Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Eirik Kjølstad Sandberg
UNNARENNET 16

Dato: 04.06.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86492654
7860753

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.146 BNR. 259

Vi viser til bestilling av 20240604 for UNNARENNET 16.

GNR. 146 BNR. 259

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.11.1955.

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

28895 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

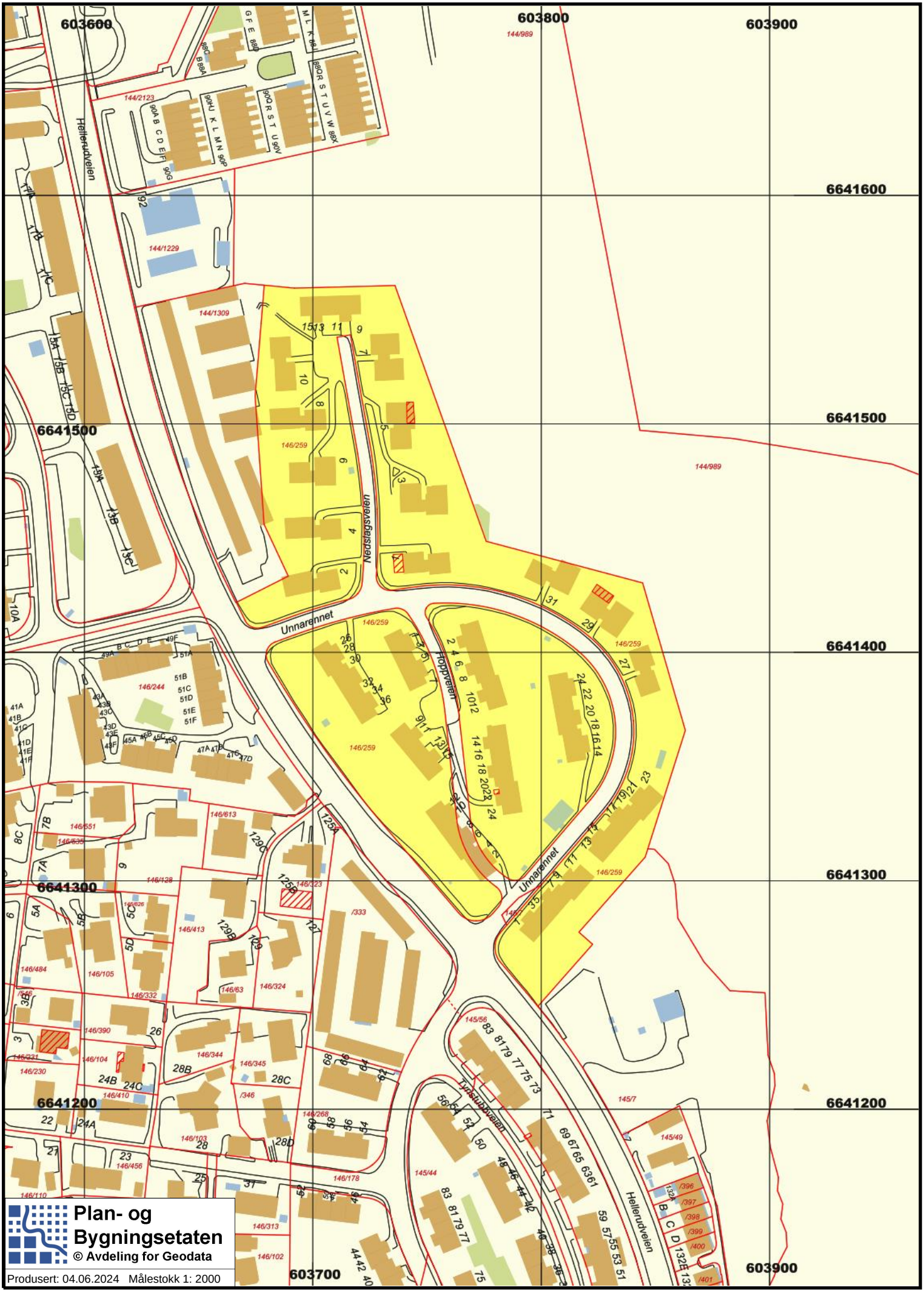
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 04.06.2024 Målestokk 1: 2000

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Beverdalen Borettslag

---

Møtedato: 10.05.2023
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Østmarkseteren.

Til stede: 40 andelseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 45 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Anders Thorud.

Møtet ble åpnet av styreleder.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Anders Thorud foreslått.

   Vedtak: valgt ved akklamasjon

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 enstemmig

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble foreslått: Anders Thorud
   Som protokollvitne ble foreslått: Frode Villumstad

   Vedtak: valgt enstemmig

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

   Vedtak: godkjent enstemmig

---

5. **Årsrapport og årsregnskap for 2022**

a Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: godkjent enstemmig

b Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: godkjent enstemmig

---

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 500.000.

Vedtak: godkjent enstemmig med akklamasjon

Innkomne forslag og saker

7. Søknad om Vindu

Saksframstilling:

Vi søker om å få satt inn et vindu i gavlvegg 1.etasje i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet. Vi har per idag ingen vinduer på gavlveggen, selv om det ifølge fasadeprinsippene er et vindu i andre etasje. Mange av bygningene i borettslaget har ett eller flere vinduer på gavlveggen, dette gjelder både rekkehus og firemannsboliger. Overordnet vindusdesign og plassering vi ønsker vil harmonere med andre gavlvegger i borettslaget etter at rehabiliteringsprosjektet er gjennomført.
Vinduet vi søker om er en av standardene tatt fra fasadeprinsippene (500Bx1290H). Ønsket plassering er 85 cm fra hjørnet av gavlvegg, og standardhøyde opp fra gulvet innendørs. Dersom det viser seg at foreslått vindusstørrelse og ønsket plassering fraviker
noe fra standardprinsipper, eller det av bygningstekniske årsaker må justeres, tilpasser vi oss dette.
Dersom dette blir godkjent av GF, tar vi saken videre med Plan- og byggningsetaten på egenhånd samt Prosjektmester.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er å avslå forslaget da dette ikke er i tråd med vedtatte retningslinjer for fasadeendringer.
Nye retningslinjene for fasadeendringer ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 29.09.2022 og deretter tatt inn som et nytt punkt i husordens-reglene under §2.
Bakgrunnen er at det over mange år blitt etablert flere ulike løsninger i borettslaget og som følge av det var behov for å etablere en mer enhetlig praksis med felles prinsipper.
Formålet med de nye retningslinjene som er vedtatt av generalforsamlingen er å sikre et mer ensartet uttrykk på eiendommene i borettslaget og at vi bevarer den arkitektoniske stilen som gjelder for Beverdalen borettslag.

Styrets innstilling er at vi bør følge disse retningslinjene.

Forslagsstiller forslag til vedtak: forslaget godkjennes

Vedtak: Forslag vedtatt med mer enn 2/3-flertall.

8. Forslag om å holde høner

Saksframstilling:
Vi er to familier, i Hoppveien 11 (Øijord) og Hoppveien 22 (Krohn Bjørnstad), som ønsker å sette opp et lite hønsehus med cirka 4–6 høner på borettslagets fellesareal (se kartutsnitt). Ønsket om hønehold er først og fremst drevet frem av barna Live og Aurelian (9 år) – ønsket støttes av foreldrene, som vil ta ansvaret og regningen for hønene gjennom året.
Omfang av prosjektet:
Et hønsehus står på bunnplate og er ikke en permanent oppføring. Huset vil være cirka 2–3 meter bredt, rundt 1,5 meter høyt og 1 meter dypt. Vi planlegger å sette opp hønsehuset inntil støyskjermen i direkte linje nedenfor Hoppveien 11. Dette området blir ikke utnyttet i dag, og et hønsehus her vil neppe være til hinder for noen, selv ikke vaktmesteren på klipperunde.

Styrets innstilling:
Styret innstilling er at forslaget godkjennes som en prøveordning på ett år.
Styret er positive til forslaget og mener det kan være et fint sosialt tiltak i borettslaget. Dagens husordensregler tillater imidlertid ikke å ha høner som husdyr. Formålet med regulering i husordensreglene er primært å kontrollere dyrehold i borettslaget. Styret er av den oppfatning at det kan åpnes for et midlertidig unntak og innstiller på at forslaget godkjennes som en prøverordning på ett år. Ordningen skal evalueres i forkant av neste års generalforsamling. Borettslaget dekker ikke noen kostnader i prøveperioden og det må innhentes samtykke fra alle andelseiere i Hoppveien 9-15 og Unnarennet 26-36.

Forslagsstiller forslag til vedtak:
Forslagstillers forslag til vedtak: Høner virker som et trivelig initiativ, og vi godkjenner oppføringen av et enkelt hønsehus på Beverdalens fellesareal slik det er avmerket på kartet – under forutsetning av at både høns og hus stelles godt med og holdes rent og luktfritt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets forslag til vedtak: forslaget godkjennes som en prøveordning på ett år.

Vedtak: Forslag vedtatt med 28 stemmer for.

9. Endring av vedtekter i §8-1 (punkt 1 – Styret)

Saksframstilling:
Styret foreslår å endre vedtekter i §8-1 punkt 1.
Fra følgende tekst: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
Til: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 3 og høyst 4 andre medlemmer, samt minst 1 og høyst 2 varamedlemmer.
Bakgrunnen for forslaget er at dagens formulering i vedtektene er svært bindene og uhensiktsmessig både for styrets og valgkomiteens arbeid. Styret blir uforholdsmessig stort, og erfaring over flere styreperioder tilsier at det ikke er behov for like mange varamedlemmer som styremedlemmer i Beverdalen borettslag.
Ny tekst er ikke i strid med Lov om burettslag (burettslagslova).
Etter styrets vurdering vil denne endringen i vedtektene legge bedre til rette for et mer effektivt styrearbeid, samt gi en større forpliktelse for styrets medlemmer.

Styrets innstilling:
Forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak:
Forslaget om endring av vedtekter i §8-1 punkt 1 godkjennes. Ny tekst: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 3 og høyst 4 andre medlemmer, samt minst 1 og høyst 2 varamedlemmer.

Benkeforslag til vedtak:
Forslaget om endring av vedtekter i §8-1 punkt 1 godkjennes. Ny tekst: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 ordinære styremedlemmer,
samt 1-4 varamedlemmer.

Vedtak: Benkeforslag enstemmig vedtatt

---

10. Valg av tillitsvalgte

a Som styreleder for 2 år, ble Stian Sargel Solberg foreslått.

Vedtak: valgt ved akklamasjon

b Som styremedlem for 2 år, ble Christina Strand foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble David R. Coron-Andersen foreslått.

Vedtak: valgt ved akklamasjon

c Som varamedlem for 1 år, ble Dominika Karolina Janowicz foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Kristina Dysthe foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Narve Bjørneseth foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Une Katrine Aas foreslått.

Vedtak: valgt ved akklamasjon

11. Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert: Stian Sargel Solberg
Varadelegert: Jarle Nordstrand Jangaard

Vedtak: valgt ved akklamasjon

12. Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått
Camilla Flatmo og Morten Gjelstad

Vedtak: valgt ved akklamasjon

13. Som representanter i Beverbarna for 1 år, ble foreslått
Halvdan Rosted, Kristian Peder Mørtvedt Andersen, Live Moen og Petter Inge Nes

Vedtak: valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20:10. Protokollen signeres av

Anders Thorud /s/
Møteleder/protokollfører

Frode Villumstad /s/
Protokollvitne

Protokoll til årsmøte 2024 for Beverdalen Borettslag

Organisasjonsnummer: 950253495
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Østmarkseteren.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering - Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Konstituering - Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamling velger Miguel Antonetti i OBOS som protokollfører og andelseier Benedicte Selmer som protokollvitne.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

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

Innkallingen ble sendt innen lovens grense på minimum 8 dager og maksimum 20 dager.

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

5. Årsrapport og Årsregnskap for 2023

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets underskudd til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner Årsrapport og Årsregnskap for 2023. Årets underskudd overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer - Styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til 400 000 for styreperioden 2023-2024.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Leietillegg for påbygg og veranda

Fordeling av felleskostnadene ble satt ved stiftelsen av boligselskapet. Utregningen er basert på bruttoareal (BRA) og er fordelt slik at rekkehusene sitt utgangspunkt er på 82 m² og 67 m² for firemannsboligene. For å endre denne utregningen, så kreves det et enstemmig vedtak på generalforsamling. Leietillegg for garasjene er ikke inkludert i felleskostnadene.

I senere tid og av et tidligere styre, ble det etablert leietillegg for utbygd areal som tilbygg/ påbygg og utbygde verandaer. Noen andelseiere har vært kritiske til både innføringen og hvordan leietillegget beregnes.

Styret har sett nærmere på hvordan leietillegg er satt som grunnlag for å vurdere om modellen bør endres eller justeres.

Styrets tilnærming er at et leietillegg bør, så godt det lar seg gjøre, gjenspeile den faktiske vedlikeholdskostnaden for tilbygg/påbygg over tid. Med utgangspunkt i det gjennomførte rehabiliteringsprosjektet og påløpte kostnader har vi nå fått en god over de faktiske kostnadene ved å vedlikeholde bygningsmassen i borettslaget og hvordan disse fordeler seg.

Når det gjelder utbygg så innehar de i gjennomsnitt 1 ekstra vindu, 8 meter ekstra vegg (24kvm) og 34 kvm tak (som oftest fordelt på to enheter). Med utgangspunkt i vedlikeholdskostnader mener styret at dagens leietillegg på utbygg i stor grad gjenspeiler de faktiske vedlikeholdskostnadene og foreslår derfor å holde leietillegget uendret per nå.

