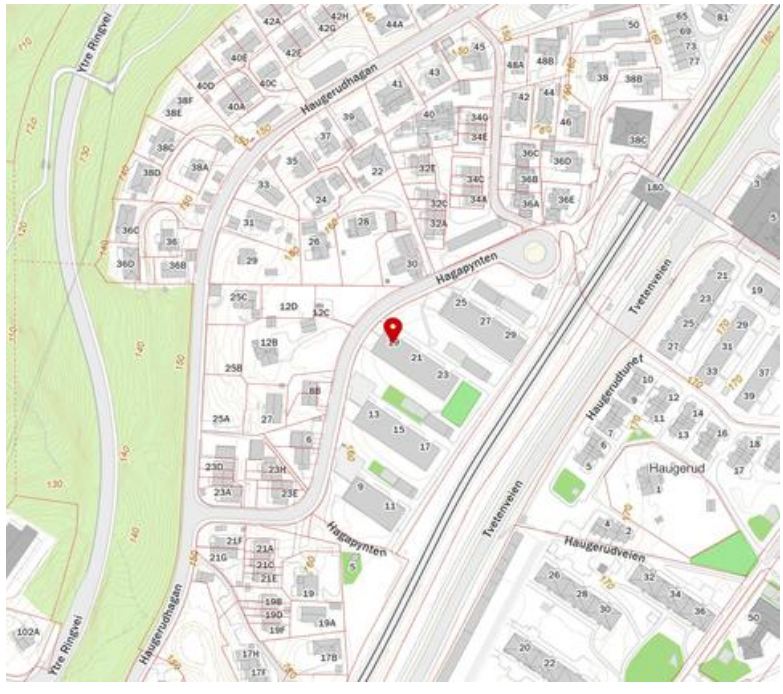
«Nærhet til Østmarka og til sentrum via t-banen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Gateparkering
Lett 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Hagapynten 19
0673 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1972
BRA: 65 m^2
BRA-i: 55 m^2





Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	4	1	0

Supertakst
GNR: 141 BNR: 219 ANR: 82
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Linima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Hagapynten 19
0673 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27347

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et eldre støpejernssluk fra byggeår som mangler klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).
Utskiftning av sluket bør utføres og våtrommet må bygges opp etter gjeldene byggtekniske forskrift.
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / manssjetter over gulvet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på sluk og tettesjikt står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene på soverom (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner. Balkongdør fra 2000 får TG1.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør er fra byggeår, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er innebygd i hjørne kjøkkenskap uten mulighet for inspeksjon.

Anbefalte tiltak

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt ved sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Veggen mellom stue og kjøkkenet ble fjernet og det samme med vegne mellom entre/gang og walkincloset som ble erstattet med skyvedører. Endringene gjelder innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktige tiltak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
11.2.2025	**16.2.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Christian Krogh Holko**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Telefon: **+4784246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**

Medlem av NITO

BOLIGTAKSTMANNEN

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert fagilg leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hagapynten 19, 0673 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	141	Bruksnr:	219	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	82	Leilighetsnr:	H0302		

Byggeår: **1972**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Adkomst via felles trappegang med calling anlegg. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med overflate av murplate/knust naturstein og delvis pussede flater. Lyd og brannisolert entredør fra byggeår. Vinduer med karmer av tre med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	65	55	0	10	0
Totalt m²	**65**	**55**	**0**	**10**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	55	55	0	Entre/gang, walkincloset/omkledningsrom, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom.	
Totalt m²	**55**	**55**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Leiligheten har bruksrett i en kjellerbod som deles med tre andre leiligheter i oppgangen. Eieren opplyser om at 2-roms leilighetene i borettslaget har krav på en dedikert biloppstillingsplass ute. Mulighet for å leie parkeringsplass i felles parkeringskjeller ved behov. Forespørselen sendes styret i borettslaget. Flere gjesteparkeringsplasser og sykkelparkering i kjelleren. Ellers er det gateparkering for bil etter gjeldende bestemmelser, området er en del av ordningen "beboerparkering". Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 5.950, el-biler (helelektriske) kr 2.000, el-motorsykkel/el-moped kr 1.000 og motorsykkel/moped kr 2 950. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/#toc-1

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Syd-vestvendt innglasset balkong i betong, på ca. 10,5 m2. Treheller på gulv, skyvedører fra stuen. Det er installert stikkontakt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Gulvheller ble lagt i 2017.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkhull og sikkerhetslås. Innvendige dører med profilerte malte dørblader. Balkong skyvedør er med hvitmalt aluminiums karm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu på soverom er fra 1971, balkong skyvedør er fra 2000.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene på soverom (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner. Balkongdør fra 2000 får TG1.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Kjøkkenet ble renovert i 2018. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Mursteinsfliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt rustfritt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, damp stekeovn, kombinasjons stekeovn/mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt, det anbefales å montere aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med felles mekanisk ventilasjon, tilfredsstiller standardens krav til luftutskiftning.

6.5 Lovlighet

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

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Veggen mellom stue og kjøkkenet ble fjernet og det samme med vegne mellom entre/gang og walkincloset som ble erstattet med skyvedører. Endringene gjelder innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktige tiltak.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet består av nyere plastrør og eldre jernrør.

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Ved kjøkken renovering i 2018 ble avløpsrør på kjøkkenet delvis byttet ut.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.7 Vannledninger



Stoppekran plassert i vegg mellom bad-kjøkken. Stoppekrana er tilgjengelig via inspeksjonsluke på bad/vaskerom ved siden av klosett.

Type anlegg	Kobber, Plast, Jern
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

På kjøkkenet ble det lokalt trukket nye plastvannrør i 2018.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

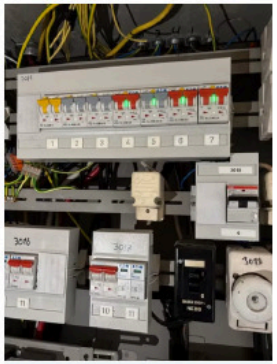
Oppsummering av vannledninger — TG-2

Deler av vannrør er fra byggeår, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

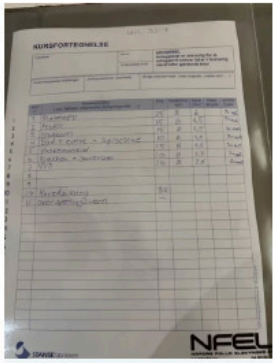
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles skap i felles trappoppgang.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Innmaten til sikringsskap med automatsikringer ble byttet ut i 2016.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk — TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder — TG-2

Berederen er innebygd i hjørne kjøkkenskap uten mulighet for inspeksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vindu. Felles mekanisk avtrekk på baderom og på kjøkkenet.

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

6.11 Våtrom



Sluket er et eldre støpejernssluk fra byggeår.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og strie med våtromsmaling på vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Nytt speliskap i 2016.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater — TG-2

Det er ikke tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt ved sluk.



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende soverom mot våtsone, uten avvik.

Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales å fortsatt benytte dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Sluket er et støpejernssluk fra byggeår.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-3**
Sluket er et eldre støpejernssluk fra byggeår som mangler klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Utskiftning av sluket bør utføres og våtrommet må bygges opp etter gjeldene byggtekniske forskrift. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder på sluk og tettesjikt står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**50 000 - 150 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og innebygd lys, gulvmontert klosett og dusjkabinett. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt fra entre/gang ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Sluklåsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

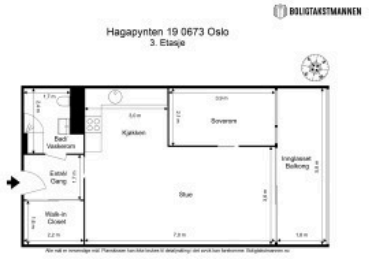
6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

3. etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Oppdragsnr.
20-0002/25

Selger 1 navn
Christian Krogh Holko

Gateadresse
Hagapynten 19

Poststed
OSLO

Postnr
0673

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 8
Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 20-0002/25

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

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

Document reference: 20-0002/25

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

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

Document reference: 20-0002/25

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

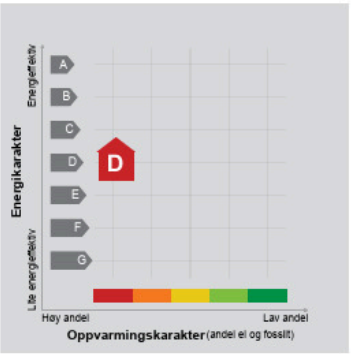
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 20-0002/25

ENERGIATTEST

Adresse	Hagapynten 19
Postnummer	0673
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	219
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80687559
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-76408
Dato	06.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hagapynten 19	80687559	H0302	0	0	82

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1973

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	4 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	49 m²
Totalt BRA	49 m²
Oppvarmet luftvolum	118 m³
U-verdi for yttervegger	0,48 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	2,70 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	62,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,62 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 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)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
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)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
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	0,88
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 varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

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 biobrenselbaserte 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	16.4.2015

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	5.5
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Mads Jordan Erlandsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 212 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	166,92 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 305 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	166,92 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 212 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	8 212 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 212 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

8290746 408/3017 05.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.02.2025.

Boligselskap:	408 Karlstua Borettslag
Organisasjonsnr:	950.266.198
Andelseier:	Christian Krogh Holko
Leieobjektnr:	3017
Adresse:	Hagapynten 19, 0673 OSLO
Andelsnummer:	82
Borettsinnskudd:	kr 12.100,–
Hjemmeside:	https://vibbo.no/karlstua

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 3544907.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.
- Rehabilitering/større vedlikehold: Lekeplass-prosjekt ferdig høsten 2024 (finansiert med egne midler og tilskudd)
- Låneopptak: Ingen kjente låneopptak
- Økning felleskostnader: Tillegg for bredbånd øker med kr 5 fra februar 2025 (fra kr 189 til kr 194/mnd)
- Garasje følger leiligheten: 3 og 4-roms leiligheter har garasje i kjelleren under blokka
- Parkering: 2-roms leiligheter har ikke parkeringsplass, men kan få tildelt plass utenfor blokkene etter søknad til styret (følger ikke boligen ved salg)
- Nøkkel/skiltbestilling: Oppsal Vaktmestersentral (tlf. 22 76 28 80 / www.oppsalvaktmestersentral.no)
- Bod følger leiligheten: Ja. 3 og 4-roms har bod i kjelleren. 2-roms deler felles utebod
- Bredbånd: Felles bredbåndsavtale fra GlobalConnect
- Kollektiv TV-avtale: Frivillig TV-avtale med Telenor fra 01.08.2023 til kr 260/mnd i 24 mnd. Avtalen opphører automatisk ved fraflytting
- Til eiendomsmeglere: Ønsker kjøper TV-pakke, bes dette opplyst i styregodkjenningen med Ja eller Nei til TV-pakke
- Boligselskapets hjemmeside: vibbo.no/karlstua
- Ingen lån registrert for selskap.
-

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.366,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	2.172,-
Bredbånd	194,-

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. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	500,-	1,-	12.020,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Erik Braathen tlf.22 98 14 70 ev. pr. e-post: Erik.Braathen@obos.no.

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/Styret Karlstua Borettslag V/bjørn Svendsen , 0 , e-post: karlstua@styrerommet.no.

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



Årsmøte 2024

0408 Karlstua Borettslag

OBOS

Til andelseierne i Karlstua Borettslag

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023.
Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en fin anledning til å delta i diskusjonen og velge styret som skal forvalte Karlstua Borettslag det kommende året.

Velkommen til generalforsamling mandag 6. mai 2024 kl. 18:00.

Sted: Haugerud Seniorsenter, Hagapynten 38 c.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Karlstua Borettslag avholdes
mandag 6. mai 2024 kl. 18:00 - Haugerud Seniorsenter, Hagapynten 38 c.

Til behandling foreligger:

KONSTITUERING
1) Valg av møteleder
2) Godkjenning av de stemmeberettigede
3) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
4) Godkjenning av møteinnkallingen

ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP
5) Årsrapport og regnskap for 2023
6) Disponering av årets resultat

GODTGJØRELSER
7) Styret

INNKOMNE FORSLAG
8) Forslag om boder for 2-roms leilighetene
9) Forslag om kameraovervåking av inngangspartier og uteboder
10) Forslag om endring av husordensreglene
11) Forslag om endring av vedtektene
12) Forslag om komprimatorbil
13) Forslag om montering av bommer
14) Forslag om lekeplass

VALG AV TILLITSVALGTE
15) Valg av styreleder for 1 år
16) Valg av inntil 4 varamedlemmer for 1 år
17) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
18) Valg av representant med vara til sameiemøte i Oppsal Vaktmestersentral
19) Valg av valgkomité for 1 år
20) Valg av velferdskomité for 1 år

Oslo, 7.3.2024
Styret i Karlstua Borettslag

Øyvind Lorentz Stabel /s/ *Bjørn Svendsen /s/*

Endira Ticevic /s/ *Ottar Johannesen /s/*

ÅRSRAPPORT FOR 2023

TILLITSVALGTE

Styret kan kontaktes via e-post karlstua@styrerommet.no eller Vibbo.

Siden forrige ordinære generalforsamling 3.5.2023 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Øyvind Lorentz Stabel	Hellinga 16
Nestleder	Bjørn Svendsen	Hagapynten 13
Styremedlem	Endira Ticevic	Hagapynten 19
	Ottar Johannesen	Hagapynten 11
Varamedlem	Stian Ringdal Jakobsen	Hagapynten 27
	Corina Falkis	Hagapynten 23
	Trine-Lise Helgesen	Hagapynten 15

Valgkomité

	John Ivar Leveraas	Hagapynten 13
	Hala Zawawi	Hagapynten 17

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Endira Ticevic	Hagapynten 19
Varadelegert	Ottar Johannesen	Hagapynten 11

Styret i Oppsal Vaktmestersentral

Representant	Ottar Johannesen	Hagapynten 11
Vararepresentant	Bjørn Svendsen	Hagapynten 13

Velferdskomité

	Endira Ticevic	Hagapynten 19
	Corina Falkis	Hagapynten 23

GENERELLE OPPLYSNINGER

Karlstua Borettslag består av 132 andelsleiligheter.
Byggearbeidene ble påbegynt i mai 1971 og første innflytting skjedde 11.1.1972.
Tomta, som ble kjøpt i 1986, har gårdsnr./bruksnr. 141/219 og er på 13 900 m².
Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950266198, ligger i Oslo kommune bydel Alna og har adresse Hagapynten 9-29.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og drive virksomhet som står i sammenheng med dette.
Det er ingen fast ansatte.

Vibbo
Vibbo er enkel og oversiktlig portal for borettslag og sameier, som samler all viktig informasjon for beboerne på ett sted. Her kan du komme i kontakt med styret, finne oversikt over din bolig og felleskostnader, samt annen nyttig informasjon som nyheter og oppslag.
Som beboer har du tilgang og kan logge deg på via https://vibbo.no/karlstua

Forretningsførsel og revisjon
Regnskaps- og forvaltningstjenester er utført iht kontrakt av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID

Styret har i perioden siden sist generalforsamling hatt høy aktivitet, med jevnlige styremøter. Etter generalforsamlingen 2023 har styret dessverre brukt mye tid på å rydde opp i saker etter forhenværende styre.
Både Vibbo, KB-Nytt og oppslagstavler er benyttet til nyttig informasjon.
Representant fra styret har deltatt på møter med Oppsal vaktmester sentral, samt deres ordinære generalforsamling.

I perioden fra 3. mai 2023 har det vært:

- 14 styremøter, og i tillegg har det vært befaringsmøter med leverandører og samarbeidspartnere.
- På våre fellesarealer er det utført befaringer med Global Connect etter at bredbånd (fiber) ble tatt i bruk 1. juli.
- 1. august startet Telenor opp med borettslagets «frivillig tilvalg» av TV-pakke. Antall brukere av denne er p.t. 52 leiligheter.
- Arbeid med ladeanlegg og tavlerom i garasjene ble avsluttet høsten 2023.
- Brannen i Karlstua barnehage lørdag 22.4.2023. Her ble ruinene etter brannen fjernet september/oktober 2023. Det ryktes at det kanskje skal bli en midlertidig barnehage der fra høsten 2025.
- HMS- ansvarlig har fulgt opp brannsikkerhet i garasjer og øvrige fellesarealer.

  Lekeplassutstyr ble kontrollert oktober 2023, og husker ble senere demontert pga. pålegg etter kontroll.
- De gamle el-bil ladere i garasjene ble demontert og «boksing» av kabel ble utført januar 2024.
- Styret har mottatt vedlikeholdsplan og energikartlegging fra OBOS Prosjekt som ble bestilt av forhenværende styre.
- Vedlikeholdsplanen konkluderer med at tidligere styrer har utført og planlagt vedlikehold som ivaretar borettslagets verdier. Skifte av vinduer kan ikke beregnes å stare før år 2030.
- Energirapporten kan vi foreløpig ikke dra nytte av, og grunnen til det er at nye EU-direktiver må på plass før vi kan begynne klimakartlegging.
- Uteområdene og ny lekeplass. I rapporten fra forhenværende styre hadde de jobbet med et forprosjekt siden høsten 2022. Forprosjektet gikk ut på en oppgradering av uteområdene, og særlig ny lekeplass i Karlstua Borettslag hvor deres målsetting var å kunne starte gjennomføring/utbygging av lekeplass og fornying av øvrige uteområder høsten 2023.

  Det viste seg at det ikke forelå noe ferdig prosjekt fra forhenværende styre som nåværende styre kunne igangsette. Dermed var styret nødt til å starte prosessen forfra.

  Etter anmodning fra forhenværende styre om å følge opp arbeidet, fremlegger vi forslag, plan og kostnadsoversikt på generalforsamlingen 2024.
- Gjennomført innhenting av priser i forbindelse med 2-romsleilighetenes bod-sak.

  Innhentet juridisk vurdering i forhold til både flertallskrav, avstemning og til hvem som skal dekke kostnadene som forhenværende styre har påført borettslaget.
- Gjennomført avstemning i bod-saken.
- Gjennomført budsjettmøte og regnskapsmøte.
- Nedbetalt lånet på solskjerming 1.8.2023.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

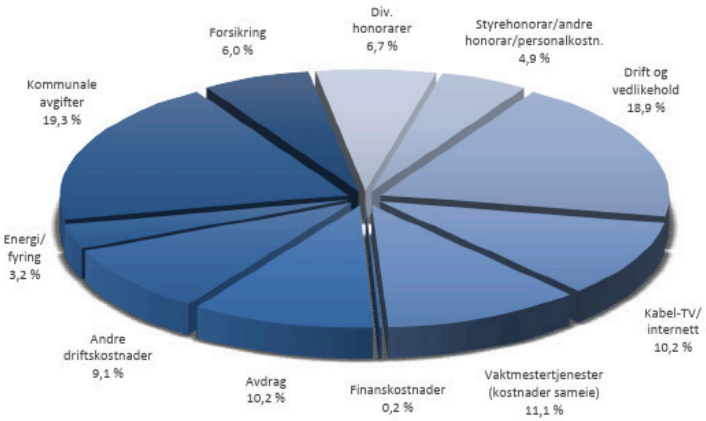
Kommentarer til budsjettavvik

- Innkrevde felleskostnader i 2023 er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at tillegg for solskjerming utgikk fra august, da lånet ble innfridd.

  Videre ble felleskostnadene redusert med 13 % fra august. Hovedgrunnen skyldes at 10% økning i felleskostnader fra 01.02.2023 ikke var nødvendig. I tillegg ble bredbåndsavtalen endret. Det ble da innført et eget tillegg for bredbånd med kr 189/mnd. Det ble også innført et eget tillegg for frivillig kollektiv TV-pakke for de som ønsket dette.
- Andre inntekter er høyere enn budsjettert og skyldes tilskudd fra Oslo kommune, Klimaetaten kr 70 000 til infrastruktur. I tillegg kommer fakturering av bileiere for el-billading (sluttoppgjør gammel måler) som heller ikke var budsjettert.

Driftskostnadene er totalt sett noe lavere enn budsjettert og det er flere poster med avvik.

- Konsulenttjenester er lavere enn budsjettert. Vedlikeholdsplan og klimakartlegging er gjennomført, men til forprosjektering vegger/vinduer og samt lekeplass/uteområder er det ikke medgått kostnader i 2023.
- Drift og vedlikehold er høyere enn budsjettert. Her var budsjettert med hoved-tavler og nytt låssystem. Sistnevnte er ikke gjennomført. Videre var ikke infrastruktur el-billading budsjettert, men er utført i 2022 og 2023.
- Energi/fyring er lavere enn budsjettert. Her var regnskap 2022 lagt til grunn, men forbruk i kroner er lavere i 2023.
- TV-anlegg/bredbånd er høyere enn budsjettert og skyldes ifbm. bytte av leverandør (fra Telenor til Global Connect) betalte vi 1 mnd. overlapping. Kostnader til frivillig TV-pakke var heller ikke budsjettert.



Diagrammet over viser kostnader + avdrag i 2023 fremstilt prosentvis og gir en indikasjon på hva felleskostnadene brukes til. F.eks. gikk nesten 20 % til kommunale avgifter i fjor.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot opptjent egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) balanseføres og er ikke tatt hensyn til i resultatregnskapet.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. Disse bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Sameiet Oppsal Vaktmestersentral
Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal Vaktmestersentral. Som en orientering er resultatregnskap og balanse for sentralen pr. 31.12.2023 tatt inn bak i dette årsberetningsheftet.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 528 000 til større prosjekter som omfatter ny lekeplass, dørpumper og vedlikehold av slusene til garasjene.

Kommunale avgifter
Bystyret i Oslo kommune har vedtatt en økning for vann- og avløpsgebyret med 20,3 %, renovasjonsgebyret med 8 % og feiegebyret med 145 %.
Eventuell eiendomsskatt følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene økte kraftig høsten 2021 og har holdt seg høye siden dette.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye, men strømstøtten videreføres i 2024 og mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring
Prisendringen vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens og nåværende prisnivå. I tillegg endres prisen knyttet til sentrale endringer som gjelder alle forsikringsselskaper. Dette være seg indeksendringer (5,2 % for 2024), endringer i naturskadepremie, men også individuell endring pga. egen skadestatistikk.
Premien fra If, for vårt borettslag, øker derfor med ca. 10 %.

Lån
Borettslagets lån i OBOS-banken ble innfridd pr. 30.5.2023.
Det er ingen umiddelbare planer om nye låneopptak.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med 5,3 %.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.
Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Du finner informasjon om borettslaget og ditt boforhold ved å logge deg inn på beboerportalen **Vibbo.no/karlstua**. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Styret kan også kontaktes ved å sende e-post til karlstua@styrerommet.no

Vaktmestertjeneste
Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester med Oppsal Vaktmestersentral (OVS). Adresse er Løypeveien 2 på Oppsal. Åpningstid er hverdager mellom kl. 09:00 og 15:00. OVS kan kontaktes på tlf. 22 76 28 80 eller e-post kontor@oppsalvaktmestersentral.no

Nøkler/skilt/fjernkontroller
- Nøkler til blokkens utgangsdør og garasje skal bestilles hos Oppsal Vaktmestersentral (betales av beboer).
- Navneskilt på postkasser og skilt til ringepanel utenfor oppgangen, bestilles hos Oppsal Vaktm.sentral (betales av borettslaget ved førstegangs innflytting).
- Fjernkontroll for garasjeport bestilles hos Sollihøgda Portservice AS, tlf. 901 03 538. Beboer betaler for fjernkontrollen. Koding av denne utføres av Oppsal Vaktm.sentral.
- Fjernkontroll til solavskjerming eller programmering av denne, bestilles på e-post: firmapost@elektrikergruppen.no eller tlf. 22 04 04 04. (Skal følge leiligheten ved salg).

Garasje/parkering
Alle 3- og 4-roms leiligheter har fast garasjeplass under blokkene som følger leiligheten.
2-roms leiligheter som disponerer bil, kan få tildelt én (1) parkeringsplass utenfor blokkene.
Merk at denne ikke følger leiligheten ved salg.

Kabel-TV og bredbånd
Global Connect overtok levering av bredbånd fra sommeren 2023, ruter, modem og annet medfølgende tilbehør fra Global Connect skal følge leiligheten ved salg.

Borettslaget har frivillig avtale med Telenor om kabel-TV. TV-signaler gis gjennom coaxkabelen og denne kabel må ikke fjernes. Boliger som ikke mottar TV fra coaxkabelen må ikke fjerne denne kabelen.
Dekoder og fjernkontroll og annet medfølgende tilbehør fra Telenor, skal leveres tilbake til Telenor ved salg. Ny eier må ta kontakt med styret hvis man ønsker å være med på borettslagets TV-pakke.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er nå forsikret i If Skadeforsikring med polisenr. SP3544907.1.3. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr, samt bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

1) Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.
2) Skader meldes til Oppsal Vaktmestersentral:
   Tlf. 22 76 28 80 eller e-post kontor@oppsalvaktmestersentral.no
   Sentralen melder skaden til forsikringsavdelingen i OBOS, som så melder til If.
3) Forsikringsavdelingen i OBOS bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt.
4) Når borettslagets forsikring brukes, belastes andelseier med egenandel på kr 10 000.
5) Alle andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret ivaretar internkontrollen av bl.a. brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat og/eller brannslange.

Borettslagets ansvar er å anskaffe og montere utstyret, mens andelseiers ansvar er å sørge for tilsyn, kontroll og vedlikehold. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Ved salg, skal husbrannslange og 2 røykvarslere følge leiligheten.

Rehabilitering og større vedlikehold
1993/94 Elektriske garasjeporter.

1994/95 Utskifting av soveromsvinduer og balkongdører.

1996 Ny entrédører til alle leiligheter.

1997 Innglassing av balkonger.

2000 Balkongdører, oppgradering kabel-TV, hoved stoppekraner for stigeledninger, fuging utvendige vertikale elementskjøter.

2001 Hovedstoppekraner i garasje.

2008 Utskifting av postkasser.

2009 Maling oppganger og taktekking 2 blokker.

2010 Taktekking 2 blokker.

2011 Montert dueavviser på gesims alle blokker.

2012 Avtrekksvifter på tak, lysarmaturer.

2014 Ny kantstein og asfalt, universell utforming av inngangspartier, beiset ny garasje.

2016 Automatsikringer på fellesanlegg nr. 25–29.

2017 Solavskjerming balkonger, vask av fasader, tiltak mot dueplager.

2018 Video calling-anlegg. Vedlikehold all bordkledning. Nye boddører på uteboder.

2019 Nye panelovner i oppgangene og nye utelys (LED) på våre fellesområder.

2020 Beslagsarbeid rundt alle vinduer på inngangssiden. Rens av ventilasjonskanaler. Byttet viftemotorer i HP 15, 17, 19, 21 og 23. Vedlikeholdsspyling av rør.

2021 LED-belysning garasjer, kjellerboder og søppelrom. Nye automatsikringer i hovedtavlerom. Maling av uteboder, boddører og panel inngangsparti. Slipt og oljet ytterdører. Kameraovervåking i garasjer og utvendige p-plasser.

2022 Nye hovedtavler alle blokker.

2023 Infrastruktur for el-bil lading i garasjene. Ny lysarmatur utenfor inngangsparti. Løpende utskifting til LED- belysning i trappeoppganger. Rengjøring av søppelrom og søppelkasser.

2024 Oppussing sluser fra trapperom til garasjen. Ny dørpumpe på dør til garasjen. Nye dørpumper på ytterdører

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader.
OBOS Factoring AS garanterer fortsatt for full overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Nytt av året er at borettslaget må betale forsikringspremie for ordningen på 0,3 % av felleskostnadene, estimert til ca. kr 15 000 pr år.

Omsetning av leiligheter
Det ble i løpet av 2023 registrert 8 solgte leiligheter i borettslaget (12 i 2022):

Rom	Priser fra – til	Ant. Salg
2-roms	3 290 000 – 3 900 000	5
3-roms	4 700 000	1
4-roms	4 210 000 – 5 000 000	2

Oppgitte priser er salgssum ekskl. andel fellesgjeld.

Forkjøpsrett
For hver bolig blir det ved salg fastsatt en frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS-annonsen på www.obos.no

Ved spørsmål, kontakt OBOS på telefon 22 86 55 00.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for bruksoverlating finnes på Vibbo.