Når det gjelder veranda, så viser det seg at dagens leietillegg i for liten grad gjenspeiler de faktiske vedlikeholdskostnadene og styret foreslår derfor å øke leietillegget for verandaer til kroner 500,- per måned. Dette utgjør en økning på cirka kroner 320 ,- per måned.

Basert på dette har vi lagt følgende modell til grunn for å beregne leietillegg:

Beskrivelse	Antall	pris pr kvm/lm	EKS MVA	INK MVA
Vegg	25kvm	1 925,00	48 125,00	60 156,25

Tak	34kvm	1 538,00	52 292,00	65 365,00
Vindu	1stk	15 000,00	15 000,00	18 750,00
Kompletterende arbeid blikk	8m	347,00	2 776,00	3 470,00
Gesimskasser (Tømrer+blikk)	8m	1 093,00	8 744,00	10 930,00
----------		Totalt	kr 126 937,00	kr 158 671,25

Leietillegg pr kvm fordelt på 20år	Per år	Per mnd	Leietillegg pr kvm
----------	kr 7933,56	kr 661,13	kr 20,66

Verandaer 39stk (ink.mva)	Per veranda	Fordelt på 35år	Per mnd
kr 8 500 000,00	kr 217 948,72	kr 6 227,11	kr 518,93

Styrets innstilling
Forslaget godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Nivå for leietillegg for utbygg og verandaer settes med utgangspunkt i reelle vedlikeholdskostnader. Dette innebærer at dagens leietillegg for utbygg videreføres og at leietillegget for verandaer øker til kroner 500,- f.o.m 01 juli. Leietillegg for utbygg og verandaer skal indeksreguleres hvert 2. år.
>
> ✓ **Vedtatt. 34 stemmer for / 3 mot**

8. Kollektiv TV-avtale

I de senere år har det for mange blitt mer vanlig å strømme TV-innhold. Det vil si at mange betaler ekstra for økt bredbåndshastighet, mens de samtidig ikke bruker TV-innholdet som borettslaget betaler for. Ved en kollektiv TV-avtale for borettslaget blir vi bundet opp til en leverandør i minimum 24 mnd, mens ved individuell TV-avtale for de som behøver det er bindingstiden maks 12 mnd. Ved en kollektiv TV-avtale vil prisen for TV-innholdet reguleres årlig, noe man kan unngå ved å ikke velge kollektiv TV-avtale. Dette gjør at det er større muligheter for å skifte leverandør av TV-innhold underveis. Opennet tilbyr TV-innhold fra Rikstv eller Allente, samt Obosrabatt på innhold hos Strim.

Kollektiv TV-avtale kan tegnes fra kr.109,- per husstand i måneden avhengig av innhold inkludert.

Styrets vurdering er at det er mest hensiktsmessig at TV-innhold velges individuelt av den enkelte beboer og ikke som en kollektiv avtale.

Styrets innstilling

Styrets vurdering er at en kollektiv TV-avtale verken er lønnsomt eller tilrettelegger for tilstrekkelig fleksibilitet for hver enkelte beboer, og henstiller til å godkjenne forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at styret ikke inngår kollektiv TV-avtale fra og med 01.12.2024.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Innføring av IN-ordning

Borettslaget har per i dag ikke en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). En slik ordning gir andelseiere mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjelden raskere enn ved å følge ordinær betalingsplan for fellesgjelden.

Styret har innhentet informasjon fra OBOS om hvordan en slik ordning fungerer i praksis og hva dette vil koste - både for borettslaget og den enkelte andelseier.

Kostnader for borettslaget:

Hvis vi inngår en IN-ordning for Beverdalen borettslag, må borettslaget betale en oppstartskostnad på kroner 31 750,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS (engangskostnad). I tillegg vil det påløpe en årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen som utgjør 10 % av forretningsførerhonoraret (minimum kroner 12 000,- og maksimum kroner 18 000,- inkl. mva). Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret.

Kostnader for den enkelte andelseier:

Andelseiere som ønsker å innfri (hele eller deler av) sin andel av fellesgjelden må betale et vederlag på kroner 5 000,- inkl, mva til OBOS Eiendomsforvaltning ved inngåelse av IN-avtale. Det er mulig å innløse hele eller deler av lånet to ganger årlig (mai og september) og det er krav om minstesum på kroner 60 000 per innbetaling.

Andelseiere som ikke ønsker å benytte seg av IN-ordningen betaler ingen ting.

Styrets innstilling
Styret vurderer de totale kostnadene for borettslaget som så lave at vi mener det bør tilrettelegges for individuell nedbetaling dersom flertallet ønsker det.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at IN-ordning innføres for Beverdalen borettslag når prosjektet er ferdig.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Vegard Bergvatn Berge
Andreas Liljedal

Følgende stilte til valg:
Vegard Bergvatn Berge

Andreas Liljedal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
David R. Coron-Andersen
Kristina Dysthe
Dominika Karolina Janowicz
Jarle Nordstrand Jangaard

Følgende stilte til valg:
David R. Coron-Andersen
Kristina Dysthe
Dominika Karolina Janowicz
Jarle Nordstrand Jangaard

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Hege Elisabeth Løvbak

Følgende stilte til valg:
Hege Elisabeth Løvbak

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Stian Sargel Solberg

Følgende stilte til valg:
Stian Sargel Solberg

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Christina Bæverfjord Strand

Følgende stilte til valg:
Christina Bæverfjord Strand

12. Valg av valgkomité

Medlem 1 (1 år)

Følgende ble valgt:
Hanne Hogseth

Følgende stilte til valg:

Hanne Hogseth

Medlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten Gjelstad

Følgende stilte til valg:
Morten Gjelstad

13. Beverbarna

Medlem 1 (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristian Peder M. Andersen

Følgende stilte til valg:
Kristian Peder M. Andersen

Medlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:
Petter Inge Nes

Følgende stilte til valg:
Petter Inge Nes

Medlem 3 (1 år)

Følgende ble valgt:
Halvdan Rosted

Følgende stilte til valg:
Halvdan Rosted

Medlem 4 (1 år)

Følgende ble valgt:
Camilla Flatmo

Følgende stilte til valg:
Camilla Flatmo

Anders Thorud /s/
Møteleder

Miguel Antonetti /s/
Protokollfører

Benedicte Selmer /s/
Protokollvitne



Ekstraordinært årsmøte 2023

Beverdalen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 1. november - 4. november 2023

Selskapsnummer: 191

OBOS

Velkommen til årsmøte i Beverdalen Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. november kl. 20:00 og lukker 4. november kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/191

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører
3. Konstituering – Valg av protokollvitne og ev. tellekorps
4. Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede
5. Fullmakt til styret mht. finansiering av vedlikehold i forbindelse med prosjektet

Med vennlig hilsen,
Styret i Beverdalen Borettslag

Sak 1

Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til eierne iht. lovens krav om minimum 3 dager og maksimum 20 dager for ekstraordinær generalforsamlinger. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

Sak 2

Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styreleder fungerer iht. loven som møteleder med mindre generalforsamlingen velger noen andre. Møteleder har ansvar for å føre protokollen med mindre generalforsamlingen velger noe andre. I et digitalt møte fungerer løsningen som protokollfører da denne lages automatisk, men det er møteleders ansvar at denne blir riktig.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at Anders Thorud fra OBOS, som har vært møteleder i tidligere fysiske generalforsamlinger, også fungerer som møteleder i den digitale ekstraordinære generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Anders Thorud som møteleder og Navn Navnesen] som protokollfører.

Sak 3

Konstituering – Valg av protokollvitne og ev. tellekorps

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Loven sier at minst 1 eier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Generalforsamlingen må derfor velge minst 1 eier, som styret også anbefaler fungerer som tellekorps i møtet. Ved digital votering er løsningen som teller stemmene, mens protokollvitne kontrollerer innlegging av eventuelle stemmesedler.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen velger samme protokollvitne som ordinær generalforsamling, Frode Villumstad.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Frode Villumstad som protokollvitne og tellekorps.

Sak 4

Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen bør godkjenne deltagere med stemmerett i Generalforsamlingen. I den digitale løsningen skjer registrering via innlogging, eller via levering av stemmeseddel for registrering i digital løsning. I fysiske møter skjer registrering via fremmøteliste med registreringsblankett eller fullmakt.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning eller levering av stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i Generalforsamling med stemmerett.

Sak 5

Fullmakt til styret mht. finansiering av vedlikehold i forbindelse med prosjektet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret viser til tidligere saksbehandling i generalforsamlinger, og informasjon om det pågående rehabiliteringsprosjektet borettslaget står i.

Som andelseierne informeres om i Beboermøte 01.11.2023, er det kommet nødvendige kostnadsøkninger i prosjektet, som krever at lånerammen økes.

Styret opplever at andelseierne har tillit til at styret arbeider målrettet mot å holde kostnadene så lave som det er nødvendig å ha de, samtidig som vi leverer et godt resultat for borettslaget.

Styret ønsker nå å formalisere vedtaket knyttet til lånevedtak, for å fjerne enhver juridisk tvil om fullmakten fra andelseierne i generalforsamlingen til styret.

Styret vil fortsette å holde eierne løpende orientert, inkl. relevante endringer.

For å nettopp minimere kostnadene for borettslaget, avholdes den ekstraordinære generalforsamlingen digitalt.

Styrets innstilling

Styret ber andelseierne stemme FOR forslaget

Forslag til vedtak

Styret i borettslaget får fullmakt til å ta opp nødvendige låneopptak i forbindelse med det pågående rehabiliteringsprosjektet, inkludert nødvendige endringer som dukker opp underveis. Styret forplikter seg samtidig til å informere andelseierne om vesentlige endringer i prosjektet, inkludert eventuelle endringer i forventninger til felleskostnadsprognoser når disse foreligger.

Vedlegg

1. Redegjørelse for status i rehabiliteringsprosjektet_kopi med justeringer (1).pdf

Redegjørelse for status i rehabiliteringsprosjektet i Beverdalen Borettslag

Rehabiliteringsprosjektet i Borettslaget er godt i gang og styret mottar mange positive tilbakemeldinger om prosjektet, både fra beboere og fra andre som har sett resultatet. Gjennom rehabiliteringen av borettslaget så har vi nå fått inn nye vinduer og dører med god isolasjonsevne, etterisolert tak og vegger, ny fasadekledning, nye utelamper, nye porttelefoner og mer. Dette vil føre til en vesentlig lavere vedlikeholdskostnad fremover enn hva vi måtte forventet uten rehabiliteringen. De nye vinduene fra NorDan med aluminiums kledning har en levetid på 50-60 år ved godt vedlikehold. Vi har fått tilbakemeldinger om et lavere strømforbruk i enhetene på 30-35% som et resultat av tilleggsisoleringen og skifte av vinduer

Vi har per dags dato kun 5 bygg hvor arbeidene ikke har startet opp, og entreprenøren er trygg på at arbeidene ferdigstilles iht. kontrakt.
Siden oppstart av prosjektet og frem til nå så har vi mottatt endringsmeldinger for i underkant av kr. 18.500.000.
De tre største endringsmeldingene beløper seg samlet til ca. kr. 15.000.000 og dekker kostnader for nye verandaer, drenering under verandaer og aluminiums kledning på vinduer. Etter at en arbeider falt igjennom dekket på en veranda i 2.etg, tok styret en gjennomgang av samtlige verandaer sammen med obos prosjekt. Etter denne gjennomgangen kom det frem at nesten samtlige verandaer burde rehabiliteres. Styret fikk forhandlet ned prisen på verandaer fra ca. Kr.18.000.000 ned til ca. kr 8.000.000. Når verandaene først ble byttet ut, så valgte vi også å drenere under fundamentene slik at vi slipper å gjøre noe med verandaene om vi må drenere om 5-10 år.

Både verandaer og aluminiums kledning på vinduene skulle i utgangspunktet være en del av kontrakten med entreprenøren, men dette hadde OBOS Prosjekt ikke fått med seg i beskrivelsen.
De resterende endringene er mindre småreparasjoner, oppretting av skjeve vegger og tak, nye utelamper, nye lufteventiler osv.

Utover dette har det vært en unormalt høy prisstigning i den perioden rehabiliteringen har pågått, noe som får direkte påvirkning på kostnader. Det var i budsjettet utarbeidet av OBOS Prosjekt, satt av kr. 250.000 for indeksregulering. Vi har til nå mottatt indeksregulering på kr. 2.575.000 og har avsatt ytterligere kr. 1.400.000 til kommende indeksreguleringer ut kontraktsperioden.

Totalt sett så vil dette medføre at vi går over opprinnelig budsjett og vil medføre behov for å øke budsjettrammen generalforsamlingen tidligere har vedtatt. I generalforsamlingen ble det vedtatt at styret kunne ta opp et lån på inntil kr. 95.000.000 for å dekke kostnadene til rehabiliteringsprosjektet. Vi forventer at vi vil havne et sted mellom 10 og 12 millioner over budsjettet, totalt ca. kr. 106.500.000.

Generalforsamlingsvedtaket på «inntil kr. 95.000.000» gir styret en begrensning nå når budsjettet overskrides. Vi fremmer derfor forslaget om at styret gis fullmakt til å ta opp «tilstrekkelig lån» for å ferdigstille prosjektet. Forventet prosjektkostnad vises i tabell under. Merk at deler av prosjektkostnadene allerede er nedbetalt fra løpende midler slik at reelt lånebehov er noe lavere. Kostnadene til nye verandaer anser styret i utgangspunktet som kostnader til vanlig vedlikehold, dette er og kommunisert av forretningsfører. Vi mener at styret som følge av dette kunne tatt opp lån til disse kostnadene, men vi ønsker å svære åpne om totalkostnaden knyttet til prosjektet.

Da prosjektet ble vedtatt i 2022 satt styret med en likviditetsanalyse som tok utgangspunkt i en rente på 3.1%. Som alle vet har renten steget betydelig siden den tid og nå er renten på vei mot 5.5%. Dette vil medføre behov for å øke fellesutgiftene i borettslaget, vi er per dags dato usikre på i hvor stor grad fellesutgiftene må økes. Dette er ikke en ønskelig situasjon for noen av oss og det er ingen i

styret som ønsker å øke fellesutgiftene, men det er noe som må gjøres for at borettslaget skal klare å betjene de utgiftene som vi til enhver tid har.

Beverdalen Borettslag	
Rehabiliteringsprosjekt 2022-2024	
Økonomisk oversikt per 18.10.2023	
Kontraktssum	65 996 062 kr
Indeksregulering	3 978 038 kr
Godkjente endringer	12 278 385 kr
Avsatt endringer	2 518 155 kr
Klimatilskudd Oslo Kommune	−2 000 000 kr
Kostnader OBOS Prosjekt	2 414 946 kr
Sum forventet eks. mva.	85 185 586 kr
Mva 25%	21 296 396 kr
Sum forventet prosjektkostnad inkl. mva.	**106 481 982 kr**

Beverdalen Borettslag	
Behov for økt låneramme	
Revidert prosjektkostnad	106 481 982 kr
Generalforsamlingsvedtak lånesum rehabiliteringsprosjekt	95 000 000 kr
Økt lånebehov	**−11 481 982 kr**
Merk at en del av prosjektkostnadene allerede er nedbetalt fra løpende midler.	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 1.11.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.11.23
Selskapsnummer: 191 **Selskapsnavn:** Beverdalen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører

Generalforsamlingen velger Anders Thorud som møteleder og Navn Navnesen] som protokollfører.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Konstituering – Valg av protokollvitne og ev. tellekorps

Generalforsamlingen velger Frode Villumstad som protokollvitne og tellekorps.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning eller levering av stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i Generalforsamling med stemmerett.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fullmakt til styret mht. finansiering av vedlikehold i forbindelse med prosjektet

Styret i borettslaget får fullmakt til å ta opp nødvendige låneopptak i forbindelse med det pågående rehabiliteringsprosjektet, inkludert nødvendige endringer som dukker opp underveis. Styret forplikter seg samtidig til å informere andelseierne om vesentlige endringer i prosjektet, inkludert eventuelle endringer i forventninger til felleskostnadsprognoser når disse foreligger.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 191

Beverdalen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Beverdalen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
14. mai 2024 kl. 18:00, Østmarkseteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Leietillegg for påbygg og veranda
8. Kollektiv TV-avtale
9. Innføring av IN-ordning
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomité
13. Beverbarna

Med vennlig hilsen,
Styret i Beverdalen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS representant er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Både protokollfører og protokollvitner velges i salen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400 000

Sak 7

Leietillegg for påbygg og veranda

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fordeling av felleskostnadene ble satt ved stiftelsen av boligselskapet. Utregningen er basert på bruttoareal (BRA) og er fordelt slik at rekkehusene sitt utgangspunkt er på 82 m² og 67 m² for firemannsboligene. For å endre denne utregningen, så kreves det et enstemmig vedtak på generalforsamling. Leietillegg for garasjene er ikke inkludert i felleskostnadene.

I senere tid og av et tidligere styre, ble det etablert leietillegg for utbygd areal som tilbygg/ påbygg og utbygde verandaer. Noen andelseiere har vært kritiske til både innføringen og hvordan leietillegget beregnes.

Styret har sett nærmere på hvordan leietillegg er satt som grunnlag for å vurdere om modellen bør endres eller justeres.

Styrets tilnærming er at et leietillegg bør, så godt det lar seg gjøre, gjenspeile den faktiske vedlikeholdskostnaden for tilbygg/påbygg over tid. Med utgangspunkt i det gjennomførte rehabiliteringsprosjektet og påløpte kostnader har vi nå fått en god over de faktiske kostnadene ved å vedlikeholde bygningsmassen i borettslaget og hvordan disse fordeler seg.

Når det gjelder utbygg så innehar de i gjennomsnitt 1 ekstra vindu, 8 meter ekstra vegg (24kvm) og 34 kvm tak (som oftest fordelt på to enheter). Med utgangspunkt i vedlikeholdskostnader mener styret at dagens leietillegg på utbygg i stor grad gjenspeiler de faktiske vedlikeholdskostnadene og foreslår derfor å holde leietillegget uendret per nå.

Når det gjelder veranda, så viser det seg at dagens leietillegg i for liten grad gjenspeiler de faktiske vedlikeholdskostnadene og styret foreslår derfor å øke leietillegget for verandaer til kroner 500,- per måned. Dette utgjør en økning på cirka kroner 320 ,- per måned.

Basert på dette har vi lagt følgende modell til grunn for å beregne leietillegg:

Beskrivelse	Antall	pris pr kvm/lm	EKS MVA	INK MVA
Vegg	25kvm	1 925,00	48 125,00	60 156,25
Tak	34kvm	1 538,00	52 292,00	65 365,00
Vindu	1stk	15 000,00	15 000,00	18 750,00
Kompletterende arbeid blikk	8m	347,00	2 776,00	3 470,00
Gesimskasser (Tømrer+blikk)	8m	1 093,00	8 744,00	10 930,00
---		Totalt	kr 126 937,00	kr 158 671,25

Leietillegg pr kvm fordelt på 20år	Per år	Per mnd	Leietillegg pr kvm
----------	kr 7933,56	kr 661,13	kr 20,66

Verandaer 39stk (ink.mva)	Per veranda	Fordelt på 35år	Per mnd
kr 8 500 000,00	kr 217 948,72	kr 6 227,11	kr 518,93

Styrets innstilling

Forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak

Nivå for leietillegg for utbygg og verandaer settes med utgangspunkt i reelle vedlikeholdskostnader. Dette innebærer at dagens leietillegg for utbygg videreføres og at leietillegget for verandaer øker til kroner 500,- f.o.m 01 juli. Leietillegg for utbygg og verandaer skal indeksreguleres hvert 2. år.

Sak 8

Kollektiv TV-avtale

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I de senere år har det for mange blitt mer vanlig å strømme TV-innhold. Det vil si at mange betaler ekstra for økt bredbåndshastighet, mens de samtidig ikke bruker TV-innholdet som borettslaget betaler for. Ved en kollektiv TV-avtale for borettslaget blir vi bundet opp til en leverandør i minimum 24 mnd, mens ved individuell TV-avtale for de som behøver det er bindingstiden maks 12 mnd. Ved en kollektiv TV-avtale vil prisen for TV-innholdet reguleres årlig, noe man kan unngå ved å ikke velge kollektiv TV-avtale. Dette gjør at det er større muligheter for å skifte leverandør av TV-innhold underveis. Opennet tilbyr TV-innhold fra Rikstv eller Allente, samt Obosrabatt på innhold hos Strim.

Kollektiv TV-avtale kan tegnes fra kr.109,- per husstand i måneden avhengig av innhold inkludert.

Styrets vurdering er at det er mest hensiktsmessig at TV-innhold velges individuelt av den enkelte beboer og ikke som en kollektiv avtale.

Styrets innstilling

Styrets vurdering er at en kollektiv TV-avtale verken er lønnsomt eller tilrettelegger for tilstrekkelig fleksibilitet for hver enkelte beboer, og henstiller til å godkjenne forslaget.

Forslag til vedtak

Vi inngår ingen kollektiv TV-avtale fra og med 01.12.2024.

Vedlegg

2. Beverdalen Borettslag - Revidert tilbud - Etablering av fibernett for bredbånd, TV og strømmetjenester - OBOS OpenNet 13. oktober 2023 - KW.pdf

Sak 9

Innføring av IN-ordning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har per i dag ikke en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). En slik ordning gir andelseiere mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjelden raskere enn ved å følge ordinær betalingsplan for fellesgjelden.

Styret har innhentet informasjon fra OBOS om hvordan en slik ordning fungerer i praksis og hva dette vil koste - både for borettslaget og den enkelte andelseier.

Kostnader for borettslaget:

Hvis vi inngår en IN-ordning for Beverdalen borettslag, må borettslaget betale en oppstartskostnad på kroner 31 750,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS (engangskostnad). I tillegg vil det påløpe en årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen som utgjør 10 % av forretningsførerhonoraret (minimum kroner 12 000,- og maksimum kroner 18 000,- inkl. mva). Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret.

Kostnader for den enkelte andelseier:

Andelseiere som ønsker å innfri (hele eller deler av) sin andel av fellesgjelden må betale et vederlag på kroner 5 000,- inkl, mva til OBOS Eiendomsforvaltning ved inngåelse av IN-avtale. Det er mulig å innløse hele eller deler av lånet to ganger årlig (mai og september) og det er krav om minstesum på kroner 60 000 per innbetaling.

Andelseiere som ikke ønsker å benytte seg av IN-ordningen betaler ingen ting.

Styrets innstilling
Styret vurderer de totale kostnadene for borettslaget som så lave at vi mener det bør tilrettelegges for individuell nedbetaling dersom flertallet ønsker det.

Forslag til vedtak
IN-ordning innføres for Beverdalen borettslag når prosjektet er ferdig.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Andreas Liljedal
- Vegard Bergvatn Berge

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- David R. Coron-Andersen
- Dominika Karolina Janowicz
- Jarle Nordstrand Jangaard
- Kristina Dysthe

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

- Hege Elisabeth Løvbak

Vedlegg

1. 0191 Beverdalen Borettslag - Innstilling valgkomite 2024.pdf

---

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Stian Sargel Solberg

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

- Christina Bæverfjord Strand

Sak 12

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Hanne Hogseth

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

- Morten Gjelstad

Sak 13
Beverbarna

Roller og kandidater

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

- Kristian Peder M. Andersen

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

- Petter Inge Nes

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

- Halvdan Rosted

Valg av 1 medlem 4 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem 4:

- Camilla Flatmo

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stian Sargel Solberg	Unnarennet 29
Nestleder	Jarle Nordstrand Jangaard	Hoppveien 7
Styremedlem	David R Coron-Andersen	Unnarennet 29
Styremedlem	Stian Erlend Sundsøy Førde	Unnarennet 31
Styremedlem	Christina Bæverfjord Strand	Nedslagsveien 5
Varamedlem	Une Katrine Aas	Nedslagsveien 5
Varamedlem	Narve Bjørneseth	Nedslagsveien 1
Varamedlem	Kristina Dysthe	Nedslagsveien 8
Varamedlem	Dominika Karolina Janowicz	Hoppveien 8

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Stian Sargel Solberg	Unnarennet 29
Varadelegert	
Jarle Nordstrand Jangaard	Hoppveien 7

Valgkomiteen

Camilla Flatmo	Hoppveien 6
Morten Gjelstad	Unnarennet 21

Beverbarna

Halvdan Rosted	Unnarennet 16
Kristian Peder Mørtvedt Andersen	Unnarennet 23
Live Moen	Unnarennet 29
Petter Inge Nes	Unnarennet 36

Generelle opplysninger om Beverdalen Borettslag
Borettslaget består av 102 andelsleiligheter.
Beverdalen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 950253495, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

144	1309
146	259

Første innflytting skjedde i 1964. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget 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.

Beverdalen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styrets ansvar

Styret har ansvar for boligselskapets ordinære drift og har beslutningsmyndighet i alle saker som ikke er tillagt andre ifølge lover, forskrifter, vedtekter og årsmøtevedtak. Styrets medlemmer er felles ansvarlig for styrets fattede vedtak. I all saksbehandling må styret ivareta likhetsprinsippet og unngå urimelig forskjellsbehandling.

Styremedlemmene forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, penger og andre eiendeler. Styrets arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne.

Interne rutiner og systemer for styrearbeid

Siden 2021 har borettslaget hatt et styre som utelukkende består av interne andelseiere som har påtatt seg et styreverv i tillegg til jobb og hverdag. Arbeidsomfanget er til tider stort, men styret motiveres av engasjementet og eierskapsfølelsen hos beboerne i borettslaget og ønsket om at Beverdalen borettslag skal være et godt sted å bo.

Styret følger egne retningslinjer for styrearbeidet. Formålet med retningslinjene er å klargjøre de krav som stilles til boligselskapets styremedlemmer. Retningslinjene skal være en veileder og støtte i utøvelsen av styrearbeidet og omhandler blant annet fakturabehandling og utbetalinger, bruk av anbud/tilbud, styremedlemmers lojalitet til boligselskapet, habilitet, taushetsplikt, innsynsrett, personlig adferd, personvern og informasjon fra styret til eiere og beboere.

Styrearbeid og ansvar fordeles mellom styremedlemmer, og eventuelt varamedlemmer, etter hva som til enhver tid er mest hensiktsmessig, blant annet som følge av kompetanse og kapasitet. Dette inkluderer ansvarsområder for drift, hms, beboerhenvendelser og ekstraordinære prosjekter og oppgaver. Sittende styre har god kompetanse innen blant annet prosjektledelse, elektro, byggteknikk, kommunikasjon, diverse styrearbeid og økonomistyring. I tillegg får styret bistand fra OBOS og innhenter tjenester ved behov.