Til generalforsamlingen i Karlstua Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Karlstua Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

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, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAP 2023

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 134 548**	**3 013 069**	**3 134 548**	**2 902 640**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		320 699	475 848	271 000	-500 000
Fradrag for avdrag langs. lån	15	-624 994	-357 144	-357 000	0
Innsk. øremerk. bankkto		-4 303	-708	0	0
Red. egenkapital i fellesanlegg	20	76 690	3 483	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-231 908**	**121 479**	**-86 000**	**-500 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 902 640**	**3 134 548**	**3 048 548**	**2 402 640**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	3 022 998	3 694 439
Kortsiktig gjeld	-120 358	-559 891
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 902 640**	**3 134 548**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 497 548	5 320 128	5 770 000	5 158 000
Antenneanlegg		35 702	33 211	34 000	37 000
Andre inntekter	3	192 907	64 377	40 000	215 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 726 157**	**5 417 716**	**5 844 000**	**5 410 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-37 008	-40 875	-55 000	-39 000
Styrehonorar	5	-100 000	-200 000	-140 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-11 125	-10 500	-11 000	-12 000
Andre honorarer	5	-162 500	-89 900	-170 000	-155 000
Forretningsførerhonorar		-163 940	-157 330	-160 000	-174 000
Konsulenthonorar	7	-209 831	-370 614	-500 000	-50 000
Kontingenter		-26 400	-26 400	-27 000	-27 000
Drift og vedlikehold	8	-1 150 366	-798 957	-1 000 000	-1 528 000
Forsikringer		-368 391	-297 417	-330 000	-420 000
Kommunale avgifter	9	-1 177 004	-982 764	-1 180 000	-1 370 000
Kostnader sameie	20	-678 022	-583 875	-600 000	-700 000
Energi/fyring		-197 980	-299 636	-330 000	-330 000
TV-anlegg/bredbånd		-623 029	-588 585	-500 000	-470 000
Andre driftskostnader	10	-556 132	-496 475	-550 000	-580 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 461 728**	**-4 943 328**	**-5 553 000**	**-5 975 000**
DRIFTSRESULTAT		**264 429**	**474 388**	**291 000**	**-565 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	67 080	27 185	5 000	70 000
Finanskostnader	12	-10 810	-25 725	-25 000	-5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**56 270**	**1 460**	**-20 000**	**65 000**
ÅRSRESULTAT		**320 699**	**475 848**	**271 000**	**-500 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		320 699	475 848		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	13	12 882 200	12 882 200
Tomt		441 697	441 697
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	136 821	213 511
Andre varige driftsmidler	14	428 682	428 682
Miljøbankkonto, øremerket		203 134	142 223
SUM ANLEGGSMIDLER		**14 092 534**	**14 108 313**
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		37 656	2 572
Forskuddsbetalte kostnader		14 249	167 062
Driftskonto OBOS-banken		285 642	309 445
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 000	5 250
Sparekonto OBOS-banken		2 682 451	3 210 110
SUM OMLØPSMIDLER		**3 022 998**	**3 694 439**
SUM EIENDELER		**17 115 532**	**17 802 751**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 132 * 100		13 200	13 200
Opptjent egenkapital		14 647 651	14 326 952
SUM EGENKAPITAL		**14 660 851**	**14 340 152**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	0	624 994
Borettsinnskudd	16	2 136 200	2 136 200
Avsetning bomiljøtiltak	17	198 123	141 515
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 334 323**	**2 902 709**
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		112 070	550 962
Skyldige offentlige avgifter	18	8 288	8 775
Påløpte renter		0	154
SUM KORTSIKTIG GJELD		**120 358**	**559 891**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**17 115 532**	**17 802 751**
Pantstillelse	19	2 119 100	4 619 100
Garantiansvar	20	2 787 221	2 496 465

Oslo, 7.3.2024
Styret i Karlstua Borettslag

Øyvind Lorentz Stabel /s/ Bjørn Svendsen /s/

Endira Ticevic /s/ Ottar Johannesen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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 verdi-fallet 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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 066 105
Bredbånd	123 795
Frivillig kollektiv TV-pakke	66 820
Eiendomsskatt	588
Ny solavskjerming balkong	240 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 497 548**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering	43 263
Diverse viderefakturerte kostnader	11 515
Fakturert Fornebu Forvaltning for adm.gebyr 2022	3 000
Lading av kjøretøy	65 129
Oslo Kommune, Klimaetaten - støtte infrastruktur el-billading	70 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**192 907**

Fornebu Forvaltning er fakturert i 2023. Adm.gebyr fra 2022 er refundert/innbetalt i 2023, se posten Konsulenthonorar (note 7) på neste side. Faktura krediteres i 2024.

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-37 008
SUM PERSONALKOSTNADER	**-37 008**

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.

NOTE: 5
STYREHONORAR/ANDRE HONORARER
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023 og er på kr 100 000.
Innleid ekstern styreleder er honorert med kr 162 500 for samme periode.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Advokatene i OBOS - juridisk bistand	-3 125
Aspira AS - prosjektering boder	-6 806
OBOS Eiendomsforvaltning - tilleggstjenester	-34 150
OBOS Prosjekt AS - energikartlegging	-168 750
OBOS Prosjekt AS - vedlikeholdsplan	-168 750
Fornebu Forvaltning - kreditnota adm.gebyr fra 2022	3 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-209 831**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Enviro Elektro AS - tavlebytte	-585 063
Enviro Elektro AS - infrastruktur ladeanlegg	-100 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-685 063**
Drift/vedlikehold bygninger	-55 437
Drift/vedlikehold VVS	-64 010
Drift/vedlikehold elektro	-71 836
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 330
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 244
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-70 823
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-37 185
Refusjon ladebokser	-96 000
Kostnader dugnader	-439
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 150 366**

Styret mener utført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-588
Vann- og avløpsavgift	-784 913
Renovasjonsavgift	-391 503
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 177 004**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Container	-16 182
Driftsmateriell	-2 188
Vakthold	-163 415
Renhold ved firmaer	-353 978
Andre fremmede tjenester	-2 064
Kontor- og datarekvisita	-1 063
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 985
Andre kostnader tillitsvalgte	-644
Andre kontorkostnader	-5 258
Porto	-20
Kontingenter	-1 500
Bank- og kortgebyr	-2 995
Velferdskostnader	-840
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-556 132**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 569
Renter av sparekonto i OBOS-banken	64 163
Andre renteinntekter	348
SUM FINANSINNTEKTER	**67 080**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

OBOS-banken	-10 721
Renter på leverandørgjeld	-89
SUM FINANSKOSTNADER	**-10 810**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1973	12 882 200
SUM BYGNINGER	**12 882 200**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.141/bnr.219
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Tilgang 2014	90 625	
Avskrevet tidligere	-90 624	
		1
Garasje borettslaget (ikke avskrevet)		
Tilgang 2013	428 681	
		428 681
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**428 682**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Opprinnelig 2017	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 875 006	
Nedbetalt i år	624 994	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**0**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1973	-2 119 100
Økt 2012	-17 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 136 200**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-198 123
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-198 123**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-3 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 288
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-8 288**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 136 200
TOTALT	**2 136 200**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	12 882 200
Tomt	441 697
TOTALT	**13 323 897**

NOTE: 20
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 3,48 % av Oppsal vaktmestersentral og har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 2 787 221.
Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg" Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for 2023.

OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 830 426	15 870 036	16 486 000	18 320 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	0	500 000
Salg anleggsmidler		0	26 521	0	500 000
Andre inntekter	3	2 854 255	1 849 235	900 000	1 604 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**19 684 681**	**17 745 792**	**17 386 000**	**20 924 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 690 153	-14 432 556	-14 000 000	-16 895 000
Styrehonorar	5	-438 000	-417 000	-438 000	-460 000
Avskrivninger	12	-957 799	-1 071 603	-925 000	-925 000
Revisjonshonorar	6	-49 075	-51 950	-53 000	-55 000
Andre honorarer		-23 100	-21 000	-22 000	-23 100
Forretningsførerhonorar		-180 690	-173 405	-182 000	-192 000
Konsulenthonorar	7	-59 843	-206 642	-70 000	0
Drift og vedlikehold	8	-173 108	-26 067	-55 000	-40 000
Forsikringer		-149 339	-125 572	-138 000	-150 000
Energi/fyring		-85 064	-147 285	-165 000	-150 000
Andre driftskostnader	9	-3 356 023	-3 288 084	-3 100 000	-2 402 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-22 162 193**	**-19 961 165**	**-19 148 000**	**-21 292 100**
DRIFTSRESULTAT		**-2 477 512**	**-2 215 374**	**-1 762 000**	**-368 100**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 397	16 394	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-3 749	-1 804	-3 000	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**9 648**	**14 590**	**0**	**2 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 467 864**	**-2 200 783**	**-1 762 000**	**-366 100**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 467 864	-2 200 783		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Andre varige driftsmidler	12	2 685 062	3 567 860
Aksjer og andeler	13	2 000	2 000
Langsiktige fordringer		405 128	34 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 092 190**	**3 603 860**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		749	152
Kundefordringer		129 091	628 568
Forskuddsbetalte kostnader		95 426	76 497
Andre kortsiktige fordringer		0	826 163
Driftskonto OBOS-banken		76 104	359 471
Driftskonto OBOS-banken II		689	112 452
Skattetrekkskonto OBOS-banken		47	610 095
Sparekonto OBOS-banken		6 134	496 301
SUM OMLØPSMIDLER		**308 240**	**3 109 698**
SUM EIENDELER		**3 400 430**	**6 713 558**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 458 473	3 926 337
SUM EGENKAPITAL		**1 458 473**	**3 926 337**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 883	0
Leverandørgjeld		178 599	329 298
Skyldige offentlige avgifter	14	219 875	1 194 253
Annen kortsiktig gjeld	15	1 519 600	1 263 670
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 941 957**	**2 787 221**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 400 430**	**6 713 558**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 6.3.2024
Styret i Oppsal Vaktmestersentral

Anders Martin Pilgaard /s/ *Arne Aarum /s/* *Astri Margareta Dalseide /s/*

Johan Sverre Vosgraff /s/ *Edward Ingebrigtsen /s/*

INNKOMNE FORSLAG

8) Forslag om boder for 2-roms leilighetene

Forslag fremmet av Jonas Østvik
Krav til flertall: Alminnelig flertall (50 %)

Saken kort forklart
På generalforsamlingen 2023 ble det vedtatt å avsette nødvendig grunn til bygging av boder på inntil 4 kvm brutto for 2-romsleilighetene. I samme vedtak delegerte generalforsamlingen myndigheten til å fatte endelig beslutning til beboerne i 2-romsleilighetene.

Styret gjennomførte en avstemming blant 2-romsleilighetene i slutten av 2023. Av de 44 stemmeberettigede, stemte 37 og 22 av disse stemte for. Det utgjør 59,5 prosent av stemmene. Styret valgte likevel å beslutte at de ikke ville gå videre med byggingen, fordi det ikke var oppnådd 2/3 flertall – som styret hadde satt som krav.

Borettslagsloven setter krav til at flere må stemme for enn mot, for at et vedtak skal fattes. Forslagsstiller mener derfor at nødvendig flertall ble oppnådd og at styret burde gått videre med byggingen. Ettersom styret ikke er interessert i det, fremmes derfor denne saken til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak er at styret må følge flertallet og sette i gang byggeprosessen.

Grundig gjennomgang av saken
Den 27. november sendte styret ut en orientering om avstemming. Her skriver styret at det har «innhentet juridisk vurdering fra advokatene i OBOS» og at de hadde konkludert med å kreve 2/3-flertall.

For det første har ikke advokatene i OBOS gitt noen anbefaling i saken. Det som stod i svaret, var «Kanskje det likevel er naturlig å bruke samme flertallskrav». Videre indikerer svaret fra OBOS at de har hatt manglende informasjon. Dessverre har ikke styret vært villig til å dele hvilken informasjon de har gitt OBOS da de etterspurte anbefaling om flertallsform. Det styrker antakelsen om at det er gitt misvisende informasjon. I verste fall er dette gjort bevisst for å få det resultatet, noe den manglende åpenheten tyder på.

Stemmeresultat
Styret opplyser på Vibbo at 37 av 15 har stemt på forslaget og av disse har 22 stemt for å gå videre og 15 mot. De resterende 7 hadde enten ikke stemt eller stemt avholdent.

I henhold til borettslagslovens § 7-11, krever vedtak generalforsamlingen krev flertall av de avgitte stemmene (dette kalles alminnelig flertall). Ettersom 37 stemte, oppnås flertall ved 19 stemmer. 22 er dermed 3 stemmer mer enn kravet.

Loven definerer i § 8-9 derimot noen unntak hvor flertallskravet er 2/3. Det gjelder i saker som blant annet ved opptak av lån og endringer av bygg eller grunn. Slik som da generalforsamlingen i fjor behandlet sak om boder for 2–romsleiligheter. Da handlet saken om å avstå areal til å sette opp boder, som er endring av grunn. Her fattet generalforsamlingen de vedtakene som krever mer enn alminnelig flertall, mot en – 1 – stemme.

I det samme vedtaket (siste kulepunkt) delegerte generalforsamlingen myndigheten til å beslutte om byggingen skulle gjennomføres, til beboerne i 2–romsleilighetene. Da er det naturlig at de som gis beslutningsmyndigheten må følge de samme flertallskrav som generalforsamlingen.

«Anbefaling» fra advokatene i OBOS
I eposten hvor OBOS kommer med anbefalingen står følgende:

Formelt sett er ikke eierne av 2-romsleiligheter noe beslutningsorgan. Det er bare styret og generalforsamlingen som kan fatte beslutninger i borettslaget. Likevel er det rimelig at de som har nytte av prosjektet er de som også til syvende og sist bør bestemme om det skal gjennomføres. Det ble korrekt lagt til grunn i generalforsamlingen at vedtaket krevde 2/3 flertall. Ettersom 2-romsleilighetene ikke utgjør noe eget organ, regulerer ikke loven hvilket flertall som skal legges til grunn blant disse. Kanskje det likevel er naturlig å bruke samme flertallskrav blant disse eierne, altså forholde seg som om de utgjør et eget beslutningsorgan.

Her er det noen momenter som er viktig å kommentere:

1. «eierne av 2-romsleiligheter noe beslutningsorgan»: det stemmer, men her har generalforsamlingen delegert beslutningsmyndighet. Ergo er eierne av 2-romsleiligheter et beslutningsorgan i denne saken, innenfor rammene satt av generalforsamlingen.

2. «Det er bare styret og generalforsamlingen som kan fatte beslutninger i borettslaget»: Det stemmer, men som nevnt over har generalforsamlingen besluttet å gi denne gruppen eiere myndighet til å fatte beslutning i denne saken.

3. Videre skriver de at det ikke er regulert flertallskrav som gjelder i slike tilfeller. Det stemmer, men ettersom dette er en beslutning delegert av generalforsamlingen er det naturlig at en følger flertallskravet som om saken skulle blitt behandlet av generalforsamlingen, altså alminnelig flertall. Det er ingenting i sakens forhold som tilsier at det er behov for strengere flertallskrav.

Forslag til vedtak
Styret skal gå videre med arbeidet om bygging av boder for beboere i 2–romsleilighetene etter vedtak på generalforsamlingen 2023, slik flertallet blant beboerne i 2–romsleilighetene ønsket.

Vedlegg
Hele vedtaket fra generalforsamlingen 2023 lyder:

Arbeidet med bodene fortsetter og at det avsettes areal nok til å bygge boder på inntil 4 kvm brutto pr. 2-romsleilighet, avgrenset til et påbygg på ca. 5,6 m for HP9-11 og ca. 9 m for de tre andre blokkene.

- Dette vedtaket vil omfatte alle 2-roms leiligheter.
- Drifts- og vedlikeholdskostnader tilfaller eierne av 2-romsleilighetene.
- Styret i borettslaget gis ved vedtaket fullmakt til å ta opp lån med sikkerhet i bygningsmassen.
- Lånet og alle kostnader skal dekkes av prosjektet, som igjen kun skal betales av eierne av alle 2-roms leiligheter med månedlige avdrag.
- Borettslaget representert ved styret i Karlstua B/L vil stå som byggherre for utbyggingen.
- Det er en forutsetning for prosjektets gjennomføring at det planlegges og gjennomføres et prosjekt for å erstatte funksjoner som berøres av prosjektet. Dette gjelder særlig lekeplassene som berøres. Kostander ved dette faller på hele borettslaget, og fremmes for generalforsamlingen når dette arbeidet er klart.
- Den endelige beslutningen om bodene skal bygges, fattes av beboerne i 2-romsleilighetene, innenfor rammene av dette vedtaket.