Møteaktivitet og beboerhenvendelser

Styret avholder normalt månedlige styremøter med unntak av i juli. I inneværende styreperiode (2023/2024) er det avholdt 11 styremøter og 2 budsjett- og regnskapsmøter, totalt 13 møter. Det er behandlet rundt 70 saker, hvorav flere er behandlet/fulgt opp over flere styremøter, samt løpende håndtering av flere hundre beboerhenvendelser. Utover ordinære styremøter har det i tillegg vært avholdt mange møter og befaringer med Prosjektmester, OBOS-Prosjekt og andre tilbydere og leverandører til borettslaget i styreperioden.

Informasjon til og fra beboerne

Vibbo er den offisielle kommunikasjonskanalen for borettslaget og er også styrets hovedkanal for kommunikasjon med beboere. Her publiserer vi løpende relevant informasjon fra styret.

Digital kommunikasjon mellom styret/forretningsfører og boligeierne er hovedregelen (i tråd med borettslagsloven og eierseksjonsloven). Viktig informasjon som publiseres på Vibbo sendes også ut på e-post og/eller sms med lenker til saken på vibbo.no. Styret forsøker også å utlevere viktig informasjon i postkassen til beboere som ikke er tilknyttet Vibbo eller som har reservert seg mot digital kommunikasjon.

I løpet av inneværende periode har styret publisert rundt 30 nyhetsoppslag på Vibbo og det har vært gjennomført et beboermøte, med påfølgende digital ekstraordinær generalforsamling.

Styret vil fortsette å videreutvikle Vibbo som kommunikasjonskanal for borettslaget, samt tilrettelegge for at informasjonen bidrar til å forenkle prosesser til gode for både styret og beboerne. Vi gjør oppmerksom på at saker som krever styrebehandling ikke kan meldes inn via chat/kommentar på Vibbo, men må sendes til styret enten via melding på Vibbo eller på e-post med eventuelt saksunderlag.

Det finnes også en Facebook-side for generell dialog som er opprettet på beboernes initiativ, men dette er ikke en formell informasjonskanal for informasjon fra eller til styret.

Styrets prioriterte hovedoppgaver for perioden 2023/2024

Styret har i tillegg til den daglige driften jobbet med følgende hovedoppgaver i perioden:

- Oppfølging og styring av vedtatt rehabiliteringsprosjekt
- HMS-kontroller og oppfølging av prioriterte områder: el-anlegg, piper/pipeløp, brannvarslingssystem og lekeplass
- Økonomi og felleskostnader
- Trefelling på fellesområder
- Reforhandling av vaktmesteravtale
- Inngåelse av ny, kollektiv bredbåndsavtale
- Tilbud om solskjerming
- Vurdering av overvåking av garasjeanlegget
- Etablere grusvei ved elefanten
- Bod og sykkelparkering
- Nedgravd avfallshåndtering
- Oppfølging av øvrig vedlikehold (som soilrør og bunnledninger, dørpumper, callinganlegg, radonmålinger, samt oppfølging av vannskader)
- Dugnad med felles maling av mur og vedlikehold av fellesområder
- Utredning av modell for leietillegg
- Oppfølging av skadedyr bekjempelse

Oppfølging og styring av vedtatt rehabiliteringsprosjekt

Rehabiliteringsprosjektet ble vedtatt på årsmøtet i 2021. Prosjektmester ble valgt som totalentreprenør og OBOS Prosjekt ble valgt som ekstern konsulent til oppdraget. Styret fikk fullmakt til å etablere et rammelån inntil 95 millioner kroner for å gjennomføre byggeprosjektet.

Rehabliteringsprosjektet startet opp i uke 17 i 2022 og har snart pågått i to år. Men vi er straks ved veis ende. I skrivende stund er det kun Unnarennet 2-12 og Unnarennet 1-23 som ikke er ferdigstilt og som etter planen skal være ferdigstilt i uke 20. Dette vil være ca to måneder etter opprinnelig plan. Årsaken til senere ferdigstillelse er i hovedsak ekstra-arbeider i forbindelse med nye verandaer.

Rehabiliteringen omfatter i hovedsak:

- Utskifting av kledning med ny isolasjon for vegger.
- Utskifting av yttertak med tilleggsisolering på alle boligene.
- Utskifting av vinduer og balkongdører.
- Utbedring av tak på inngangspartier med tilleggsisolering.
- Utskifting av balkonger på 4-mannsboligene.
- Utskifting av inngangsdører
- Utskifting av callinganlegg
- Utskifting av belysning på alle boenheter

Et slikt omfattende rehabiliteringsprosjekt har naturlig nok tatt mye av styrets tid det siste året. Som et ledd i oppfølgingen har det vært gjennomført byggemøter i gjennomsnitt hver annen uke med Prosjektmester og Obos prosjekt, samt flere befaringer. Gjennom hele prosjektet, og også i siste styreperiode, har det vært mange saker som har medført behov for styrebehandling i form av utredning, oppfølging, vurdering, diskusjoner, avklaringer og vedtak, i tillegg kommer løpende dialog med beboere og oppfølging av beboerhenvendelser knyttet til rehabiliteringen.

Det har som kjent vært noen forsinkelser og utfordringer underveis, blant annet knyttet til verandaer. Styret har løpende jobbet for å finne gode løsninger på de utfordringene som har oppstått – både for borettslaget i sin helhet og den enkelte andelseier. Det har til tider vært krevende mens det har pågått, men nå som våren er her og vi kan se enden på hele prosjektet, kan vi glede oss hvor bra det har blitt og hvor fint borettslaget er med helt ny drakt. Med dette rehabiliteringsprosjektet har vi løftet kvaliteten på hele bygningsmassen og nullstilt vedlikeholdsbehovet i ett og samme prosjekt.

Styret ønsker å takke beboerne for både forståelse, tålmodighet og engasjement gjennom hele prosjektet.

På beboermøtet 1. november 2023 orienterte styret om økt kostnadsramme for prosjektet, med en beregnet sluttsum i størrelsesorden 108 millioner. Årsaken til den reviderte kostnadsrammen er primært høy prisøkning, samt ekstrakostnader til verandaer, aluminiumsbeslåtte vinduer og drenering, som opprinnelig ikke var en del av prosjektet. Det var på daværende tidspunkt fortsatt noen usikkerheter, blant annet knyttet til mengdereguleringer av det som er regulerbare poster i prosjektet, og estimert sluttsum for prosjektet har økt til 113 millioner.

HMS – internkontroll

Borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Styret sørger for internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Dersom borettslaget har ansatte, må internkontrollen også oppfylle kravene om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet i arbeidsmiljøloven. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnader er det spesielle rutiner som skal sikre forsvarlig HMS.

Karlsens Vaktmestertjenester AS gjennomfører månedlige HMS-runder og rapporterer til styret. I tillegg har det vært egne HMS-runder i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet. Hvert år har vi servicer på alle slukkemidler i fellesarealene, og vi har i inneværende årsmøteperiode gjennomført kontroll av lekeplassen og oppfølging av piperehabiliteringen.

Brannvarslingssystem og pipetrekk

I løpet av året har vi oppgradert og utvidet brannvarslingssystemet i alle boliger med seriekoblede røykvarslere, blant annet med flere detektorer i hver enhet. Det gjelder både firemannsboliger og rekkehus. I rekkehusene var det tidligere kun varsling internt i hver enhet, men dette er nå byttet ut med et nytt system som innebærer at alle enheter i rekken varsles hvis det detekteres brann eller branntilløp hos en nabo i rekka.

Med dette har vi forsterket brannvarslingssystemet i borettslaget og lagt til rette for at brann eller branntilløp oppdages raskere.

I løpet av året har det også blitt installert elektrisk avtrekk for pipe på flere av firemannsboligene som skal sikre bedre trekk i de pipeløpene hvor det over tid har vært for dårlig trekk. Styret har også fulgt opp med informasjon om riktig fyring på Vibbo.

Kontroll av lekeplassen

Det er utført årlig kontroll av lekeplassen. Kontrollen ble utført av Skan-Kontroll. Registrerte avvik har blitt fulgt opp av styret og det har vært gjennomført en minidugnad for å vedlikeholde og sette ting bedre i stand. Det er blant annet byttet klatreplate, reparert vippeleke, samt vedlikehold, vask og maling av apparatene for å hindre råte. Styret er i prosess med å innhente og vurdere ulike løsninger for å legge til rette for bedre belysning av lekeplassen gjennom høsten og vinteren. Dette vil bli fulgt opp i neste styreperiode.

Skadedyrbekjempelse

Det har vært noen tilfeller av mus og rotter i borettslaget i løpet av året. Et par tror man har kommet inn når det har manglet kledning under byggeperioden, mens noen mest sannsynlig har fulgt rørene opp da det har vist seg at det er åpent i gulv rundt soilrør i enkelte kjellere.

Det har blitt støpt ekstra rundt gjennomføring av avløpsrør i noen 4-mannsboliger, og etter tips fra Rentokil har styret fått kommunen til å sette rottegift i noen kommunale kummer. Styret oppfordrer alle beboere til å være årvåkne og raskt iverksette tiltak dersom dere oppdager skadedyr i boligen.

Felleskostnader
Styret er ansvarlig for at borettslaget drives etter sunne økonomiske prinsipper, og jobber kontinuerlig med å redusere kostnadene våre og skape en god økonomisk forutsigbarhet.

For å finansiere det vedtatte rehabiliteringsprosjektet og andre økte kostnader (som kommunale avgifter, høyere strømpriser, høyere renter og økte priser på øvrige tjenester i borettslaget), har det vært nødvendig å øke felleskostnadene. Styret besluttet derfor å øke felleskostnadene med 9 prosent fra 1. januar 2024. I tillegg er det varslet en økning på 9 prosent fra 1. juli 2024.

Avtale om vaktmestertjenester
Styret har gjennomført en reforhandling av eksisterende avtale om vaktmestertjenester. Avtalen omfatter også vintertjenester som snømåking.

Grunnet utfordringer med veldig mye snø denne sesongen, så har det blitt noen ekstra kostnader i forbindelse med deponeringer av snø fra deponi ved garasjeanlegget.

Da det også har vært store utfordringer med kommunal snørydding, samt at vaktmester tar ekstra betalt for alt som er utenfor avtalen, så har styret gått til innkjøp av en snøfreser som vi har benyttet til å ta unna snø langs stikkveier, avfallsskur osv ved store snømengder.

Avtale om fibernett/bredbånd
Ved inngåelse av avtale med Telia, så skulle det installeres hybridfiber inn til borettslaget, noe de ennå ikke har levert. Telia har også regulert pris årlig, noe som medfører en betydelig høyere pris nå enn ved inngåelse av avtalen.

Styret har derfor vedtatt å si opp eksisterende internett- og tv-avtale med Telia og har etter innhenting av flere tilbud, valgt Obos OpenNet som ny leverandør av kollektiv avtale om fibernett og bredbånd til alle husstander. Ny avtale gjelder fra 01.12.2024.

OpenNett graver ned og legger fiber inn til hver husstand. Det inkluderes en hastighet på 1000/1000Mbit/s. Det leveres og settes opp en WIFI6 ruter hos alle.

Borettslaget belastes kr.299,- ink mva per husstand.

Styret fremmer en egen sak på Generalforsamlingen om hvorvidt avtalen også skal omfatte kollektiv tv-avtale eller ikke.

Solskjerming
Styret har i inneværende styreperiode fremforhandlet gode tilbud på solskjerming hos to leverandører; Vatergruppen AS og Kjells Markiser. Avtalene kan benyttes av beboere for individuell bestilling og omfatter både tilbud på markiser og screens. I samarbeid med KOI har vi også utarbeidet et fargekonsept for solskjerming som passer godt til våre nye fasadefarger. Styret anbefaler å følge fargekonseptet så langt det lar seg gjøre ved bestilling av nye markiser og screens.

Trefelling
Styret har gjennomført en befaring for å vurdere tilstand på trær som står rundt om i borettslaget og behov for felling. Trær som enten sto for nært fasader og/ellers var til hinder eller i dårlig befatning ble deretter felt. Oppdraget ble gitt til et eksternt firma etter innhenting av tilbud.

Garasjene
Tidlig på våren i fjor opplevde vi noen innbrudd i garasjer. I etterkant av dette vurderte styret ulike forebyggende tiltak, som blant annet å utrede muligheten for å etablere kameraovervåking av garasjeområdet. I den forbindelse gjennomførte vi en enkel, digital spørreundersøkelse på vibbo for å lodde stemningen. Av de som svarte var det et flertall som stilte seg positiv til kameraovervåking, samtidig var det få totalt som avga stemme og det var også flere som uttrykte skepsis til et slikt grep. Det har imidlertid ikke vært meldt om flere innbrudd etter i fjor vår og styret har valgt å avvente situasjonen.

Grusvei ved elefanten
Det er nå etablert en ny, forbedret grusvei forbi "elefanten" nede ved drivhuset. Grusveien er anlagt fra fortauet i Unnarennet og inn mot skogsstien. Vi håper dette vil bidra til mindre slitasje på våre grøntarealer og ikke minst gjøre ferdselen forbi der mindre gjørmete og glatt.

Bod- og sykkelparkering
Det har tidligere vært ønskelig å kartlegge behovet og utarbeide en helhetlig plan for bod- og eventuelt sykkelparkering i borettslaget. I etterkant av generalforsamlingen i 2021 inngikk daværende styre en avtale med Tuvalu Arkitekter, som senere har utarbeidet et forslag til en slik mulig utenomhusplan i borettslaget.