Styrets fremstilling av saken
På GF 3.mai 2023 ble forrige styrets forslag nedstemt, og benkeforslag fra 3 andelseiere ble vedtatt. I det nye styrets arbeid med saken, ble det tidlig avdekket at underlag for prosjektet var ufullstendig og at forrige styret har gått ut over sine fullmakter. I avstemming høsten 2022 om oppstart prosjektering basert på en kostnad pr. 2-roms leilighet på kr. 3.400,- stemte 26 av totalt 44 leiligheter. Av disse var det 23 som svarte ja. På dette tidspunktet skulle det forhenværende styret vurdert om alminnelig flertall eller 2/3 flertall burde legges til grunn for videre arbeide med saken. En uttalelse fra advokatene i OBOS ville gitt styret og saksansvarlig nødvendige avklaringer før prosjektering og byggemelding blir igangsatt.

Forrige styre valgte ukritisk å gå videre med full prosjektering, pristilbud og byggemelding, selv om det ikke var avklart om bygging skulle gjennomføres. Et tilbud fra entreprenør og enkel skisse av tilbygg for boder skulle vært framlagt for eiere av 2-roms leiligheter før avstemming. Dette burde vært gjennomførbart innenfor en kostnad på noen titalls tusen kroner. Forhenværende styre ved saksansvarlig, valgte ukritisk å jobbe videre med full prosjektering og byggemelding, selv om mandatet fra avstemming høsten 2022 var innenfor en ramme på kr.150.000,-. Fram til generalforsamling 3. mai 2023 påløp det kostnader på kr. 330.000, som utgjør kr.7.500,- pr. 2-roms leilighet. Det som er kritikkverdig, er at det forhenværende styret valgte å holde denne voldsomme kostnadsoverskridelsen skjult for andelseiere.

Styret hentet inn juridisk vurdering som sier at det var mest hensiktsmessig å fortsette å stille krav om 2/3 flertall dette er for å beskytte mindretallets rett til selvbestemmelse. Hvis 22 eiere av 44 ønsker boder så er det da 22 andelshavere som tvinges å betale for å bygge boder de ikke ønsker eller kanskje ikke har råd til.

Styret gjennomførte i desember 2023 en avstemming om bygging av boder med vedtakskrav på 2/3 flertall. Bygging av boder ble dessverre nedstemt av 2-roms leilighetene, og styret har derfor avsluttet saken. Det betyr at vedtaket om avståelse av grunn til bygging av boder heller ikke blir stående.

Styret har på bakgrunn av forslag til GF 6. mai 2024, fremmet av Jonas Østvik, innhentet uttalelser fra advokatene i OBOS og advokat Dalan AS vedr krav til 2/3 flertall og hvem som skal dekke påløpte kostnader.
Svaret er krystallklart, 2/3 flertall gjelder og kostnader må dekkes av fellesskapet. Med tillegg av kostnader ved bruk av advokater for å tilbakevise påstander fremmet av Jonas Østvik, har totale kostnader kommet opp i ca. kr.360.000,-.
Kostnader på ca. kr.360.000,- belastes fellesskapet. Kr.330.000,- er allerede utgiftsført i regnskapet t.o.m. 2023. Resterende ca. kr.30.000,- utgiftsføres i regnskap for 2024. Hvilket innebærer en kostnad på ca. kr.2.700,- pr. leilighet for både 2, 3 og 4-roms leilighetene.

Styret legger ved juridisk vurdering av Jonas Østvik sitt forslag, fra Advokatfirmaet Dalan, de har fått tilgang til ALLE dokumentene i saken.

Bygging av boder ble nedstemt av 2-roms leilighetene, og styret har derfor avsluttet saken. Ved nye forslag til utbygning av boder i fremtiden må det være en helt ny avstemning om dette.

Styrets innstilling
Styret ber derfor generalforsamlingen om å avvise dette forslaget.

Vedlegg til sak 8

Jeg har lest gjennom saksfremstillingen og forslaget fra andelseier og har følgende merknader:

Borettslagslovens § 8-9 sier følgende om flertallskrav i forbindelse med generalforsamlingsvedtak om bl.a. ombygginger/påbygginger:

Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om

1. *ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald,*

Dette vil bl.a. gjelde vedtak om utbygging av boder som saken dreier seg om.

Andelseier synes innforstått med at dette flertallskravet gjaldt for vedtaket i generalforsamling 3 mai 2022. Men derimot synes han å mene at vedtaket 3 mai 2023 kun krevde alminnelig flertall. Jeg kan ikke se grunnlag for det. Forslaget til generalforsamlingen i 2023 fremstår som en ny behandling av forslaget om bygging av boder for 2-romsleilighetene, men med noe andre rammer og supplerende forutsetninger for vedtaket. Basert på vedtakets innhold er det liten tvil om at også vedtaket i 2023 krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i medhold av ovennevnte bestemmelse i borettslagsloven.

Som det bl.a. påpekes av advokatene i Obos har andelseierne av 2-romsleilighetene ikke noen selvstendig formell beslutningsmyndighet. Men generalforsamlingen forutsetter i sitt vedtak at generalforsamlingens vedtak ikke skal gjennomføres uten at vedtaket har fått tilslutning ved votering blant andelseierne av 2-romsboligene. Det blir noe misvisende å karakterisere dette som at generalforsamlingen har delegert beslutningsmyndigheten til 2-romsleilighetene. Generalforsamlingen kan ikke delegere avgjørelsesmyndighet som positivt er lagt til generalforsamlingen i medhold av brl § 8-9. Generalforsamlingen har imidlertid som nevnt lagt en forutsetning for gjennomføring av generalforsamlingens vedtak om at det også skal holdes avstemming blant andelseierne av 2-romsboligene, som skal være avgjørende for om bodene skal bygges. Det er et helt greit vilkår for generalforsamlingens vedtak

Siden bl.a. kostnadene er forutsatt dekket av 2-romsboligene fremstår denne forutsetningen om tilslutning som demokratisk og rimelig. Generalforsamlingens vedtak sier imidlertid ikke noe nærmere om hvor stor tilslutning som skal kreves blant 2-romsboligene for at styret skal gå videre med prosjektet. Styret har da lagt til grunn at det er naturlig å ta utgangspunkt i samme flertallskrav som stilles til generalforsamlingens vedtak, dvs. minst 2/3 flertall. Siden saken som nevnt gjelder et vedtak som krever minst 2/3 flertall i medhold av brl § 8-9, synes det etter mitt syn også å være naturlig å legge det til grunn for avstemmingen blant 2-romsboligene, for å sikre at det er et kvalifisert flertall blant dem som ønsker en slik løsning.

Siden vedkommende andelseier nå bringer saken opp på årets ordinære generalforsamling, blir det jo da en sak for generalforsamlingen å presisere flertallskravet den mener skal legges til grunn. Jeg antar at styret i den forbindelse vil fremlegge sin innstilling til forslaget.

JAN-ERIK NIELSEN
Partner | Advokat (H)

+47 928 03 540 | +47 23 30 86 00 |
Dalan advokatfirma DA | Fridtjof Nansens plass 6 |
Postboks 1214 Vika, NO-0110 Oslo | Orgnr. 982 470 250 |
nielsen@dalan.no | LinkedIn | www.dalan.no

9) Forslag om kameraovervåking

Forslag fremmet av styret
Krav til flertall: Alminnelig flertall (50 %)

Forslag om kameraovervåking av inngangspartier og uteboder.
Kameraovervåking av inngangspartier og uteboder.
Tilbud fra Relisec, kr. 4.800,- pr. mnd , inkl mva. Totalt kr. 57.600,- pr år.

Relisec

Dato: 21.11.2023

Karlstua Borettslag

Att: Ottar Johannesen

Tilbud på standard kameraovervåking

Viser til avtale om oversendelse av tilbud på standard kameraovervåking fra ReliSec AS.

Kamerapakke

Kamerapakke standard kameraovervåkning:
7 stk – IP Bullet 4 MP, Hikvision. Darkfighter. 50 M IR.
4 stk – Hikvision NVR 4ch 2 TB Opptaker

Pris for utstyr og installasjon pr mnd standard kameraovervåkning:
Kr. 3723,- eks. mva. / mnd.

Lokal lagring:
Lokal opptaker, lagring i inntil 7 døgn.

Installasjon:
Inkludert. Hvis behov for lift er ekskludert.

Service og vedlikehold:
Inkludert.

Alle priser i dette tilbudet er eks. mva.
Tilbudet er basert på bindingstid på 60 mnd.

Forslag til vedtak
På bakgrunn av økt usikkerhet i nærområdet, foreslår styret at det monteres kamera-overvåking. Dette vil virke forbyggende mot hærverk og innbrudd.
Alle opptak slettes automatisk etter 7 døgn.

10) Forslag om endring av husordensreglene

Forslag fremmet av styret
Krav til flertall: Alminnelig flertall (50 %)

HUSORDENSREGLER
KARLSTUA BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 28/5-74, med endringer av 24/4-95, 21/4-97, 22/4-98, 3/4-00, 9/4-01, 15/4-02, 3/5-04, 2/5-05, 3/5-07, 13/5-08, 18/5-11, 8/5-12, 6/5-13, 5/5-14, 4/5-15, 2/5-17, 2/5-18, 8/5-19 og 13/10-21.

Innledning.
Karlstua Borettslag er andelseiernes (beboernes) eiendom. Det er altså de som eier leiligheten - ikke OBOS - og som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand. Alle utgifter må dekkes av husleien. Det er også beboerne som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse. For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold beboerne, har en i "husordenen" gitt enkle regler, som det er i beboernes interesse å overholde. Husordenen er vedtatt av generalforsamling og gjelder som en del av bruksretten til leiligheten. ~~Andelseier får utlevert et eksemplar av borettslagets husordensregler ved bl.a. å hente de ned fra Vibbo.~~

Husorden.
Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordenen, og er også ansvarlig for at de blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eiendommen. Leiligheten og det som hører til denne, må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Gjentatte brudd på husordensregler kan føre til krav om fravikelse av eiendom (oppsigelse av andelseier) . Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar. Husordensregler og vedtekter kan lastes ned fra Vibbo.

Alminnelige ordensregler.
Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelker, sparkesykler eller annet i inngangspartiene, utenfor egen inngangsdør, eller i felles ganger. I inngangspartier tillates ~~hensetting~~ plassering av inntil to barnevogner på samme side som oppslagstavler. Det tillates plassering av inntil to gå stoler(rullator) under trappen nederst i oppgang. Vogner må ikke være til hinder for vanlig adkomst. Lufting og lek med hund skal ikke foregå på borettslagets plener og veier/plasser. Fotballsparking og andre ballspill er ikke tillatt på borettslagets plener. Slike aktiviteter skal foregå på ballbanen. Aktiviteter på ballbanen skal avsluttes innen kl. 22:00. All parkering og unødvendig kjøring på gangveier er forbudt. Det er kun tillatt med innkjøring for nødvendig av- og pålessing. Innkjøring forbudt mellom 22:00 og 07:00. Balkonger, vinduer og trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy, tepper og sengeklær. Skilter og lignende kan bare settes opp etter søknad og godkjenning av styret. Blomsterkasser skal være på innsiden av balkongbrystning. Dører til kjeller, garasje, utebod og inngangsdører skal alltid være låst. Dørpumper må ikke koples fra. Ved lengre tids åpning på grunn av av- og pålessing må inngangsdøren bevoktes, slik at uvedkommende, samt skadedyr ikke får adgang.

Bad, WC, kjøkken, vannledninger og lufting.
Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningen ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir. ~~I vinterhalvåret eller når det er fare for frost, skal vannledningene for de utvendige kraner være tømt for vann.~~ ~~Det er ikke tiltatt å bruke disse i denne tiden uten etter avtale med Oppsal Vaktmestersentral (OVS).~~ Olje fra matlaging skal ikke tømmes oppvaskkum eller WC , da dette fører til tette avløp og unødige utgifter for borettslaget. **NB!** Rehabilitering av bad- og våtrom er fra 1.1.2012 ikke søknadspliktig til Oslo Plan- og Bygningsetat, dersom brannskillet ikke brytes.

Arbeidene skal utføres av godkjente firmaer. Styret skal også varsles skriftlig om rehabiliteringsarbeider. NB! Ved rehabilitering/ombygging av kjøkken skal det monteres komfyrvakt og lekkasjevarsler under oppvaskmaskin og varmtvannsbereder iht. forskrifter av 1.1.2013. Manglende montering av lovpålagt utstyr ~~som følge av ombygging,~~ kan føre til avkorting i forsikringsoppgjør ved evt. vannskade.

Dugnad.
Dugnad avholdes etter behov i regi av styret ved velferdskomiteen. ~~står for det praktiske og ordner med servering.~~ Komprimatorbil kommer om våren og evt. høsten og varsles ved oppslag slik at man kan kaste møbler, tre-materialer og annet inventar. **NB!** Maling, bilbatterier, løsningsmidler, oljer og bildekk skal ikke kastes i container. ~~men kan leveres på bensinstasjoner.~~ Alle former for elektronikk og annet elektrisk materiell, hvite- og brunevarer må ~~heller~~ ikke kastes i container, men ~~kan~~ skal innleveres til elektronikk firmaer på Alnabru, eller kommunal gjenbruksstasjon. Glass, flasker, tøy, sko og klær kan leveres i returpunkt ved rundkjøringen på Inger Hagerups plass. Papp og papir leveres i vår egen container utenfor HP-25-29. Det er viktig at ovennevnte blir fulgt, slik at borettslaget ikke påføres unødvendige kostnader.

Balkonger.
Fargen på rammene i innglassingen skal være RAL 3011 rød. ~~Det er ikke tillatt å henge opp gardiner på innsiden av innglassingen~~. Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass pga. rømningsvei. Utstyr på balkongen skal ikke være høyere enn balkongbrystningen. Grilling på balkong er kun tillatt med elektrisk grill. Grilling på balkong ~~må bør~~ begrenses av hensyn til naboer.

Utvendig solavskjerming.
~~På generalforsamling 02.05.2017, ble det enstemmig vedtatt at det skulle monteres utvendig solavskjerming kombinert med tiltak mot dueplagen. Arbeidet ble gjennomført høsten 2017.~~
Solavskjermingen inngår i borettslagets felleseie. Det er viktig at solavskjermingen brukes og vedlikeholdes iht. rundskriv av 31.01.2018: Regler for bruk og vedlikehold av solavskjerming. Rundskrivet ligger på Vibbo. ~~også på vår hjemmeside.~~ Kostnader som skyldes feil bruk av solavskjerming, skal dekkes av andelseier. Fjernkontroll for styring av solavskjerming skal følge leiligheten. Tap av fjernkontroll og programmering av ny fjernkontroll, må dekkes av andelseier.

Meldinger og henvendelser.
Henvendelser fra styret eller OBOS til andelseier (beboer) på Vibbo eller ved rundskriv ~~eller~~ og oppslag, skal gjelde som husordenens bestemmelser. Henvendelser til styret i anledning husordenen skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke av styret.

Regler om ro i leiligheten.
Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00 på hverdager, samt lørdager etter kl. 17.00, og hele døgnet på søn- og helligdager samt høytidsdager. Boring, banking, støyende oppussingsarbeider og musikkøvelser tillattes ikke mellom kl. 20:00 og kl. 08:00, på hverdager, og hele døgnet på søn-helligdager og høytidsdager. På lørdager er boring og banking tillatt mellom kl. 10.00 og 15.00. Ved store støyende ombyggingsarbeider skal alle naboer varsles. Denne type arbeider skal kun foregå mellom kl. 08.00 og 17:00 på hverdager. Bruk av vaskemaskin med sentrifuge er ikke tillatt mellom kl. 23.00 og 08.00 alle dager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer som kan sjeneres.

~~Radio,~~ TV og fiberkabel.
Leieboeren må ikke foreta inngrep i kontaktene for ~~radio ,~~ ~~og~~ fjernsyn- og fiberkabel. Det må bare brukes godkjente kontakter og kabler. ~~for tilkobling radio- og fjernsynsapparater. Det er tillatt å sette opp parabolantenne etter særskilt søknad til styret. Parabolantennen~~

~~skal ikke være høyere enn balkongbrystningen. Det gjøres unntak fra annet lødd dersom det av signalmessige årsaker er nødvendig at en parabolantenne er delvis over balkongbrystningen, skal det gis tillatelse til å sette opp parabolantenne dersom ikke mer enn halvparten av parabolantennen er over balkongbrystningen. Her kan styret legge vekt på at andelseier ikke får signaler av de etterspurte kanaler, dersom parabolantennen monteres lavere enn balkongbrystningen slik at en tillatelse kan gis i disse tilfeller~~

Søppel.
Nedkastluken skal kun brukes for søppel som ~~skal~~ kan kastes i henhold til kildesortering som gjelder for Oslo kommune. Det er ~~enhver~~ beboers ansvar at man har lest og forstått orientering som er utstedt av Oslo kommunes renovasjonsetat, som er utdelt til samtlige andelseiere . ~~se orientering som henger på oppslagstavlen i inngangspartiet, og som er utdelt til samtlige andelseiere.~~ **Det er strengt forbudt å kaste brennbare ting, matoljer, glass, metall og papir gjennom nedkastluken. Luken skal alltid stenges forsvarlig etter bruk.**
Plastposer med søppel skal alltid knytes med dobbel knute. Til matavfall benyttes dobbel pose og med dobbel knute
Matavfall som blir liggende ute på fellesområder, skal ansvarlig plukke opp og kaste i henhold til kildesortering som gjelder for Oslo kommune. Dette for å hindre tiltrekking av skadedyr til eiendommen.

Øvrig avfall.
Se punkt under dugnad.

Mating av dyr.
Det er ikke tillatt å mate fugler fra egen balkong. Kast heller ikke mat ned på bakken, da dette tiltrekker skadedyr. Det er ikke lov å mate fugler eller andre ville dyr på fellesområder.

Utvendig fellesbod.
Fellesboden skal kun benyttes til plassering av sykler, barnevogner, ski og annet sports-utstyr som er i bruk.

Rømningsveier mellom balkonger.
Andelseier er ansvarlig for at rømningsveiene mot naboleiligheten er tilgjengelig uten hindring. RØMNINGSVEIEN MÅ IKKE SPERRES.

Merking av ringepanel, postkasser og entrédør.
Den enkelte andelseier er ansvarlig for korrekt merking. Navneskilt til ringepanel og post-kasser bestilles skriftlig hos Oppsal Vaktmestersentral. Skiltene betales av borettslaget. Entrédører skal minst være merket med etternavn. Ved utleie av leiligheten, skal andelseier betale for nye skilt til ringepanel og postkasse.

Motorsykler og mopeder.
Etter søknad til styret er det mulig å leie oppstillingsplass for motorsykkel og moped i garasjen. Det vil være et begrenset antall plasser til disposisjon. Leiepris fastsettes av styret og særskilt kontrakt opprettes.

Trappeoppganger og kjellergang.
Det er forbudt å hensette skotøy, ski, akebrett, barnevogner eller annet brennbart utenfor egen entrédør eller i fellesarealer iht. gjeldende brannforskrifter.

Dyrehold.
Dyrehold tillates under forutsetning av særskilt søknad til styret og at erklæringen om dette undertegnes og overholdes. Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet.

GENERELL ERKLÆRING OM DYREHOLD
Undertegnede, som holder en hund/katt forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Hunden/katten skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser ovenfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang.

2. Hunden/katten skal ikke luftes på borettslagets fellesarealer, herunder plener, ~~eller~~ sandkasser, lekeområder eller veier/plasser.

3. Dyr som anses som farlig av myndighetene, er ikke tillatt i borettslaget

4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skrapeperson er på dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på ~~trapper, veier, plener~~ borettslagets fellesområder o.l.

5. Dersom det kommer berettigede klager på at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Denne erklæring betraktes som en del av bruksretten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av denne. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i general-forsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Oslo, den .... hund/katterase ..... andelseier ..... adresse
Denne erklæring ligger på Vibbo. ~~fåes ved henvendelse til styreleder.~~

Garasjer.
Til alle 3- og 4-roms leiligheter følger det med en garasjeplass i kjelleren. Utleie av garasjeplass er kun tillatt til andelseier i borettslaget. Særskilt kontrakt for utleie opprettes gjennom styret. Andelseier av 2-roms leilighet som disponerer bil, kan få tildelt en reservert utendørs parkeringsplass etter søknad til styret. Ladeplass for el-bil Borettslaget disponerer 6 stk. ladeplasser for el-bil. Fast reservert plass inkl. bruk av strøm, kan leies etter søknad til styret. Andelseier som er tildelt reservert utendørs parkeringsplass skal ikke benytte gjesteparkering

Ladeplass for el-bil.
Borettslaget disponerer 6 stk ladeplasser for el-bil. Fast reservert plass inkl. bruk av strøm, kan leies etter søknad til styret.

~~**Ladekontakt for El bil på garasjeplass under blokka.**~~
~~Etter søknad til styret, kan det gis tillatelse til å montere ladekontakt på egen garasjeplass. Andelseier må selv bekoste montering med egen undermåler utført av autorisert installatør, og dokumentasjon skal oversendes styret. Borettslaget avleser måler 1 gang pr år, og fakturerer andelseier etterskuddsvis.~~

ORDENSREGLER FOR GARASJENE
1. Andelseier som er tildelt garasjeplass skal ikke benytte gjesteparkering

2. Garasjen kan kun benyttes til oppstilling av biler. Reparasjon og vask av biler er ikke tillatt. Bilen skal stå parkert på den plass som er anvist.

3. Bilen må holdes låst. Utleieren er uten ansvar for verdier som oppbevares i bilen. Utleieren har ikke ansvar for skade som måtte bli påført p.g.a. kollisjoner i bygget eller som skyldes feilaktig parkering o.l.

4. Uvedkommende har ikke adgang til garasjene. ~~parkeringshuset.~~ Leieren er ansvarlig for skader påført bygget, også for skader som skyldes hans familie eller folk ansatt i hans tjeneste.

5. Den enkelte leier må sørge for at plassen er fri for brennbart materiell. Papir, pussegarn osv. må ikke etterlates i garasjen.

6. Det er tillatt å lagre max 4 stk. bilhjul på plassen.

7. Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboene, ~~og helt~~ og så langt inn mot bakvegg som mulig.

8. Disse ordensregler går inn som en del av bruksretten.

9. Hvis bilen ikke har registreringsnummer må navn og adresse på eieren klebes opp på vinduet.

10.Ved utkjøring skal man stoppe og vente til porten er lukket. Dette for å hindre at uvedkommende får adgang til garasjen.

11.Barn skal ikke oppholde seg alene i garasjene.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at endringene vedtas

---

11) Forslag om endring av vedtektene

Forslag fremmet av styret
Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Endringer i vedtektene 2.1.7
- Tekst endres fra www.karlstuabrl.no til : Vibbo.
- Fra: (7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter. Disse kan bl.a. hentes ned fra www.karlstuabrl.no
- Til: (7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter. Disse kan bl.a. hentes ned fra vibbo.no.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslaget

---

12) Forslag om komprimatorbil

Forslag fremmet av Ottar Johannesen
Krav til flertall: Alminnelig flertall (50 %)

Forslag om komprimatorbil 2 ganger pr. år til fastsatt uke
Det er et tydelig behov for bruk av komprimatorbil , slik at andelseiere kan få kastet etter oppussingsarbeider eller bli kvitt gamle møbler eller annet fra hjemmet. Dette er også en effektiv måte å få kastet ting som blir hensatt i fellesarealer ved utflytting. Kostnaden for bruk av komprimatorbil 2 ganger i året, er ca.kr.18.000,- (ca. kr.136,- pr. leil. pr. år).

Forslag til vedtak
Styret bestiller komprimatorbil 2 ganger pr. år, fortrinnsvis i uke 19 og 42.

Styrets innstilling
Styret forslår at det fortrinnsvis bestilles komprimatorbil 2 ganger pr. år, vår og høst. Men vi mener det ikke bør fastsettes 2 spesifikke uker. Det bør være opp til styret å justere ukene etter behov.

13) Forslag om montering av bommer

Forslag fremmet av Ottar Johannesen
Krav til flertall: Alminnelig flertall (50 %)

Forslag om montering av bommer ved innkjøring til blokkene.
Etter at bommer ble fjernet for flere år siden, har unødvendig kjøring i borettslaget på dag- og nattestid, økt betraktelig.

Alle borettslag i vårt nærområde har bommer ved innkjøring til sitt område. På bommene vil det også bli montert skilt som tydelig opplyser om gjeldende regler for kjøring på borettslagets områder i tråd med dagens skilting.

Estimert kostnad for 4 stk bommer som lukkes automatisk, er ca. kr.150.000,- ferdig montert. Estimert vedlikeholdskostnad er ca. kr.8.000,- pr. år. Prosjektet kan gjennomføres ved bruk av oppsparte midler og vil derfor ikke kreve økning av felleskostnaden.

Forslag til vedtak
Det monteres nye bommer ved innkjøring til alle blokker, totalt 4 stk.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

---

14) Forslag om ny lekeplass og oppgradering av uteområdene

Forslag fremmet av styret
Krav til flertall: Alminnelig flertall (50 %)

Styret har kommet fram til et forslag som omhandler 2 mulige løsninger

Alternativ 1: Ny leke- og grillplass der nåværende ballbane ligger, samt noe fornying av øvrige uteområder. Stipulert kostnad ligger på kr.2.300.000,-. Prosjektet finansieres med innvilgede tilskudd og bruk av vårt miljøfond, på totalt kr. 1.300.000,- og ved bruk av kr.1.000.000,- fra vår sparekonto.

Alternativ 2 Ny lekeplass med ballbinge uten grillplass, stipulert kostnad på 2.800.000 kroner Prosjektet finansieres med innvilgede tilskudd og bruk av vårt miljøfond, på totalt kr. 1.300.000,- og ved bruk av kr.1.500.000,- fra vår sparekonto.

Styret har vurdert behovet for en ballbinge med kunstgress, men gjør oppmerksom på at tilbudet i nærområdet dekker behovet for ballspill. Andre, større borettslag i vårt nærområde har heller ikke etablert ballbinge på eget område. I tillegg er det store kostnader med bygging og vedlikehold av en ballbinge. En ballbinge på 100 kvm koster kr.590.000,- ferdig montert m/kunstgress. I tillegg må det beregnes noe oftere ekstra vedlikeholdskostnader ved å drifte en ballbinge.

Styret lar det være opp til andelshaverne å bestemme hvilken løsning som de ønsker. Det er vanlig i sånne prosjekter å ha en kostnadsramme på stipulert pris pluss 10% til uforutsette kostnader. Det betyr ikke at dette er noe som skal brukes, men vil fungere som en buffer hvis noe uforutsett skjer.
I samarbeid med entreprenør har styret kommet fram til et prosjekt som kvalitetsmessig og økonomisk skal bli best egnet innenfor gitte kostnadsrammer.
På generalforsamlingen vil det bli gitt ytterligere informasjon med bilder av forslag til lekeapparater og utforming av den nye lekeplassen.

Styrets innstilling:
Styret gis fullmakt til å jobbe videre med ny lekeplass og oppgradering av uteområdene, innenfor de gitte rammene som står i forslaget som blir vedtatt.

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen i Karlstua borettslag, 6. mai 2024.

Etter fullmakt fra generalforsamlingen i 2023, oppnevnte styret oss, Ivar Leveraas og Hala Zawawi, som valgkomite for årets generalforsamling.

I januar inviterte valgkomiteen (vi), pr. brev, samtlige beboere til å komme med forslag på kandidater til verv i borettslaget. Vi har pr. dags dato ikke mottatt hverken forslag eller innspill.

Vi har gjennomført samtaler med nåværende styremedlemmer og varamedlemmer. Etter dette har vi grundig vurdert hva borettslaget, i det kommende året, etter *vår* mening, er best tjent med.

Det er vårt prinsipielle syn at styreleder helst bør være beboer. Allikevel mener vi at borettslaget, for det kommende året, er best tjent med å gjenvelge den eksterne styreleder, Øyvind Lorentz Stabel, og at styret kun består av ham og de to styremedlemmene som *ikke* står på valg i år, Bjørn Svendsen og Ottar Johannesen. Vi mener at dette også er tilstrekkelig til at styret har kapasitet til å løse sine oppgaver.

Vårt forslag innebærer at *hele* styret vil stå på valg neste år. Det ser vi som en større fordel enn ulempe. Laget vil da ha hatt to eksterne styreledere. Da kan det være fornuftig å vurdere erfaringene med ekstern styreleder.

Hensikten med vårt forslag er å legge til rette for at laget, på generalforsamlingen i 2025, på fritt grunnlag, kan drøfte og ta stilling til beste framtidige løsning, både med hensyn til styrets størrelse, sammensetning og ledelse.

For at valgkomiteen skal ha et best mulig grunnlag for sitt arbeid fram mot neste generalforsamling, foreslår vi at valgkomiteens medlemmer, *denne gangen*, også velges som varamedlemmer av styret.

Forslag:

Styreleder: (for ett år)

- Øyvind Lorentz Stabel

To styremedlemmer står ikke på valg i år:

- Bjørn Svendsen HP 13
- Ottar Johannesen (HP 11)

Varamedlemmer: (for ett år)

- Stian Ringdal Jakobsen (gj.v.)
- Hala Zawawi (ny)
- Ivar Leveraas (ny)

Delegat og vara til OBOS' generalforsamling (for ett år)

Delegat: Ottar Johannesen
Vara: Ivar Leveraas

Representant med vara til sameiemøter i Oppsal Vaktmestersentral (for ett år)

Representant: Ottar Johannesen
Vara: Bjørn Svendsen

Valgkomite' (for ett år)

Ivar Leveraas og Hala Zawawi

Velferdsutvalg (for ett år)

Endira Ticevic (som forslås å få fullmakt til å finne medarbeidere).

Midlertidig avtale mellom
Øyvind Stabel og valgkomiteen i Karlstua borettslag

Partene er enige om at vedlagte avtale er akseptabel for begge, og at den legges til grunn for valgkomiteens forslag til valg av Øyvind Stabel som styreleder i borettslaget.

Vedlagte avtale blir bindene for Stabel og borettslaget, når han er valgt.