Etter en helhetlig vurdering mener styret at det ikke er riktig å innføre en slik plan nå. Styrets vurdering er at en slik plan i vesentlig grad vil kunne redusere/innskrenke borettslagets fellesarealer, samt at borettslaget per nå ikke har økonomi til å påbegynne nye, større prosjekter som felles sykkelparkering. Styret er også av den oppfatning at vi fremover bør prioritere å oppgradere/reparere slitasje på gressplener m.m rundt om i borettslaget fremfor å igangsette nye byggeprosjekter

Nedgravd avfallshåndtering
Det har over tid vært noen utfordringer med at avfallsdunkene og papircontainere i borettslaget har for dårlig kapasitet og fort blir overfylte, noe som fører til flyt av søppel rundt søppeldunkene. I tillegg til at dette ikke ser særlig pent ut, så kan det også tiltrekke seg rotter og skadedyr. Nedgravde avfallsbrønner vil bidra til bedre avfallskapasitet og dermed et ryddigere og penere borettslag, samt i større grad hindre at skadedyr får tilgang til søppel.

På generalforsamlingen i 2021 fremmet daværende styre et forslag om nedgravd avfallshåndtering, men forslaget ble nedstemt av andelseierne i borettslaget. Den gang var kostnaden estimert til rundt 1 – 1,3 millioner kroner.

Styret har nå innhentet nye estimater for hva det vil koste å tilrettelegge for nedgravd avfallshåndtering. Prisestimat i dag ligger innenfor størrelsesorden 1,5-2 millioner kroner, litt avhengig av grunnforholdene, som for eksempel hvor mye berg/fjell som må sprenges bort.

Selv om styret er av den oppfatning at nedgravd avfallshåndtering vil være en bedre løsning for borettslaget, har vi vurdert det dithen at det ikke er en kostnad vi mener det er forsvarlig å pådra oss akkurat nå.

Styret vil i neste styreperiode se nærmere på om det er mulig å innføre noen enklere tiltak, spesielt tilknyttet avfallsstasjonen i rundkjøringen i Hoppveien hvor problemene oppleves som størst.

Øke trivsel og bomiljø i borettslaget

I løpet av året har Beverbarna som vanlig tatt ansvar for sosiale arrangementer for store og små i borettslaget. I august var det tid for den årlige sommerfesten. Fellesgrillene ble tent opp på lekeplassen og det ble satt opp telt i Unnarennet hvor naboer kunne samles til en hyggelig kveld. Etter begge dugnadene ble det servert pizza til sultne beboere etter god arbeidsinnsats. Og første søndag i advent var det igjen tid for felles julegrantenning med gløgg, julebrus og pepperkaker- en stemningsfull tradisjon hvor skolekorets fremførelse av julesanger sørger for god julestemning.

Dette er hyggelige tradisjoner som vi ønsker å fortsette med og som bidrar til å skape et godt bomiljø. Beverbarna tar gjerne imot innspill og forslag til aktiviteter.

I 2023/2024 har Beverbarna bestått av Live Moen, Halvdan Rosted, Kristian Peder Mørtvedt Andersen og Petter Inge Nes.

Dugnad

Vi har gjennomført både høst- og vårdugnad. Med god innsats fra mange beboere har vi i løpet av dugnadstimene fått utført mange, viktige oppgaver i fellesskap. Vi har blant annet raket og feiet løv, barnåler og grus fra stikkveier og rundt alle boenheter og på fellesområder, beskjært busker og vegetasjon og ryddet søppel rundt i området. Vi har hatt både komprimatorbil, container og utplasserte kasser for spesialavfall og el-avfall.

I tillegg har mange fått malt sine grunnmurer med nye farger etter rehabiliteringen og vi er godt i gang med å male postkassestativene. Dette arbeidet må ferdigstilles i løpet av våren. Maling og utstyr er kjøpt inn felles.

Urbant landbruk 2023–2024

Borettslagets urbane landbruk er et frivillig initiativ åpent for alle beboere i borettslaget. Landbruket har flere plantekasser, frilandsbed og et 24m2 stort drivhus. Vi har også bikuber som produserer kortreist, gyllen honning. Landbruket drives utelukkende på dugnad og alle beboere er hjertelig velkomne til å benytte tilbudet. I tillegg har vi en egen bålpanne vi kan fyre opp om vi ønsker å grille litt blant den kortreiste salaten eller tomaten. 2023 var generelt et krevende år med mye varme og tørke tidlig i sesongen, etterfulgt av mye vått vær og ekstremværet “Hans”. Dette ga utslag for både honningproduksjonen og avlingen alt fra tomater til snittblomster. Det ble uansett litt honning, i mindre glass, så alle som ønsket fikk smake. Vi har fremdeles hele produksjonsprosessen fra bikuber til slynging og tapping innenfor egen tomtegrense. En ny aspirant røktet gjennom forrige sesong, men det er også i 2024 ønskelig med enda en engasjert husstand som kan bistå med, på sikt, selvstendig røkting. Nå gleder vi oss til kommende sesong og ambisjonen er som alltid å skape en grønn møteplass på tvers av borettslaget som gir mer tilbake enn innsatsen man legger

Oppsummering

Vi kan se tilbake på en produktiv og bra periode i borettslaget siden generalforsamlingen i fjor. Det store og omfattende rehabiliteringsprosjektet, som har lagt beslag på store deler av styrekapasiteten gjennom perioden, går nå mot slutten og styrekapasiteten kan gradvis vris over til andre oppgaver. Styret er av den vurdering at borettslaget totalt sett driftes godt og at vi har fått til mye. Hovedoppgavene for årsmøteperioden har i stor grad blitt fulgt opp og gjennomført i tråd med målsettingen og ønsket kvalitet, i tillegg til at øvrig drift og oppfølging er håndtert løpende. Når vi nå har fått nullstilt vedlikeholdet på bygningene våre, så ligger også mye til rette for å kunne utarbeide en mer langsiktig og planmessig vedlikeholdsplan for borettslaget.

Styret er en engasjert gjeng som er opptatt av å forvalte borettslagets verdier og felles interesser på en forsvarlig måte, samt ivareta det gode naboskapet. Da er det fint å se at det er så stor oppslutning om både årsmøter, sosiale aktiviteter og dugnader. Sammen bidrar vi til at Beverdalen borettslag er et godt sted å bo.

En ekstra takk til Beverbarna og Urbant landbruk-gjengen for gode bidrag til fellesskapet.

Og takk for tilliten dere gir oss i forvaltningen og driften av borettslaget.

Hilsen, Styret

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.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Driftsinntektene var til sammen i 2023 kr. 10 564 016.

Driftskostnadene var til sammen i 2023 kr. -64 886 734.

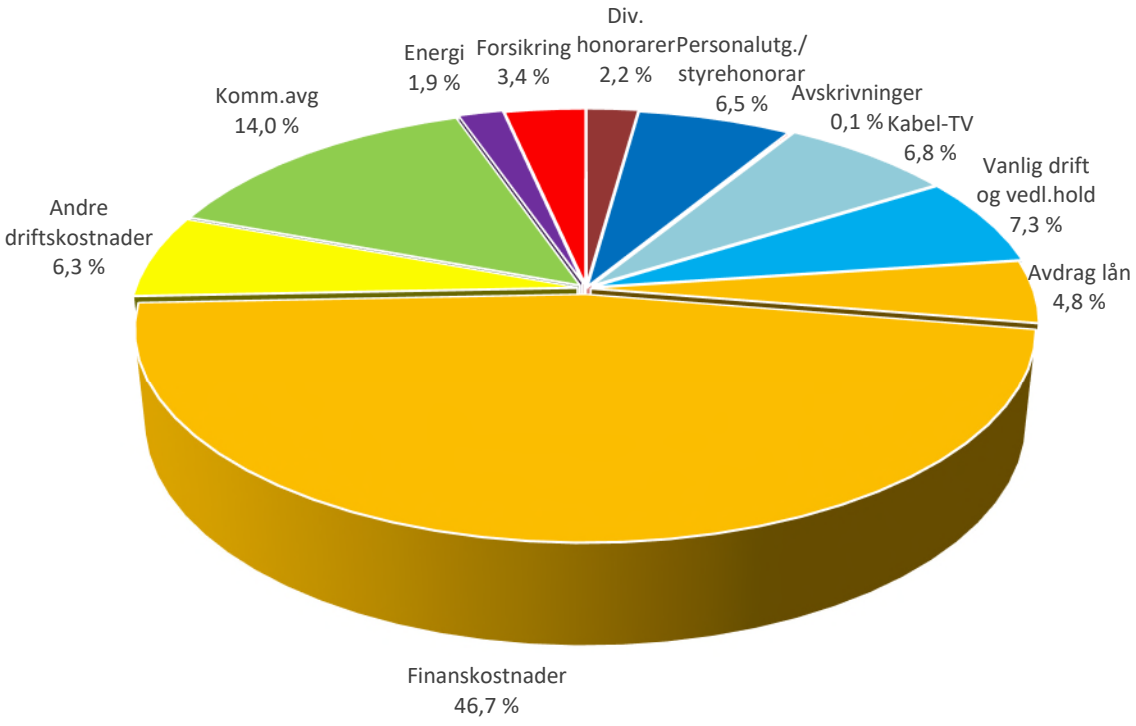
Finanskostnader var til sammen i 2023 kr. -4 104 442.

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

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

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

Kostnadsdiagram



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 13 000 000 til større vedlikehold som omfatter fasaderehabilitering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Beverdalen Borettslag.

Lån
Beverdalen Borettslag har 2 lån i OBOS banken

Annuitet lån 152075598 siste termin 30.09.2038 rente 5,6% (Garasjelån)
Annuitet lån 152093435 siste termin 30.03.2035 rente 5,6%

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonorar reguleres med ca. 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 9% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024 og 9% fra 01.07.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Beverdalen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Beverdalen 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.

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BEVERDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 253 495, KUNDENR. 191

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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.		**-3 918 721**	**4 653 824**	**-3 918 721**	**-2 772 713**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-58 332 172	-40 788 802	-39 275 900	1 381 650
Tilbakeføring av avskrivning	14	10 079	10 080	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	69 639 629	47 353 845	44 000 000	3 000 000
Fradrag for avdrag langs. lån	16	-10 168 546	-15 251 929	-490 000	-1 235 000
Endr. øremerk. bankkto		-2 982	104 261	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 146 008**	**-8 572 545**	**4 234 100**	**7 607 650**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**21**	**-2 772 713**	**-3 918 721**	**315 379**	**4 834 937**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		3 792 930	3 663 204
Kortsiktig gjeld		-6 565 643	-7 581 926
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**21**	**-2 772 713**	**-3 918 721**

BEVERDALEN BORETTSLAG
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 490 139	8 189 692	10 327 000	12 139 000
Andre inntekter	3	73 877	73 648	0	7 000 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 564 016**	**8 263 340**	**10 327 000**	**19 139 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-70 500	-42 300	-70 500	-60 000
Styrehonorar	5	-500 000	-367 875	-500 000	-400 000
Avskrivninger	14	-10 079	-10 080	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 125	-9 500	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-140 305	-134 650	-140 000	-148 700
Konsulenthonorar	7	-40 825	-79 256	-150 000	-70 000
Kontingenter		-20 400	-20 400	-20 400	-20 400
Drift og vedlikehold	8	-61 244 698	-44 935 129	-43 590 000	-13 835 000
Forsikringer		-299 274	-278 453	-300 000	-330 000
Kommunale avgifter	9	-1 230 134	-963 982	-961 000	-1 133 250
Energi/fyring		-165 805	-194 129	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-597 428	-512 856	-550 000	-640 000
Andre driftskostnader	10	-557 162	-527 687	-481 000	-539 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-64 886 734**	**-48 076 298**	**-46 972 900**	**-17 388 350**
DRIFTSRESULTAT		**-54 322 718**	**-39 812 958**	**-36 645 900**	**1 750 650**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	94 989	10 883	0	0
Finanskostnader	12	-4 104 442	-986 728	-2 630 000	-5 908 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 009 453**	**-975 845**	**-2 630 000**	**-5 908 000**
ÅRSRESULTAT		**-58 332 172**	**-40 788 802**	**-39 275 900**	**-4 157 350**
Overføringer:					
Udekket tap		-58 332 172	-40 788 802		

BEVERDALEN BORETTSLAG
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	6 821 000	6 821 000
Tomt		1 516 445	1 516 445
Andre varige driftsmidler	14	13 647 571	13 657 650
Øremerkede bankinnskudd	20	626	610
Miljøbankkonto, øremerket		94 107	109 899
SUM ANLEGGSMIDLER		**22 079 749**	**22 105 604**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		312 730	287 400
Driftskonto OBOS-banken		393 444	361 672
Sparekonto OBOS-banken		3 086 755	3 014 132
SUM OMLØPSMIDLER		**3 792 930**	**3 663 204**
SUM EIENDELER		**25 872 679**	**25 768 809**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 102 * 100		10 200	10 200
Udekket tap	15	-99 743 287	-41 411 116
SUM EGENKAPITAL		**-99 733 087**	**-41 400 916**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	116 767 349	57 296 266
Borettsinnskudd	17	2 182 180	2 182 180
Avsetning bomiljøtiltak	18	90 594	109 352
SUM LANGSIKTIG GJELD		**119 040 123**	**59 587 798**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 994 035	7 572 716
Påløpte renter		536 911	9 211
Påløpte avdrag		34 697	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**6 565 643**	**7 581 926**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**25 872 679**	**25 768 809**
Pantstillelse	19	136 162 800	136 162 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2024
Styret i Beverdalen Borettslag