Oslo, 12.03.2024

Øyvind Stabel /s/

Hala Zawawi /s/ Ivar Leveraas /s/

Vedlegg til valgkomiteens innstilling:

Karlstua borettslag: mal for avtale med eventuell ekstern styreleder.

1. Oppdraget og dets varighet

Generalforsamlingen i Karlstua borettslag har valgt NN som ekstern styreleder for perioden generalforsamling 2024 og frem til generalforsamling i 2025.

2. Forutsetninger for oppdraget

- Styrets øvrige medlemmer deltar aktivt i styrets arbeid, og skal følge opp intern avtalt arbeidsfordeling og er stedlig kontakt for muntlige henvendelser fra beboerne (eiere/leietakere).
- Borettslaget har egen forretningsfører (OBOS).
- Borettslaget har egen vaktmestertjeneste, som har ansvar for driftstekniske spørsmål
- Borettslaget benytter elektronisk behandling av fakturaer.

3. Oppgaver som omfattes av denne avtalen

Styreleder skal:

1. Forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling, og sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra alle styremøter.
2. Ha dialog med borettslagets forretningsfører.
3. Motta alle skriftlige henvendelser til borettslaget, herunder skriftlige henvendelser fra beboere, samt sørge for at henvendelser blir besvart. Dersom det er nødvendig, også sørge for at saken behandles i styremøte.
4. Anvise og betale fakturaer for borettslaget sammen med minst ett annet styremedlem.
5. Utarbeide *forslag* til styret om budsjett for borettslaget, bl.a. basert på forslag fra borettslagets forretningsfører (rådgiver).
6. Fremme *forslag* til styret om eventuell regulering av felleskostnadene.
7. Sammen med styret, fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
8. Sammen med styret gjennomføre aktuelle prosjekter, herunder innhente informasjon og pristilbud
9. Delta i møter og befaringer som gjelder normal drift med OBOS, forretningsfører, leverandører, entreprenører, beboere og/ eller andre.
10. Ha personalansvar for eventuelt ansatte i borettslaget.
11. Utarbeide *forslag* til styrets årsrapport.

4. Betaling/basishonorar

Den valgte styreleder skal ha et fast styrehonorar på kr. 13.100 pr. måned, til sammen kr. 157.200 for hele valgperioden.

Undertegnes av den valgte styreleder og to andre representanter for styret.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Karlstua Borettslag

---

Møtedato: Mandag 6.mai 2024
Møtetidspunkt: Kl. 18:00
Møtested: Haugerud Seniorsenter
Til stede: 40 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 42 stemmeberettigede.
Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Erik Braathen.
Møtet ble åpnet av styreleder Øyvind Lorentz Stabel.

Konstituering

1 Valg av møteleder
Som møteleder ble Ivar Leveraas foreslått.
Vedtak: Valgt

2 Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

3 Valg av en til å føre protokoll og minst én andelseier som protokollvitne
Som protokollfører ble Erik Braathen foreslått. Som protokollvitne ble Steinar Erfelt foreslått.
Vedtak: Valgt

4 Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

5 Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap, balanse og revisors rapport for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Enstemmig vedtatt

6 Disponering av årets resultat
Årets resultat på kr 320 699 fremkommer av resultatregnskapet som et overskudd og foreslås overført til opptjent egenkapital.
Vedtak: Godkjent

Fastsettelse av honorarer

7 Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 120 000.
Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

8 Forslag fra Jonas Østvik om boder for 2-roms leilighetene
På generalforsamlingen 2023 ble det vedtatt å avsette nødvendig grunn til bygging av boder på inntil 4 kvm brutto for 2-romsleilighetene. I samme vedtak delegerte generalforsamlingen myndigheten til å fatte endelig beslutning til beboerne i 2-romsleiligheter. Styret gjennomførte en avstemming blant 2-romsleilighetene i slutten av 2023. Av de 44 stemmeberettigede, stemte 37 og 22 av disse stemte for. Det utgjør 59,5 prosent av stemmene.

Forslag til vedtak
Styret skal gå videre med arbeidet om bygging av boder for beboere i 2–romsleilighetene etter vedtak på generalforsamlingen 2023, slik flertallet blant beboerne i 2–romsleilighetene ønsket.
Styrets innstilling
Etter innhenting av uttalelse fra advokat, fastholder styret sin oppfatning om at det var nødvendig med 2/3 flertall blant beboerne i 2-romsleilighetene for å gå videre med saken.
Vedtak: Styrets innstilling om å avvise forslaget fra Jonas Østvik, ble enstemmig vedtatt.
Det vises for øvrig til framstilling av denne saken i innkalling til årets generalforsamling.

9 Forslag fra styret om kameraovervåking av inngangspartier og uteboder
Tilbud fra Relisec, kr. 4.800,- pr. mnd, inkl mva. Totalt kr. 57.600,- pr år.
Forslag til vedtak
På bakgrunn av økt usikkerhet i nærområdet, foreslår styret at det monteres kamera-overvåking. Dette vil virke forbyggende mot hærverk og innbrudd. Alle opptak slettes automatisk etter 7 døgn.
Vedtak: Forslaget vedtatt mot 5 stemmer

10 Forslag fra styret om endring av husordensreglene
Det vises til framstilling av denne saken i innkalling til årets generalforsamling.
Styrets innstilling
Styret anbefaler at endringene vedtas
Vedtak: Enstemmig vedtatt

11 Forslag fra styret om endring av vedtektene pkt. 2.1.7
Endres fra: En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter. Disse kan bl.a. hentes ned fra www.karlstuabrl.no
Endres til: En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter. Disse kan bl.a. hentes ned fra vibbo.no
Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslaget
Vedtak: Enstemmig vedtatt

12 Forslag fra Ottar Johannesen om komprimatorbil
Det er et tydelig behov for bruk av komprimatorbil, slik at andelseiere kan få kastet etter oppussings-arbeider eller bli kvitt gamle møbler eller annet fra hjemmet. Dette er også en effektiv måte å få kastet ting som blir hensatt i fellesarealer ved utflytting. Kostnaden for bruk av komprimatorbil 2 ganger i året, er ca.kr.18.000,- (ca. kr.136,- pr. leil. pr. år).
Forslag til vedtak
Styret bestiller komprimatorbil 2 ganger pr. år, fortrinnsvis i uke 19 og 42.
Styrets innstilling
Styret forslår at det fortrinnsvis bestilles komprimatorbil 2 ganger pr. år, vår og høst. Men vi mener det ikke bør fastsettes 2 spesifikke uker. Det bør være opp til styret å justere ukene etter behov.
Vedtak: Forslaget vedtatt mot 4 stemmer

13 Forslag fra Ottar Johannesen om montering av bommer ved innkjøring til blokkene
Etter at bommer ble fjernet for flere år siden, har unødvendig kjøring i borettslaget på dag- og nattestid, økt betraktelig. Alle borettslag i vårt nærområde har bommer ved innkjøring til sitt område. På bommene vil det også bli montert skilt som tydelig opplyser om gjeldende regler for kjøring på boretts-lagets områder i tråd med dagens skilting. Estimert kostnad for 4 stk bommer som lukkes automatisk, er ca. kr.150.000,- ferdig montert. Estimert vedlikeholdskostnad er ca. kr.8.000,- pr. år. Prosjektet kan gjennomføres ved bruk av oppsparte midler og vil derfor ikke kreve økning av felleskostnaden.
Forslag til vedtak
Det monteres nye bommer ved innkjøring til alle blokker, totalt 4 stk.
Vedtak: Forslaget falt (24 stemte mot)

14 Forslag fra styret om lekeplass og oppgradering av uteområdene
Styret har kommet fram til et forslag som omhandler 2 mulige løsninger:
Alternativ 1: Ny leke- og grillplass der nåværende ballbane ligger, samt noe fornying av øvrige uteområder. Stipulert kostnad ligger på kr.2.300.000,-. Prosjektet finansieres med innvilgede tilskudd og bruk av vårt miljøfond, på totalt kr. 1.300.000,- og ved bruk av kr.1.000.000,- fra vår sparekonto.
Alternativ 2: Ny lekeplass med ballbinge uten grillplass, stipulert kostnad på 2.800.000 kroner. Prosjektet finansieres med innvilgede tilskudd og bruk av vårt miljøfond, på totalt kr. 1.300.000,- og ved bruk av kr.1.500.000,- fra vår sparekonto.
Styrets innstilling:
Styret gis fullmakt til å jobbe videre med ny lekeplass og oppgradering av uteområdene, innenfor de gitte rammene som står i forslaget som blir vedtatt.
Vedtak: 5 stemte for utsettelsesforslaget. Flertallet stemte for videre behandling av saken. 5 stemte så for å avvise saken. Flertallet stemte for videre behandling.
Det ble først stemt over alternativ 2 som fikk 12 stemmer. Deretter ble det stemt over alternativ 1 som fikk 26 stemmer. Dermed ble alternativ 1 vedtatt.

Valg av tillitsvalgte

15 Som styreleder for 1 år ble foreslått Øyvind Lorentz Stabell
Vedtak: Valgt. Se for øvrig kontrakt tatt inn i årsrapporten

16 Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått
Stian Ringdal Jakobsen, Hala Zawawi og Ivar Leveraas.
Vedtak: Valgt

17 Som delegert med vara til generalforsamlingen i OBOS BBL ble foreslått
Ottar Johannesen (delegert) og Ivar Leveraas (varadelegert)
Vedtak: Valgt

18 Som representant med vara til sameiermøte i Oppsal Vaktmestersentral for 1 år ble foreslått
Ottar Johannesen (representant) og Bjørn Svendsen (vararepresentant)
Vedtak: Valgt

19 Som valgkomité for 1 år ble foreslått Ivar Leveraas og Hala Zawawi
Vedtak: Valgt

20 Som velferdsutvalg for 1 år ble foreslått Endira Ticevic
Vedtak: Valgt. Hun fikk fullmakt til å finne medarbeidere

Møtet ble hevet kl.: 20:20
Protokollen godkjent av:

Ivar Leveraas /s/	Erik Braathen /s/	Steinar Erfelt /s/
Møteleder	Protokollfører	Protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for periode
Leder	Øyvind Stabel	Hellinga 16	2024-2025
Nestleder	Bjørn Svendsen	Hagapynten 13	2023-2025
Styremedlem	Ottar Johannesen	Hagapynten 11	2023-2025

Vedtekter

for Karlstua borettslag org nr 950 266 198 vedtatt på
ordinær generalforsamling den 4.5.2006 med endring 13.5.2008, 5.5.2009,
6.5.2013, 4.5.2015, 13.10.2021, 3.5.2022, 3.5.2023 og 06.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Karlstua 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) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne.
Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(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) Utover det som er nedfelt i pkt. 2-1(3) er det ikke tillatt med juridiske personer.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) 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.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter. Disse kan bl.a. hentes ned fra Vibbo.no.

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 pkt. 2 i disse vedtektene.

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

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én 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.

(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 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 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 opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres 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.

3-4 Rettsovergang til nærstående
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. 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) 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 nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 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. Styret ønsker registrering av andelseiere som benytter seg av denne virksomheten.

(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.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

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 antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Laderett
(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

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, trevinduer på balkongsiden, 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 innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle 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. Unntatt er trevinduer på balkongsiden.

(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) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

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.
Ekstrakostnader som påføres borettslaget som følge av mislighold, skal i sin helhet dekkes av andelseier.

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 minst to / høyst fire andre styremedlemmer, med inntil fire varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og to år for de andre styremedlemmene. 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.

(4) Styret skal informere andelseierne om sin virksomhet og sine vedtak. Andelseierne skal, som hovedregel, ha rett til innsyn i styrets protokoll, med unntak av saker som gjelder andre navngitte personer eller familier. Styret kan etter konkret vurdering i det enkelte tilfelle også unnta andre saker som anses som særlig følsomme.

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 :
- ✓ Styreleder for 1 år
- ✓ Styremedlemmer for 2 år
- ✓ Valgkomité for 1 år
- ✓ Delegert med vara til OBOS generalforsamling for 1 år
- ✓ Styremedlem med vara til styret i Oppsal Vaktmestersentral for 1 år
- ✓ Velferdsutvalg for 1 år
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 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 punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern
10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål 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
- 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.

HUSORDENSREGLER
KARLSTUA BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 28/5-74
Med endringer av 24/4-95, 21/4-97, 22/4-98, 3/4-00, 9/4-01,15/4-02, 3/5-04, 2/5-05, 3/5-07, 13/5-08, 18/5-11, 8/5-12, 6/5-13, 5/5-14, 4/5-15, 2/5-17, 2/5-18, 8/5-19, 13/10-21 og 6/5-24.

Innledning
Karlstua Borettslag er andelseiernes (beboernes) eiendom. Det er altså de som eier leiligheten - ikke OBOS - og som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand. Alle utgifter må dekkes av husleien. Det er også beboerne som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse.
For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne, har en i "husordenen" gitt enkle regler, som det er i beboernes interesse å overholde. Husordenen er vedtatt av generalforsamling og gjelder som en del av bruksretten til leiligheten.

Husorden
Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordenen, og er også ansvarlig for at de blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eiendommen. Leiligheten og det som hører til denne, må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Gjentatte brudd på husordensregler kan føre til krav om fravikelse av eiendom (oppsigelse av andelseier)
Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar.
Husordensregler og vedtekter kan lastes ned fra Vibbo.

Alminnelige ordensregler
Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelker, sparkesykler eller annet i inngangspartiene, utenfor egen inngangsdør, eller i felles ganger. I inngangspartier tillates plassering av inntil to barnevogner på samme side som oppslagstavler. Det tillates plassering av inntil to gåstoler (rullator) under trappen nederst i oppgang. Vogner må ikke være til hinder for vanlig adkomst.

Lufting og lek med hund skal ikke foregå på borettslagets plener og veier/plasser. Fotballsparking og andre ballspill er ikke tillatt på borettslagets plener. Slike aktiviteter skal foregå på ballbanen. Aktiviteter på ballbanen skal avsluttes innen kl. 22:00.
All parkering og unødvendig kjøring på gangveier er forbudt. Det er kun tillatt med innkjøring for nødvendig av- og pålessing. Innkjøring forbudt mellom 22:00 og 07:00.
Balkonger, vinduer og trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy, tepper og sengeklær.

Skilter og lignende kan bare settes opp etter søknad og godkjenning av styret.
Blomsterkasser skal være på innsiden av balkongbrystning.
Dører til kjeller, garasje, utebod og inngangsdører skal alltid være låst. Dørpumper må ikke koples fra. Ved lengre tids åpning på grunn av av- og pålessing må inngangsdøren bevoktes, slik at uvedkommende, samt skadedyr ikke får adgang.

Bad, WC, kjøkken, vannledninger og lufting
Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningen ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir. Olje fra matlaging skal ikke tømmes i oppvaskkum eller WC, da dette fører til tette avløp og unødige utgifter for borettslaget.
NB! Rehabilitering av bad- og våtrom er fra 1.1.2012 ikke søknadspliktig til Oslo Plan- og Bygningsetat, dersom brannskillet ikke brytes. Arbeidene skal utføres av godkjente firmaer. Styret skal også varsles skriftlig om rehabiliteringsarbeider.