Stian Sargel Solberg Jarle Nordstrand Jangaard David R Coron-Andersen

Stian Erlend Sundsøy Førde Christina Bæverfjord Strand

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 809 800
Garasjeleie	1 119 858
Leietillegg for påbygg	301 272
Eiendomsskatt	269 800
Kompensasjon strøm	-10 591
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 490 139**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Miljøfond	62 500
Nettinnbetalinger	6 377
Uteplass	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**73 877**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 500 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 33 407, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 125.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS	-40 825
SUM KONSULENTHONORAR	**-40 825**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-1 329 598
Bygningsgebyr	-40 300
Låssystem	-738 500
Hovedentreprenør Prosjektmester AS	-48 864 862
Brannalarmanlegg	-1 132 875
Balkonger Prosjektmester AS	-8 500 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-60 606 135**
Drift/vedlikehold bygninger	-148 404
Drift/vedlikehold VVS	-138 296
Drift/vedlikehold elektro	-91 773
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-178 534
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-67 160
Kostnader dugnader	-14 397
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-61 244 698**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-268 973
Vann- og avløpsavgift	-609 342
Feieavgift	-13 005
Renovasjonsavgift	-338 814
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 230 134**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 880
Container	-36 339
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 127
Lyspærer og sikringer	-6 437
Vaktmestertjenester	-174 711
Snørydding	-203 043
Andre fremmede tjenester	-3 070
Trykksaker	-3 570
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-33 407
Andre kontorkostnader	-1 658
Telefon, annet	-6 468
Gaver	-2 700
Bank- og kortgebyr	-2 974
Velferdskostnader	-51 279
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-557 162**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	19 384
Renter av sparekonto i OBOS-banken	75 605
SUM FINANSINNTEKTER	**94 989**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-293 166
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 667 086
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-143 165
Renter på leverandørgjeld	-1 025
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 104 442**

NOTE: 13

Kostpris/Bokf.verdi 1966	6 821 000
SUM BYGNINGER	**6 821 000**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.144/bnr.1309 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bordtennisbord		
Tilgang 2021	30 240	
Avskrevet tidligere	-20 160	
Avskrevet i år	-10 079	
		1
Garasjeanlegg (ikke avskrevet)		
Tilgang 2017	13 647 570	
		13 647 570
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**13 647 571**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-10 079**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2013	-14 321 000	
Nedbetalt tidligere	4 378 579	
Nedbetalt i 2023	9 942 421	
		0
OBOS-banken		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-47 353 845	
Økning i 2023	-60 000 000	
Nedbetalt i 2023	85 714	
		-107 268 131
OBOS-banken (garasje)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2023	-9 639 629	
Nedbetalt i 2023	140 411	
		-9 499 218
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-116 767 349**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1966	-1 841 800
Tilleggsinnskudd	-340 380
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 182 180**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-90 594
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-90 594**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 182 180
Pantelån	116 767 349
Påløpte avdrag	34 697
TOTALT	**118 984 226**

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

Bygninger	6 821 000
Tomt	1 516 445
TOTALT	**8 337 445**

NOTE: 20
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 21
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER
De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er låneopptak, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. 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.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering
Hver andel har egen garasje, som i størst mulig grad må benyttes til parkering av bilen. Det er ikke anledning til å benytte borettslagets stikkveier til parkering.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med kundenummer 1435958. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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 blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen 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 om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Beverdalen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg. Avtale med Volte AS for garasjeanlegget.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Omsetning av boliger i 2023
Det har vært omsatt 5 boliger.
I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
3	3	4 843 333
2	4	7 975 000

Tidslinje for rehabilitering og større vedlikehold:

- 1987 Utskifting av vinduene / utskifting av balkongdører
- 1995 Overflatebehandling av kledning
- 2003 Overflatebehandling av vinduer og kledning / oppsetting av støyskjerm/ Omlegging av tak.
- 2005/2006 Overflatebehandling grunnmur
- 2005 Utskifting av alle yttertak
- 2007 Drenering av Hoppveien 2–12
- 2009 Utbedring av to tak i Nedslagsveien 7. (Kondensskader i forbindelse med omlegging av yttertak i 2003.)
- 2010 Installering av to radonsug og én radonbrønn
- 2010/2011 Oppgradering av elektrisk anlegg i firemannsboligene
- 2011 Overflatebehandling av firemannsboligene.
  Etterisolering av fire endevegger i firemannsboliger og utskifting seks vinduer
  Utbedring av tre tak, Unnarennet 21, Nedslagsveien 6, Nedslagsveien 4. (Kondensskader etter omlegging av yttertak i 2003.)
- 2012 Utbedring av ett tak i Unnarennet 1. (Kondensskader etter Omlegging av yttertak i 2003.) / Overflatebehandling av rekkehus
  Etterisolering av én endevegg i rekkehus
  Utskifting av utgangsdører i firemannsboligene med montering av elektrisk dørpumper
- 2013 Utbedring av ett tak i Unnarennet 14. Kondensskader i forbindelse med omlegging av yttertak i 2003/ byggestart nye garasjer
- 2014 Utbedring av to tak i Unnarennet 5 og 9. (Kondensskader etter omlegging av nye yttertak i 2003.)
  Prosjekt: lede bort overflatevann. (Alle taknedløp ble ledet bort fra grunnmuren. Det ble også gjort en del asfaltering.)
- 2016 Montering av seriekoblede røykvarslere i alle leiligheter
- 2017 Asfaltering av stikkvei i Unnarennet 26–36
  Nye trapper Unnarennet 26–36
  Asfaltering av stikkvei i Hoppveien 13–24.
  Utvidelse av snødeponi ved garasjeanlegget og oppsetting av levegg
- 2018 Asfaltering av stikkvei i N2
- 2019 Asfaltering stikkvei N3-N5
  Ryddet vollen ved U1-9 for trær og plantet hekk
  Ny trapp fra Nedslagsveien til garasjeanlegg
- 2020 Infrastruktur ladbare biler/ Utbedring av kondensproblematikk i garasje
- 2021 Etablering radontiltak etter målinger/Piperehabilitering av alle boligene.
- 2022 Rørfornying av avløpsledning fra første stakepunkt til kommunens hovedledning.
- 2022/2024 Utskifting av kledning med ny isolasjon for vegger.
  Utskifting av yttertak med tilleggsisolering på alle boligene.
  Utskifting av vinduer og balkongdører.
  Utbedring av tak på inngangspartier med tilleggsisolering.
  Utskifting av balkonger på 4-mannsboligene.
  Utskifting av inngangsdører
  Utskifting av callinganlegg
  Utskifting av belysning på alle boenheter

Beverdalen Borettslag

Revidert tilbud 13. oktober 2023

Etablering av fibernett for bredbånd og TV-tjenester

OBOS OpenNet



Vedlegg 2

Om OBOS OpenNet

OBOS OpenNet bygger fibernett for bredbånd og TV tjenester i borettslag og sameier.

OBOS OpenNet har bygget fibernett siden 2010, og vært en del av OBOS-konsernet siden 2018. Alle nye OBOS-boliger leveres nå med fiber fra OBOS OpenNet, og stadig flere andre borettslag og sameier velger samme løsning.



Tilbud

1. Etablering av fibernett i boligselskapet
2. 1000/1000Mbit/s bredbånd med internett til hver husstand
3. Ingen etableringskostnad for boligselskapet

Belastes boligselskapet med 299,- per måned per husstand inkl. mva.

OBOS OpenNet

OBOS OpenNet etablerer fibernett i boligselskapet

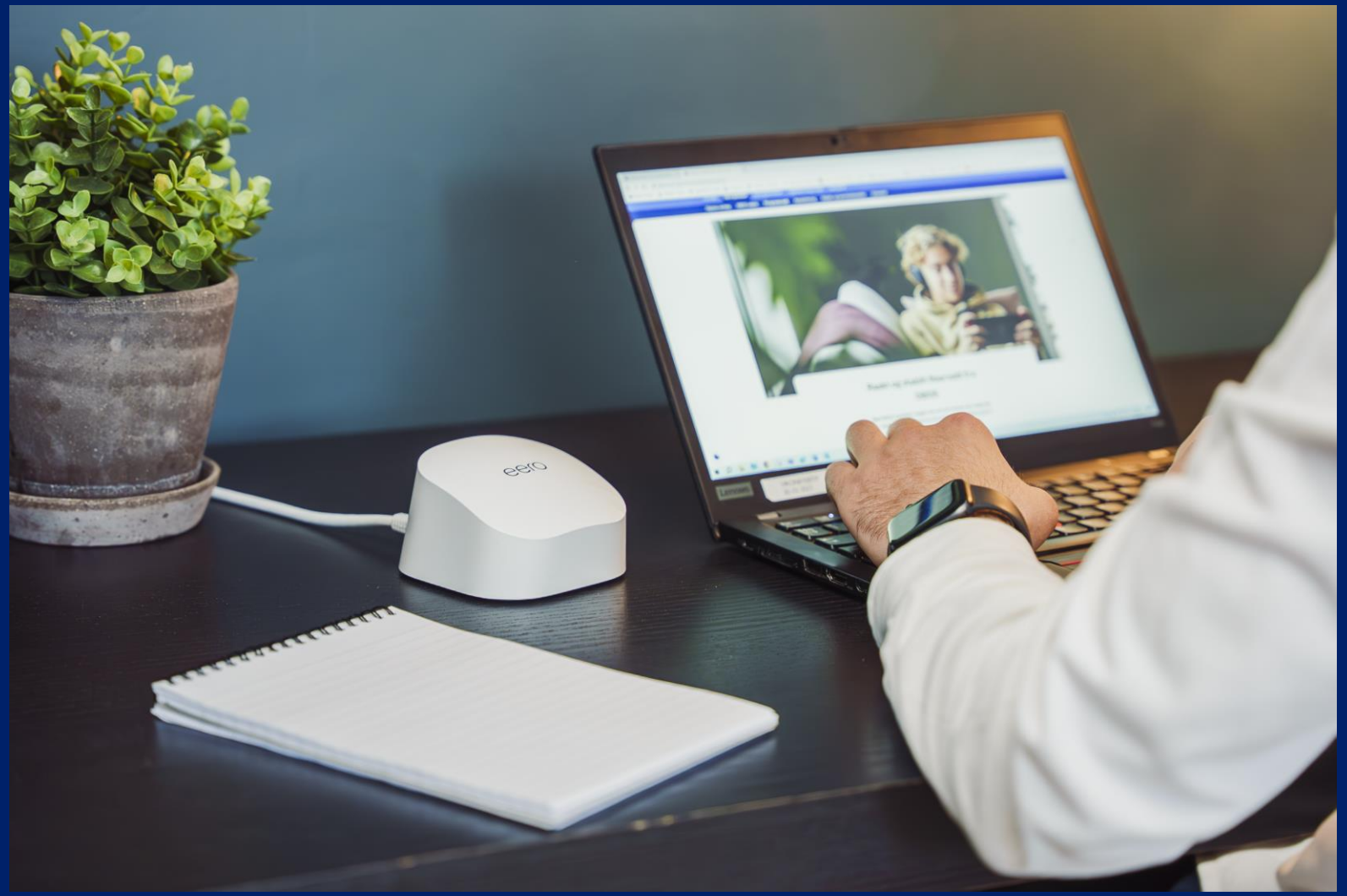




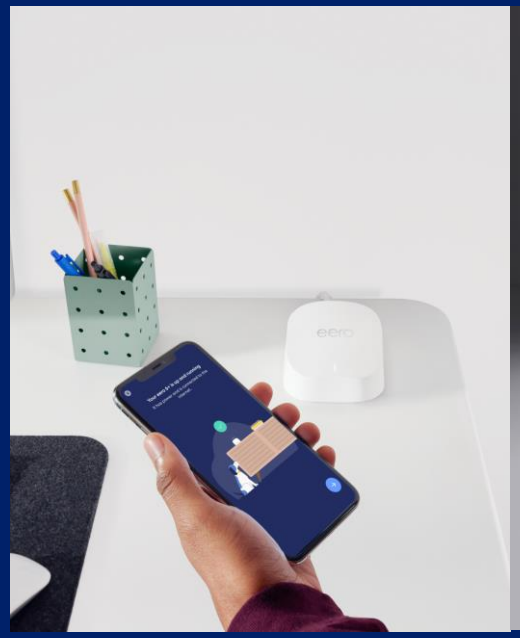
Fiber avsluttes i et fibermodem i hver leilighet



En Wifi6 ruter leveres og settes opp for alle



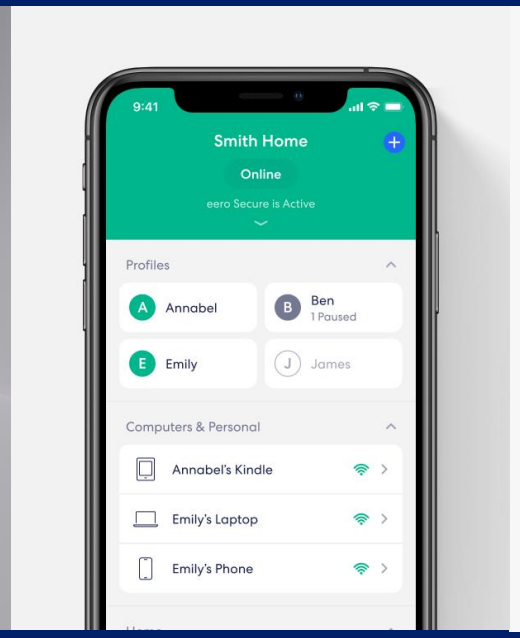
Internett + WiFi



Høyhastighet bredbånd med internett til alle husstander



Trådløs ruter med nyere trådløs standard (WiFi 6)



Enkelt oppsett og full kontroll gjennom app



Kan enkelt utvides til «mesh-nett» med flere enheter

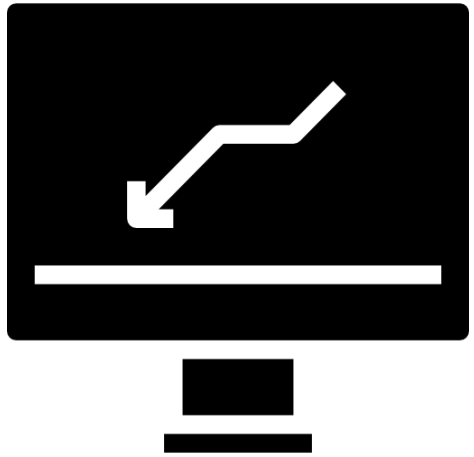
TV



De fleste boligselskap ønsker i dag å la husstandene selv velge om de skal ha et TV-abonnement, eller ikke.