NB! Ved rehabilitering/ombygging av kjøkken skal det monteres komfyrvakt og lekkasjevarsler under oppvaskmaskin og varmtvannsbereder iht. forskrifter av 1.1.2013. Manglende montering av lovpålagt utstyr, kan føre til avkorting i forsikringsoppgjør ved evt. vannskade.

Dugnad
Dugnad avholdes etter behov i regi av styret ved velferdskomiteen. Komprimatorbil kommer om våren og evt. høsten og varsles ved oppslag slik at man kan kaste møbler, tre-materialer og annet inventar.
NB! Maling, bilbatterier, løsningsmidler, oljer og bildekk skal ikke kastes i container. Alle former for elektronikk og annet elektrisk materiell, hvite- og brunevarer må ikke kastes i container, men skal innleveres til elektronikk firmaer på Alnabru, eller kommunal gjenbruksstasjon. Glass, flasker, tøy, sko og klær kan leveres i returpunkt ved rundkjøringen på Inger Hagerups plass. Papp og papir leveres i vår egen container utenfor HP-25-29. Det er viktig at ovennevnte blir fulgt, slik at borettslaget ikke påføres unødvendige kostnader.

Balkonger
Fargen på rammene i innglassingen skal være RAL 3011 rød.
Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass pga. rømningsvei. Utstyr på balkongen skal ikke være høyere enn balkongbrystningen. Grilling på balkong er kun tillatt med elektrisk grill. Grilling på balkong bør begrenses av hensyn til naboer**.**

Utvendig solavskjerming
Solavskjermingen inngår i borettslagets felleseie.
Det er viktig at solavskjermingen brukes og vedlikeholdes iht. rundskriv av 31.01.2018: *Regler for bruk og vedlikehold av solavskjerming*. Rundskrivet ligger på Vibbo.
Kostnader som skyldes feil bruk av solavskjerming, skal dekkes av andelseier. Fjernkontroll for styring av solavskjerming skal følge leiligheten. Tap av fjernkontroll og programmering av ny fjernkontroll, må dekkes av andelseier.

Meldinger og henvendelser
Henvendelser fra styret eller OBOS til andelseier (beboer) på Vibbo eller ved rundskriv og oppslag, skal gjelde som husordenens bestemmelser. Henvendelser til styret i anledning husordenen skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke av styret.

Regler om ro i leiligheten
Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00 på hverdager, samt lørdager etter kl. 17.00, og hele døgnet på søn- og helligdager samt høytidsdager.
Boring, banking, støyende oppussingsarbeider og musikkøvelser tillattes ikke mellom kl. 20:00 og kl. 08:00, på hverdager, og hele døgnet på søn-helligdager og høytidsdager. På lørdager er boring og banking tillatt mellom kl. 10.00 og 15.00. Ved store støyende ombyggingsarbeider skal alle naboer varsles. Denne type arbeider skal kun foregå mellom kl. 08.00 og 17:00 på hverdager.
Bruk av vaskemaskin med sentrifuge er ikke tillatt mellom kl. 23.00 og 08.00 alle dager.
Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer som kan sjeneres.

TV og fiberkabel
Leieboeren må ikke foreta inngrep i kontaktene for fjernsyn og fiberkabel. Det må bare brukes godkjente kontakter og kabler.

Søppel
Nedkastluken skal kun brukes for søppel som skal kastes i henhold til kildesortering som gjelder for Oslo kommune. Det er beboers ansvar at man har lest og forstått orientering som er utstedt av Oslo kommunes renovasjonsetat, som er utdelt til samtlige andelseiere.
Det er strengt forbudt å kaste brennbare ting, matoljer, glass, metall og papir gjennom nedkastluken. Lukene skal alltid stenges forsvarlig etter bruk.

Plastposer med søppel skal alltid knytes med dobbel knute. Til matavfall benyttes dobbel pose og med dobbel knute.
Matavfall som blir liggende ute på fellesområder, skal ansvarlig plukke opp og kaste i henhold til kildesortering som gjelder for Oslo kommune. Dette for å hindre tiltrekking av skadedyr til eiendommen.

Øvrig avfall
Se punkt under dugnad.

Mating av dyr
Det er ikke tillatt å mate fugler fra egen balkong. Kast heller ikke mat ned på bakken, da dette tiltrekker skadedyr. Det er ikke lov å mate fugler eller andre ville dyr på fellesområder.

Utvendig fellesbod
Fellesboden skal kun benyttes til plassering av sykler, barnevogner, ski og annet sportsutstyr som er i bruk.

Rømningsveier mellom balkonger
Andelseier er ansvarlig for at rømningsveiene mot naboleiligheten er tilgjengelig uten hindring. RØMNINGSVEIEN MÅ IKKE SPERRES.

Merking av ringepanel, postkasser og entrédør
Den enkelte andelseier er ansvarlig for korrekt merking. Navneskilt til ringepanel og postkasser bestilles skriftlig hos Oppsal Vaktmestersentral. Skiltene betales av borettslaget. Entrédører skal minst være merket med etternavn.
Ved utleie av leiligheten, skal andelseier betale for nye skilt til ringepanel og postkasse.

Motorsykler og mopeder
Etter søknad til styret er det mulig å leie oppstillingsplass for motorsykkel og moped i garasjen. Det vil være et begrenset antall plasser til disposisjon. Leiepris fastsettes av styret og særskilt kontrakt opprettes.

Trappeoppganger og kjellergang
Det er forbudt å hensette skotøy, ski, akebrett, barnevogner eller annet brennbart utenfor egen entrédør eller i fellesarealer iht. gjeldende brannforskrifter.

Dyrehold
Dyrehold tillates under forutsetning av særskilt søknad til styret og at erklæringen om dette undertegnes og overholdes. Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet.

GENERELL ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede, som holder en hund/katt forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Hunden/katten skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser ovenfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang.
2. Hunden/katten skal ikke luftes på borettslagets fellesarealer, herunder plener, sandkasser, lekeområder eller veier/plasser.
3. Dyr som anses som farlig av myndighetene, er ikke tillatt i borettslaget
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på borettslagets fellesområder o.l.
5. Dersom det kommer berettigede klager på at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Denne erklæring betraktes som en del av bruksretten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av denne. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Oslo, den ....
hund/katterase

.....
andelseier

.....
adresse

Denne erklæring ligger på Vibbo.

Garasjer
Til alle 3- og 4-roms leiligheter følger det med en garasjeplass i kjelleren. Utleie av garasjeplass er kun tillatt til andelseier i borettslaget. Særskilt kontrakt for utleie opprettes gjennom styret.

Andelseier av 2-roms leilighet som disponerer bil, kan få tildelt en reservert utendørs parkeringsplass etter søknad til styret.

Ladeplass for el-bil
Borettslaget disponerer 6 stk. ladeplasser for el-bil. Fast reservert plass inkl. bruk av strøm, kan leies etter søknad til styret. Andelseier som er tildelt reservert utendørs parkeringsplass skal ikke benytte gjesteparkering.

ORDENSREGLER FOR GARASJENE

1. Andelseier som er tildelt garasjeplass skal ikke benytte gjesteparkering
2. Garasjen kan kun benyttes til oppstilling av biler. Reparasjon og vask av biler er ikke tillatt. Bilen skal stå parkert på den plass som er anvist.
3. Bilen må holdes låst. Utleieren er uten ansvar for verdier som oppbevares i bilen. Utleieren har ikke ansvar for skade som måtte bli påført p.g.a. kollisjoner i bygget eller som skyldes feilaktig parkering o.l.
4. Uvedkommende har ikke adgang til garasjene. Leieren er ansvarlig for skader påført bygget, også for skader som skyldes hans familie eller folk ansatt i hans tjeneste.
5. Den enkelte leier må sørge for at plassen er fri for brennbart materiell. Papir, pussegarn osv. må ikke etterlates i garasjen.
6. Det er tillatt å lagre max 4 stk. bilhjul på plassen.
7. Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboene, og så langt inn mot bakvegg som mulig.
8. Disse ordensregler går inn som en del av bruksretten.
9. Hvis bilen ikke har registreringsnummer må navn og adresse på eieren klebes opp på vinduet.
10. Ved utkjøring skal man stoppe og vente til porten er lukket. Dette for å hindre at uvedkommende får adgang til garasjen. Følg også med etter innkjøring.
11. Barn skal ikke oppholde seg alene i garasjene

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
HAGAPYNTEN 19

Dato: 06.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505095
1127

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.141 BNR. 219

Vi viser til bestilling av 20250205 for HAGAPYNTEN 19.

GNR. 141 BNR. 219

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.09.1973.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

13929 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

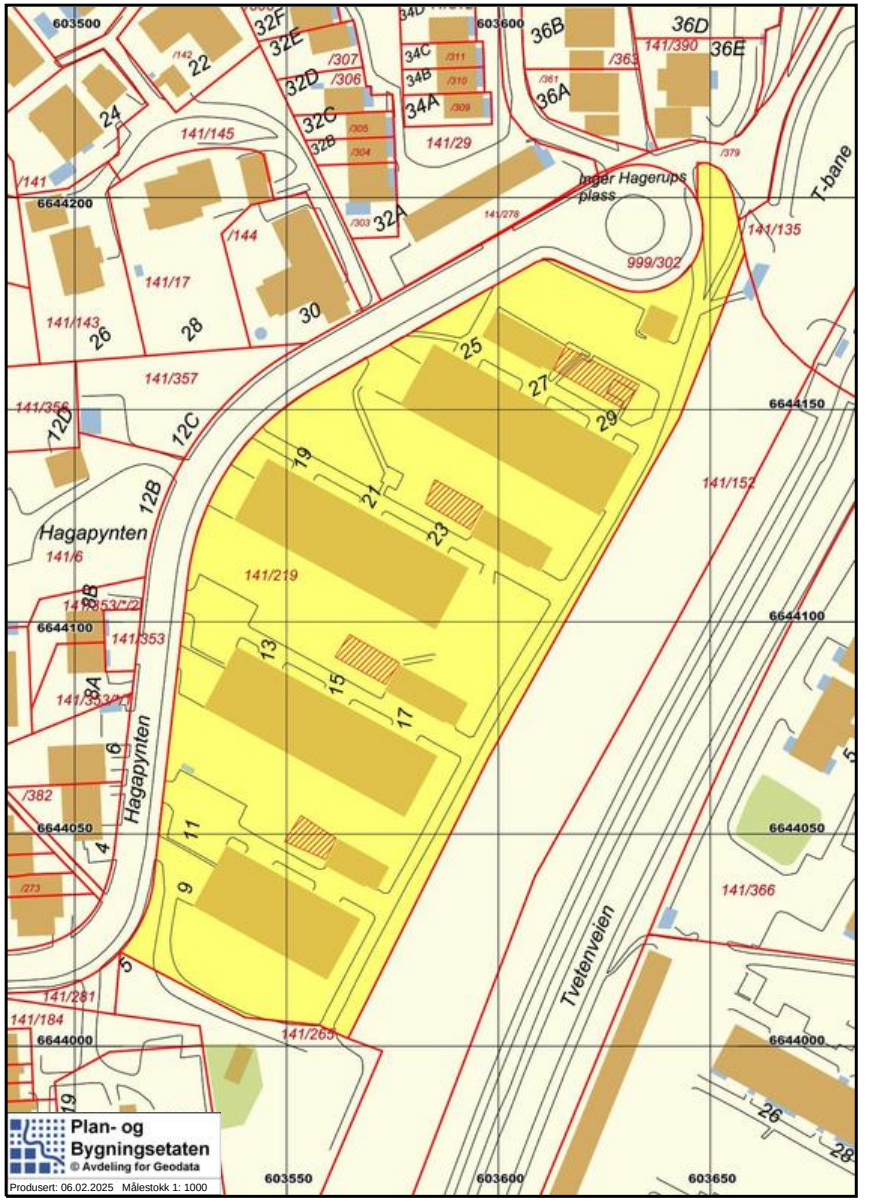
Kristin Tveit
Enhetsleder

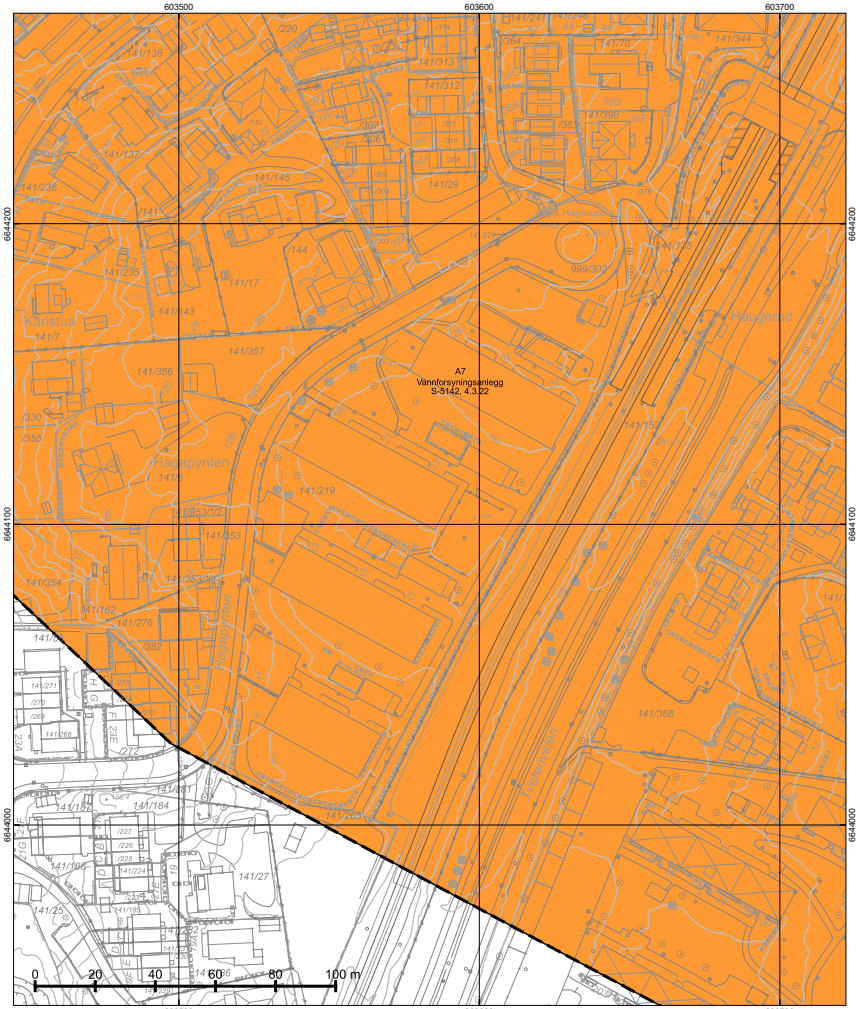
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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: 06.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