Ønskes kollektivt TV utarbeides naturligvis også tilbud på dette. (Fra 109,- per måned per leilighet)

Løsninger tilpasset våre endrede medievaner



Nesten 60 % nedgang i bruk av lineær TV siden 2017

Vi ønsker å velge innhold selv!

OBOS OpenNet

Fordeler med valgfri TV-tjeneste

- **Flere TV-leverandører å velge mellom**
- **TV kan velges helt bort, og penger spares for de stadig flere som ikke ønsker tradisjonelle TV abonnement**
- **Fleksibilitet i avtaleperioden – kan velge TV inn/ut i borettslagets avtaleperiode. Maks 12 mnd binding i private abonnement**
- **Mulighet for lavere felleskostnader**

TV

Hver enkelt husstand velger selv om den skal abonnere på en TV-tjeneste eller ikke.
I OBOS OpenNet kan TV-tjeneste velges individuelt fra Allente, RiksTV, og Strim.
For mer info: www.obos.no/tv

RiksTV

Kanalpakker inkl. TVboks fra:
Favoritter 3: 199,-

allente

Tidligere Viasat og Canal Digital

Kanalpakker inkl. TVboks fra:
Basic: 269,-

Inkludert strømmetjenester:
Viaplay Film & Serier og
TV 2 Play Basis

strim

Strømmetjenester og
TV kanaler samlet

60 dager fri prøveperiode

OBOS medlemmer får 10%

PS. Kun avspilling i app. Ingen egen boks.
Prøveperioder og rabatter gjelder ikke når
Premium sport velges.

***Priser og kampanjer kan endres fortløpende**

OBOS OpenNet

Oppsummert

- Det etableres fiber frem til et fibermodem i alle husstander i boligselskapet
- En Wifi6 ruter inkluderes til alle. Kablet og trådløst nett hos alle (WiFi6/AX)*
- Montør hjelper med oppkobling av levert utstyr installasjonsdagen
- Ingen etableringskostnad for boligselskapet
- Fellesavtale for høyhastighets internett til alle husstander
- 60 mnd. avtaleperiode
- Ett kontaktpunkt for alle kundeservicehenvendelser

* Kan utvides til mesh

Dersom kollektiv TV-tjeneste ønskes

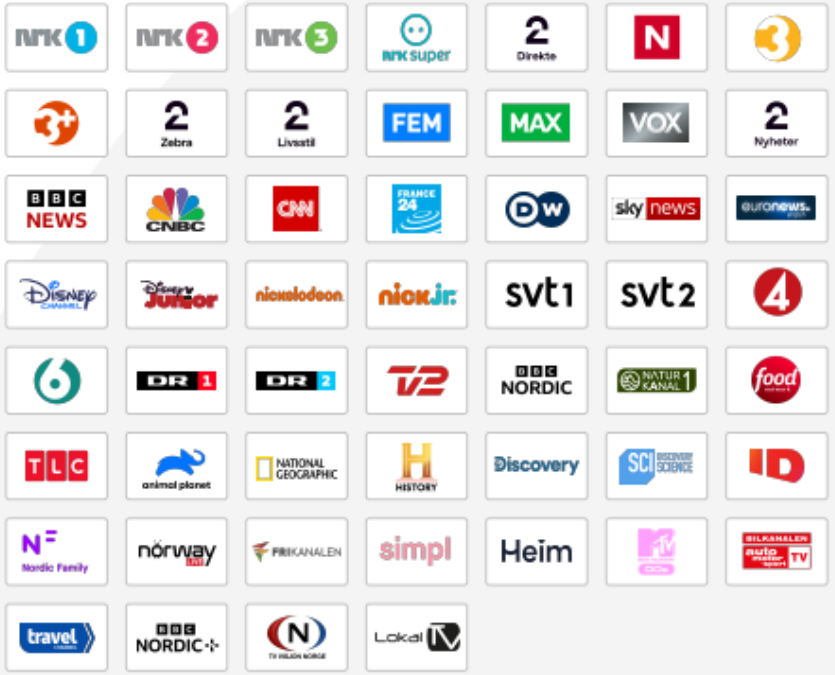
Med flere tilbydere i nettet finnes veldig mange alternativer, nevner her noen helt få eksempler som utgangspunkt.





Basis 179,-

De viktigste norske og internasjonale kanalene.



Inkludert i Basis

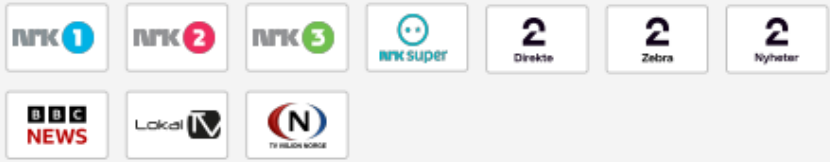
Strømmetjenesten BBC Nordic+, ukesarkiv, start programmer forfra, NRK TV, RiksTV-appen. Se TV opptil fire steder via fiber og antenne, samt to strømmer.

Favoritter 3 eller 6

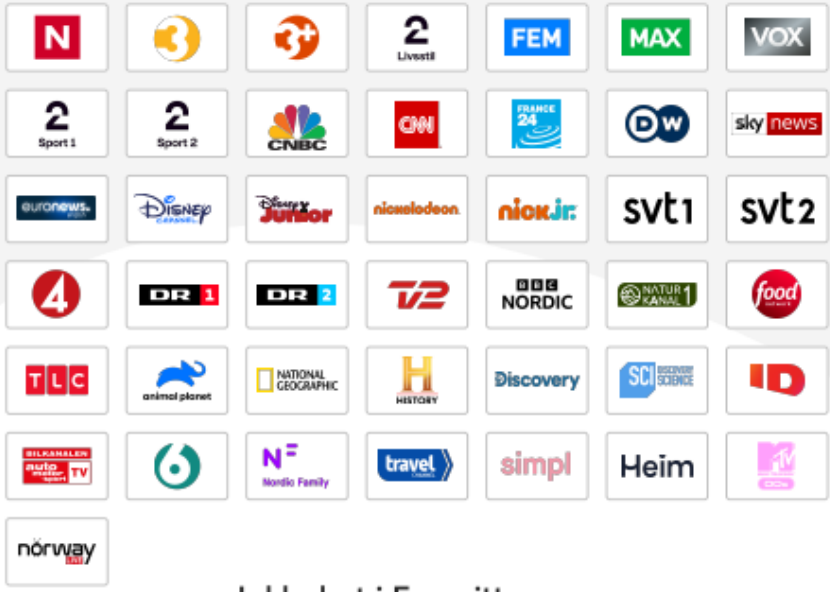
Enkel og prisgunstig TV-pakke.

109,-/139,-

Inkludert i Favoritter



Velg seks TV-kanaler



Inkludert i Favoritter

Velg dine seks TV-kanaler og endre disse når du vil via Min side på rikstv.no. Totalt 14 TV-kanaler, ukesarkiv, start programmer forfra, RiksTV-appen. Tilgjengelig på én TV og to strømmer.

RiksTV

OBOS OpenNet

allente

Stream Basic 249,-
kr/mnd

Streamingtjenester inkludert

2 Play · viaplay

TV-kanaler inkludert

N · 2 Direkte · 2 Nyheter · 2 Livsstil · 2 Zebra · 3 · MAX · 3+ · FEM · 6 · TV 2 · BBC World News · CNBC · DW · Eurosport 24 · MAT

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · NRK super

4 STRØMMER inkludert

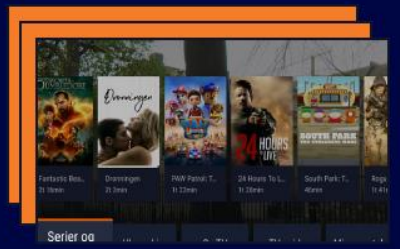
For å streame NRK-kanalene trenger du Alltente1-bo



Din nye TV-boks: Allente 1

- Du får med Allente 1 uten ekstra kostnad
- Støtte for 4K og HDR for maks bildekvalitet
- Rask og smidig med utvidet kapasitet og minne
- Innebygget Chromecast
- Enkelt å laste ned apper og spill

Se film, sport og serier - der du vil! YES!



Stream med Allente-appen

- Appen følger med abonnementet ditt, uansett
- Appen er tilgjengelig umiddelbart fra du blir kunde
- Se på Smart-TV, Apple-TV, mobil, Chromecast, nettbrett eller PC

Smart-TV · Mobil · Nettbrett · PC/Mac



Enkelt og fleksibelt!

- TV-kanaler, arkiv og streamingtjenester samlet
- Se på opptil 4 skjermer samtidig
- Se hjemme, på hytta, på toget eller hvor du måtte ønske
- Se i hele EU og EØS – ta med underholdning på ferie!

0191 Beverdalen Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Vegard Bergvatn Berge	Adresse: Unnarennet 27	E-postadresse: vegard.a.berge@gmail.com
Navn: Andreas Liljedal	Adresse: Unnarennet 2	E-postadresse: andreasliljedal@gmail.com

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Navn: Hege Elisabeth Løvbak	Adresse: Nedslagsveien 15	E-postadresse: hege.lovbak@gmail.com

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Navn: David R Coron-Andersen	Adresse: Unnarennet 29	E-postadresse
Navn: Kristina Dysthe	Adresse: Nedslagsveien 8	E-postadresse
Navn: Dominika Karolina Janowicz	Adresse: Hoppveien 8	E-postadresse
Navn: Jarle Nordstrand Jangaard	Adresse: Hoppveien 7	E-postadresse

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Stian Sargel Solberg Adresse: Unnarennet 29

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Christina Bæverfjord Strand Adresse: Nedslagsveien 5

Som valgkomité foreslås:

Navn: Hanne Hogseth	Adresse: Hoppveien 24	E-postadresse: hannehogseth@hotmail.com
Navn: Morten Gjelstad	Adresse: Unnarennet 21	E-postadresse: morten.gjelstad@gmail.com

Beverbarna

Navn: Kristian Peder M. Andersen	Adresse: Unnarennet 23
Navn: Petter Inge Nes	Adresse: Unnarennet 36
Navn: Halvdan Rosted	Adresse: Unnarennet 16
Navn: Camilla Flatmo	Adresse: Hoppveien 6

7.mars 2024 i valgkomiteen for Beverdalen Borettslag

Camilla Flatmo Morten Gjelstad

Sensitivitet: Åpen

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24
Selskapsnummer: 191 **Selskapsnavn:** Beverdalen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.



Årsmøte 2023

Beverdalen Borettslag

10. mai 2023

Selskapsnummer: 191

Velkommen til årsmøte i Beverdalen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
10. mai 2023 kl. 18:00, Østmarkseteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Fysisk hefte vil komme i postkassen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Søknad om Vindu
8. Forslag om å holde høner
9. Endring av vedtekter i §8-1 (punkt 1 – Styret)
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valgkomite
13. Beverbarna

Med vennlig hilsen,
Styret i Beverdalen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
OBOS representant er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble OBOS representant foreslått. Protokollvitner velges i salen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 500 000

Sak 7

Søknad om Vindu

Forslag fremmet av:
Kristian Andersen og Sheri

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi søker om å få satt inn et vindu i gavlvegg 1.etasje i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet. Vi har per idag ingen vinduer på gavlveggen, selv om det i følge fasadeprinsippene er et vindu i andre etasje. Mange av bygningene i borettslaget har ett eller flere vinduer på gavlveggen, dette gjelder både rekkehus og firemannsboliger. Overordnet vindusdesign og plassering vi ønsker vil harmonere med andre gavlvegger i borettslaget etter at rehabiliteringsprosjektet er gjennomført.

Vinduet vi søker om er en av standardene tatt fra fasadeprinsippene (500Bx1290H). Ønsket plassering er 85 cm fra hjørnet av gavlvegg, og standardhøyde opp fra gulvet innendørs. Dersom det viser seg at foreslått vindusstørrelse og ønsket plassering fraviker noe fra standardprinsipper, eller det av bygningstekniske årsaker må justeres, tilpasser vi oss dette.

Dersom dette blir godkjent av GF, tar vi saken videre med Plan- og byggningsetaten på egenhånd samt Prosjektmester.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å avslå forslaget da dette ikke er i tråd med vedtatte retningslinjer for fasadeendringer.

Nye retningslinjene for fasadeendringer ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 29.09.2022 og deretter tatt inn som et nytt punkt i husordens-reglene under §2.

Bakgrunnen er at det over mange år blitt etablert flere ulike løsninger i borettslaget og som følge av det var behov for å etablere en mer enhetlig praksis med felles prinsipper. Formålet med de nye retningslinjene som er vedtatt av generalforsamlingen er å sikre et mer ensartet uttrykk på eiendommene i borettslaget og at vi bevarer den arkitektoniske stilen som gjelder for Beverdalen borettslag.