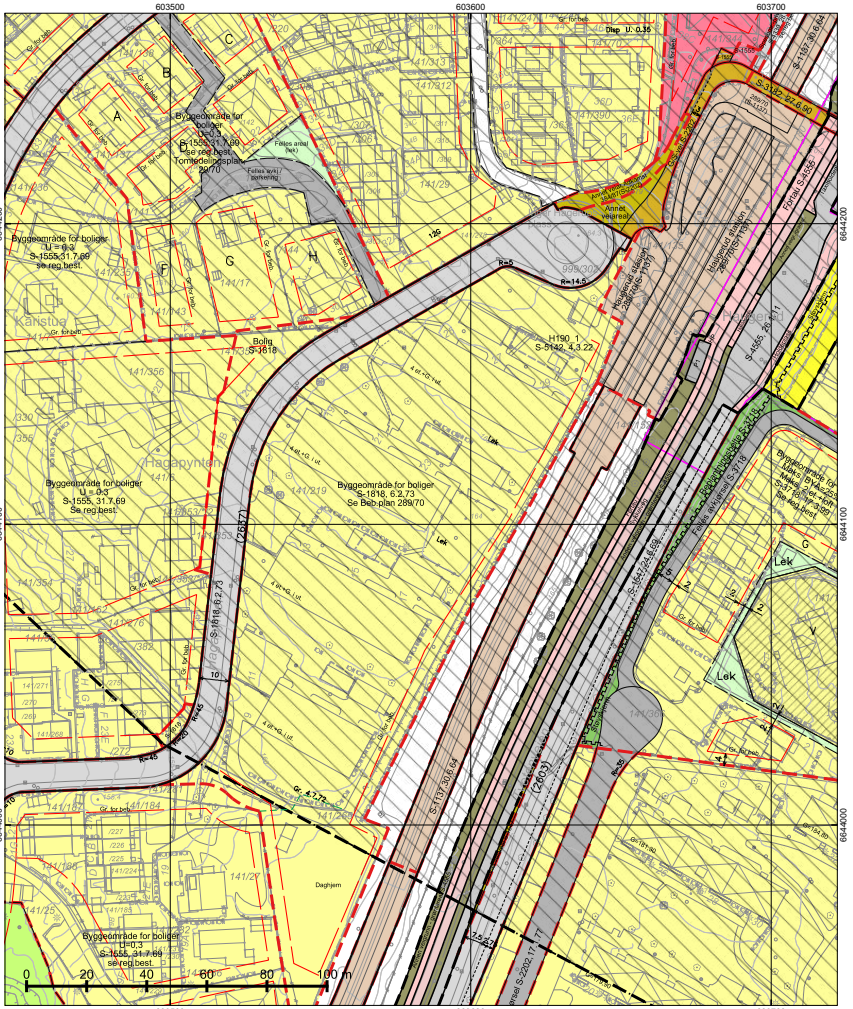
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138162/ 86505095
Deres ref.: 197215
Adresse: HAGAPYNTEN 19
Kommentar:
Gnr/Bnr: 141/219

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138162/ 86505095
Deres ref.: 197215
Adresse: HAGAPYNTEN 19
Kommentar:
Gnr/Bnr: 141/219

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 65 - Spesialområde privat vei
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2080 - Parkering

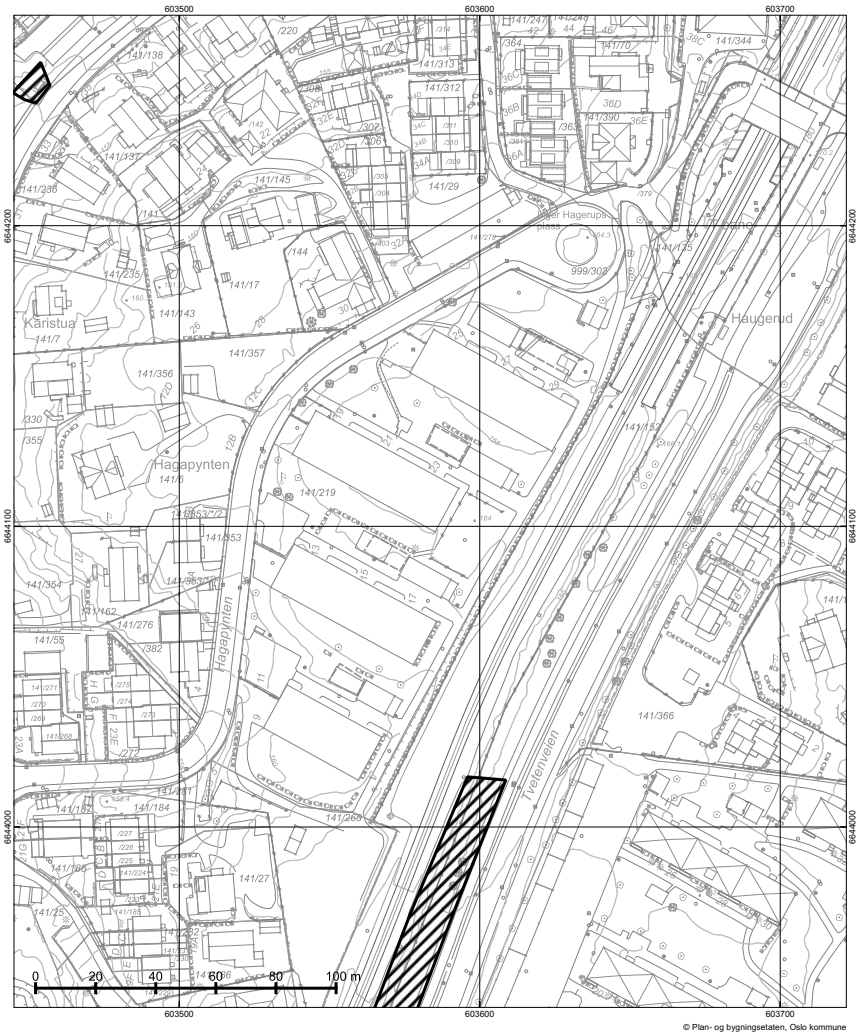
- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert støyskjerm



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

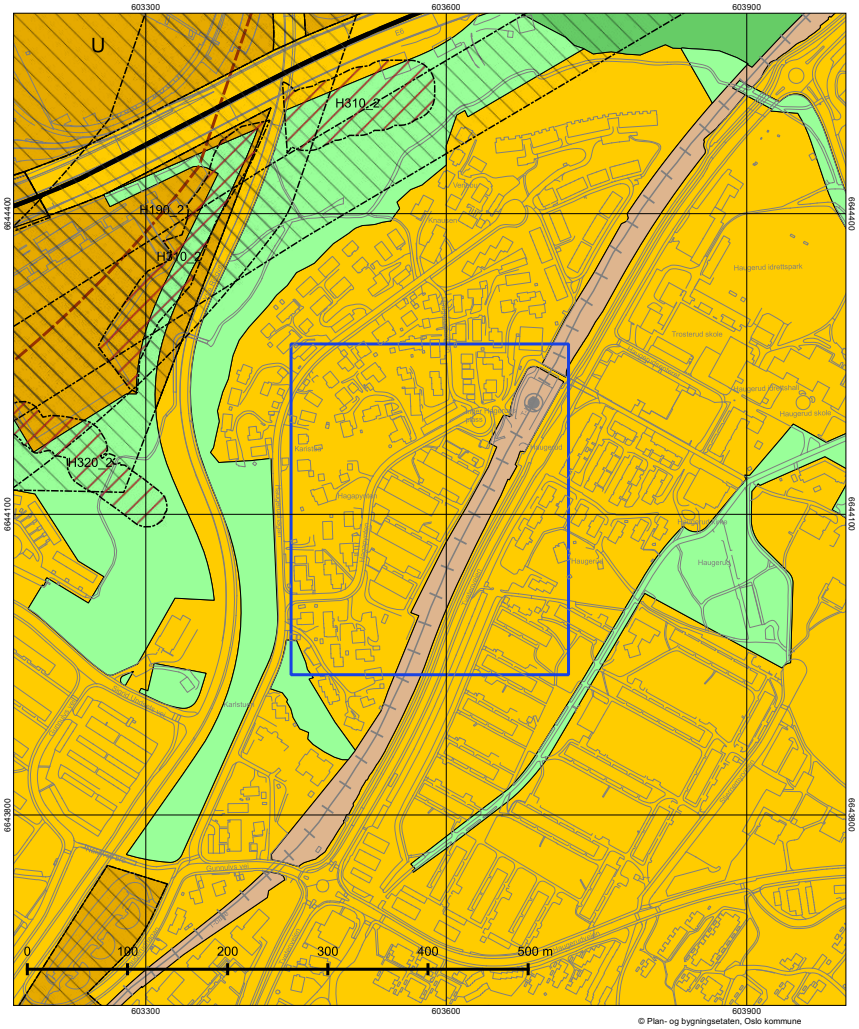
Dato: 06.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138162/ 86505095
Deres ref.: 197215
Adresse: HAGAPYNTEN 19
Kommentar:
Gnr/Bnr: 141/219

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: 06.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138162/86505095
Deres ref.: 197215

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

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 hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. 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

S-2202

Endret reguleringsplan for Gamle Tvetenveien mellom Haugerudveien og Trosterud stasjon - omregulering fra friområde til trafikkområde (gang/sykkelvei), samt endring av gangvei 9422 og regulering av felles avkjørseler m.m.

S-2202 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.01.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701369
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 38487, V070487

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-1818

Reguleringsplan for boliger, trafikkområde (vei 2637 og gangvei 9422) på 141/72, Haugerud.

S-1818 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.02.1973
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197356870
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 28970

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

28970

Endring av stadfestet reguleringsplan S-1555. Forlengelse av vei 2637, opphevelse av snuplass og delvis opphevelse og endring av gangvei 9422, samt bebyggelsesplan for boliger på gnr. 141 bnr.73

28970 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 197002540

Vedtaksdato: 02.09.1970
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1137, S-1818, S-1547

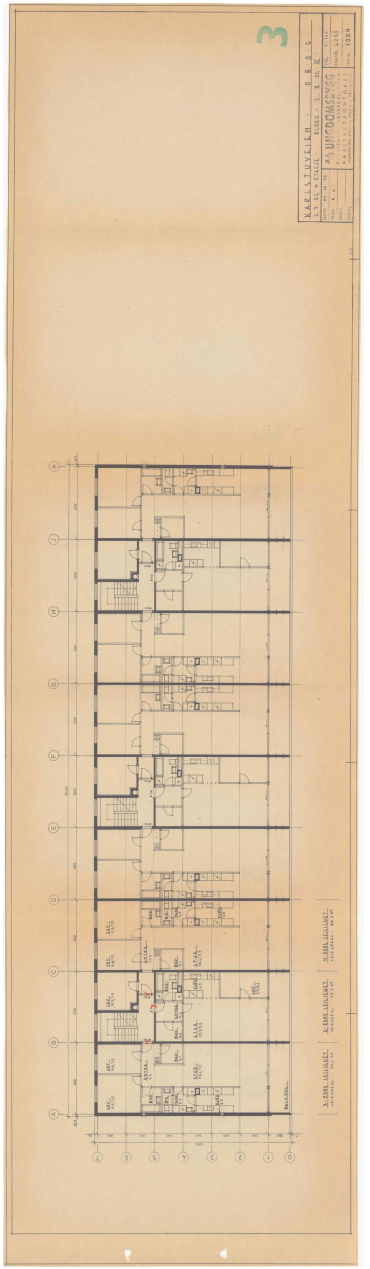
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

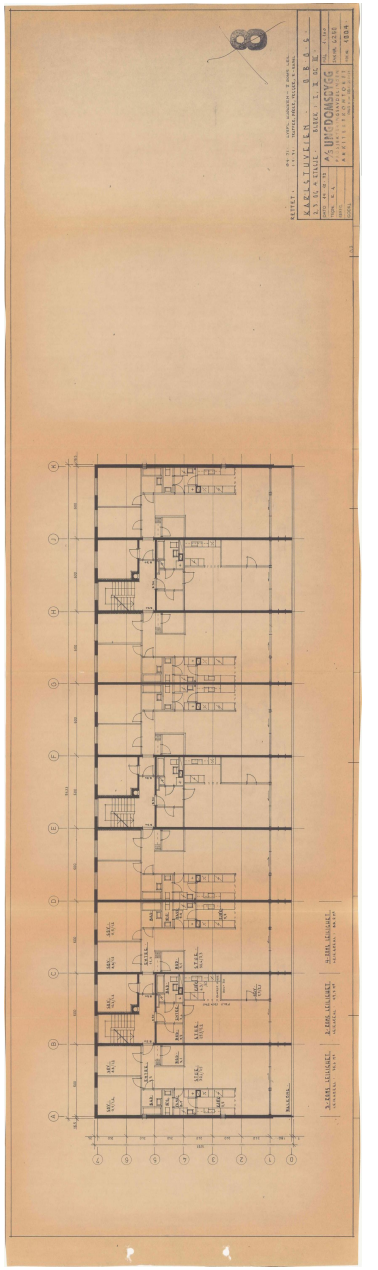
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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





OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XIII * 11 50 60

KOPI

Oslo, den 5.11.1975

OVe/GS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.141,bnr.72, blokk 2, Vei 2637 - Karlstuveien.

Journalnr.
70/3087

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
25.9.1975.

Bygningens art
Boligblokk m/garasjer.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemester
A/S Ungdomsbygg, arkitektkontoret, Hammersborg torg 1 B, Oslo 1.

Ansvarshavende
Sivilingeniör Jörgen Kaasa, c/o A/S Ungdomsbygg, Storgeten 49, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

OVe

Overingeniør

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SE. C.IS. 4000. ANDVORD. 2884374. —

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Hagapynten 19 - 23				JOUR.NR.	89/104483
ARB.'S ART	Innglassing av balkonger - boligblokk				GNR./BNR.	141/0219
BYGGHERRE	Karlstua Borettslag v/Tor Paulsen, Hagapynten 27, 0673 Oslo				BYGN.ENH.NR	
SAKENS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
STATUS		14.11.89	6.7.90			

Søknaden gjaldt innglassing av balkonger i boligblokk.

I tlf.samtale med byggherre ble det opplyst at noen av beboerne hadde innglasset balkongene. Flere av beboerne vil innglasse balkongene i løpet av høsten/vinteren. Dette skyldes mye pga. støy fra vei og jernbane.

Det er valgfritt om balkongene skal innglasses eller ikke. Borettslaget vil sørge for at alle balkongene blir like. Jeg anser det som lite hensiktsmessig å forfølge byggesaken videre.

Saken henlegges derfor uten ferdigattest.

Oslo 9.11.94

Geir Simonsen
Geir Simonsen

Att.: 14/11-94

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.						

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			9.11.94	GSI
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			9.11.94	GSI
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Karlstua Borettslag v/Ottar Johannesen
Hagapynten 11
0673 OSLO

Dato: 19.06.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201216619-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAGAPYNTEN 9 - 29	Eiendom:	141/219/0/0
Tiltakshaver:	Karlstua Borettslag v/Ottar Johannesen	Adresse:	Hagapynten 11, 0673 OSLO
Søker:	Karlstua Borettslag v/Ottar Johannesen	Adresse:	Hagapynten 11, 0673 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - HAGAPYNTEN 9 - 29

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 17.06.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.06.2013 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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.

481 00 222

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: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 20-0002/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hagapynten 19 0673 OSLO

Betegnelse: Gnr 141, bnr 219 (ideell andel 1/1) 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