Styrets innstilling er at vi bør følge disse retningslinjene.

Forslag til vedtak
Forslagstillers forslag til vedtak: Godkjennes

Vedlegg
2. Sak A.pdf

Sak 8
Forslag om å holde høner

Forslag fremmet av:
Thomas Winje Øijord og Anja Krohn Bjørnstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi er to familier, i Hoppveien 11 (Øijord) og Hoppveien 22 (Krohn Bjørnstad), som ønsker å sette opp et lite hønsehus med cirka 4–6 høner på borettslagets fellesareal (se kartutsnitt). Ønsket om hønehold er først og fremst drevet frem av barna Live og Aurelian (9 år) – ønsket støttes av foreldrene, som vil ta ansvaret og regningen for hønene gjennom året.

Omfang av prosjektet

Et hønsehus står på bunnplate og er ikke en permanent oppføring. Huset vil være cirka 2–3 meter bredt, rundt 1,5 meter høyt og 1 meter dypt. Vi planlegger å sette opp hønsehuset inntil støyskjermen i direkte linje nedenfor Hoppveien 11. Dette området blir ikke utnyttet i dag, og et hønsehus her vil neppe være til hinder for noen, selv ikke vaktmesteren på klipperunde.

Svar på mulige innsigelser

• Støy: Høner uten hane vil ikke være støyende (vi skal ikke ha hane).

• Lukt: Et hønsehus som holdes rent, lukter ikke (vi kommer til å stelle godt med

hus og høner).

• Rovdyr: Huset skal være sikret mot rovdyr og skadedyr.

• Katter: Høns er for store for at katter jakter på dem, derfor vil høner passe fint i et

katterikt nabolag.

• Kostnader: Hoppveien 11 og 22 dekker alle kostnader av egen lomme.

Positive følger av hønsehold

Høns vil videreføre suksessen med urbant landbruk i borettslaget. Vi vil få egg og gjødsel til dyrkingen – og ikke minst er dette en god måte for barn (eller foreldre) som er allergiske å nyte godt av det å ha ansvar for husdyr og kjæledyr.

Høner er sosiale og artige og selv om to familier tar ansvar for holdet, kan hele borettslaget være involvert etter eget ønske. Slik biene har blitt en suksess for både beboere og nærskoler og nærbarnehager, kan hønene også være et sosialt tilskudd i et levende borettslag.

Samtykke fra nære naboer

Live og Aurelia har på eget initiativ samlet muntlig samtykke til hønsehold fra naboer i umiddelbar nærhet til den planlagte hønsegården. Vi forsøker å ettersende et mer formelt samtykke fra naboer i nærhet til hønene.

Spørsmål og kontakt

Har dere spørsmål, ta kontakt med forslagsstiller Thomas Winje Øijord i Hoppveien 11, epost: post@tekstfoto.no og mobil: 92427386.

Styrets innstilling
Styret innstilling er at forslaget godkjennes som en prøveordning på ett år.

Styret er positive til forslaget og mener det kan være et fint sosialt tiltak i borettslaget. Dagens husordensregler tillater imidlertid ikke å ha høner som husdyr. Formålet med regulering i husordensreglene er primært å kontrollere dyrehold i borettslaget. Styret er av den oppfatning at det kan åpnes for et midlertidig unntak og innstiller på at forslaget godkjennes som en prøverordning på ett år. Ordningen skal evalueres i forkant av neste års generalforsamling. Borettslaget dekker ikke noen kostnader i prøveperioden og det må innhentes samtykke fra alle andelseiere i Hoppveien 9-15 og Unnarennet 26-36.

Forslag til vedtak 1
Forslagstillers forslag til vedtak: Høner virker som et trivelig initiativ, og vi godkjenner oppføringen av et enkelt hønsehus på Beverdalens fellesareal slik det er avmerket på kartet – under forutsetning av at både høns og hus stelles godt med og holdes rent og luktfritt.

Forslag til vedtak 2
Styrets forslag til vedtak: forslaget godkjennes som en prøveordning på ett år.

Vedlegg
3. Sak B.pdf

Sak 9

Endring av vedtekter i §8-1 (punkt 1 – Styret)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å endre vedtekter i §8-1 punkt 1.

Fra følgende tekst: *Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.*

Til: *Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 3 og høyst 4 andre medlemmer, samt minst 1 og høyst 2 varamedlemmer.*

Bakgrunnen for forslaget er at dagens formulering i vedtektene er svært bindene og uhensiktsmessig både for styrets og valgkomiteens arbeid. Styret blir uforholdsmessig stort, og erfaring over flere styreperioder tilsier at det ikke er behov for like mange varamedlemmer som styremedlemmer i Beverdalen borettslag.

Ny tekst er ikke i strid med Lov om burettslag (burettslagslova).

Etter styrets vurdering vil denne endringen i vedtektene legge bedre til rette for et mer effektivt styrearbeid, samt gi en større forpliktelse for styrets medlemmer.

Styrets innstilling
Forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak
Forslaget om endring av vedtekter i §8-1 punkt 1 godkjennes. Ny tekst: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 3 og høyst 4 andre medlemmer, samt minst 1 og høyst 2 varamedlemmer.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Stian Sargel Solberg

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

- Christina Strand
- David R. Coron-Andersen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dominika Karolina Janowicz
- Kristina Dysthe
- Narve Bjørneseth
- Une Katrine Aas

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Stian Sargel Solberg

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

- Jarle Nordstrand Jangaard

Sak 12

Valgkomite

Roller og kandidater

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

- Camilla Flatmo
- Morten Gjelstad

Sak 13

Beverbarna

Roller og kandidater

Valg av 4 medlemmer Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Halvdan Rosted
- Kristian Peder Mørtvedt Andersen
- Live Moen
- Petter Inge Nes

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	David R Coron-Andersen	Unnarennet 29
Styremedlem	Stian Erlend Sundsøy Førde	Unnarennet 31
Styremedlem	Jarle Nordstrand Jangaard	Hoppveien 7
Styremedlem	Eline Sannes Riiser	Unnarennet 27
Styremedlem	Stian Sargel Solberg	Unnarennet 29
Varamedlem	Une Katrine Aas	Nedslagsveien 5
Varamedlem	Vegard Bergvatn Berge	Unnarennet 27
Varamedlem	Anja Krohn Bjørnstad	Hoppveien 22
Varamedlem	Christina Bæverfjord Strand	Nedslagsveien 5

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
David R Coron-Andersen	Unnarennet 29
Varadelegert	
Jarle Nordstrand Jangaard	Hoppveien 7

Valgkomiteen

Ola Nytrøen Høye	Hoppveien 1
Benedicte Selmer	Unnarennet 26

Beverbarna
Live Moen
Evelyn Schmidt
Christina Strand

Generelle opplysninger om Beverdalen Borettslag
Borettslaget består av 102 andelsleiligheter.
Beverdalen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950253495, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

144	1309
146	259

Første innflytting skjedde i 1964. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget 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.

Beverdalen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styrets ansvar

Styret har ansvar for boligselskapets ordinære drift og har beslutningsmyndighet i alle saker som ikke er tillagt andre ifølge lover, forskrifter, vedtekter og årsmøtevedtak. Styrets medlemmer er felles ansvarlig for styrets fattede vedtak. I all saksbehandling må styret ivareta likhetsprinsippet og unngå urimelig forskjellsbehandling.

Styremedlemmene forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, penger og andre eiendeler. Styrets arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne.

Interne rutiner og systemer for styrearbeid

Siden 2021 har borettslaget hatt et styre som utelukkende består av interne andelseiere som har påtatt seg et styreverv i tillegg til jobb og hverdag. Arbeidsomfanget har det siste året vært omfattende, men styret motiveres av engasjementet og eierskapsfølelsen hos beboerne i borettslaget og ønsket om at Beverdalen borettslag skal være et godt sted å bo.

Styret følger egne retningslinjer for styrearbeidet. Formålet med retningslinjene er å klargjøre de krav som stilles til boligselskapets styremedlemmer. Retningslinjene skal være en veileder og støtte i utøvelsen av styrearbeidet og omhandler blant annet fakturabehandling og utbetalinger, bruk av anbud/tilbud, styremedlemmers lojalitet til boligselskapet, habilitet, taushetsplikt, innsynsrett, personlig adferd, personvern og informasjon fra styret til eiere og beboere.

Styret benytter aktivt digitale plattformer i arbeidet (hhv Styrerommet og Vibbo) og jobber kontinuerlig med å etablere og vedlikeholde en systembasert tilnærming til styrearbeidet. Styrearbeid og ansvar fordeles mellom styremedlemmer og varamedlemmer etter hva som til enhver tid er mest hensiktsmessig, blant annet som følge av kompetanse og kapasitet. Dette inkluderer ansvarsområder for drift, hms, beboerhenvendelser og ekstraordinære prosjekter og oppgaver. Sittende styre har en sammensatt og variert kompetanse innen blant annet prosjektledelse, elektro, byggteknikk, kommunikasjon, diverse styrearbeid og økonomistyring. I tillegg får styret bistand fra OBOS og innhenter tjenester ved behov.

Møteaktivitet og beboerhenvendelser

Styret avholder normalt månedlige styremøter med unntak av i juli. I inneværende styreperiode (2022/2023) er det avholdt 13 styremøter og 1 regnskapsmøte, samt en heldags styreworkshop, totalt 15 møter. Det er behandlet rundt 100 saker, hvorav flere er behandlet/fulgt opp over flere styremøter. I tillegg er det avholdt mange møter og befaringer med Prosjektmester, OBOS-Prosjekt og andre tilbydere og leverandører til borettslaget. Møtene har blitt avholdt både fysisk og digitalt. Ut over overnevnte møteaktivitet har styret fortløpende håndtert flere hundre beboerhenvendelser.

Informasjon til og fra beboerne

For styret er det viktig å tilrettelegge for god kommunikasjon med alle beboere. Vibbo (vibbo.no) er den offisielle kommunikasjonskanalen for borettslaget og er også styrets hovedkanal for kommunikasjon med beboere. Her publiserer vi løpende relevant informasjon fra styret.

Digital kommunikasjon mellom styret/forretningsfører og boligeierne er hovedregelen (i tråd med borettslagsloven og eierseksjonsloven). Viktig informasjon som publiseres på Vibbo sendes også ut på e-post og/eller sms med lenker til saken på vibbo.no. Det styret betrakter som nødvendig informasjon legges i postkassene. Styret forsøker også å utlevere viktig informasjon i postkassen til beboere som ikke er tilknyttet Vibbo eller som har reservert seg mot digital kommunikasjon.

I løpet av inneværende periode har styret publisert rundt 35 nyhetsoppslag på Vibbo og det har vært gjennomført en ekstraordinær generalforsamling. Styret vil fortsette å videreutvikle Vibbo som kommunikasjonskanal for borettslaget, samt tilrettelegge for at informasjonen bidrar til å forenkle prosesser til gode for både styret og beboerne.

Vibbo er også en flott kommunikasjons- og medvirkningsportal. Beboere oppfordres til å vise engasjement og ytre seg i kommentarfeltet på Vibbo på samme måte som man ville gjort i en samtale ansikt til ansikt eller i skriftlig korrespondanse. Vi gjør oppmerksom på at saker som krever styrebehandling ikke kan meldes inn via chat/kommentar på Vibbo, men må sendes til styret enten via melding på Vibbo eller på e-post med eventuelt saksunderlag.

Det er på beboernes initiativ opprettet en facebook-side for borettslaget for generell dialog, men dette er ikke en formell informasjonskanal for informasjon fra styret.

Styrets prioriterte hovedoppgaver for perioden 2022/2023

Styret har i tillegg til den daglige driften jobbet med følgende hovedoppgaver i perioden:

- Oppfølging og styring av vedtatt rehabiliteringsprosjekt
- Retningslinjer for fasadeendringer
- HMS-kontroller av prioriterte områder: el-anlegg, piper/pipeløp, brannvarslingssystem og lekeplass
- Utredning av boder og sykkelparkering i borettslaget
- Oppfølging av øvrig vedlikehold – soilrør og bunnledninger
- Økonomi og felleskostnader
- Kartlegging/utredning av dagens husleie og leietillegg som grunnlag for å vurdere eventuell ny modell
- Infrastruktur og leiekostnad for lading i garasjeanlegg
- Øke trivsel og bomiljø i borettslaget

Oppfølging og styring av vedtatt rehabiliteringsprosjekt

Rehabiliteringsprosjektet ble vedtatt på årsmøtet i 2021. Prosjektmester ble valgt som totalentreprenør og OBOS Prosjekt ble valgt som ekstern konsulent til oppdraget. Styret fikk fullmakt til å etablere et rammelån inntil 95 millioner kroner for å gjennomføre byggeprosjektet.
Prosjektet startet opp i uke 17 i 2022 og planlagt prosjektavslutning er uke 15 i 2024.
Med dette rehabiliteringsprosjektet løfter vi kvaliteten på hele bygningsmassen og nullstiller vedlikeholdsbehovet i ett prosjekt. Rehabiliteringen omfatter i hovedsak:

- Utskifting av kledning med ny isolasjon for vegger.
- Utskifting av yttertak med tilleggsisolering på alle boligene.
- Utskifting av vinduer og balkongdører.
- Utbedring av tak på inngangspartier med tilleggsisolering.
- Utskifting av balkonger på 4-mannsboligene.
- Utskifting av inngangsdører
- Utskifting av callinganlegg
- Utskifting av belysning på alle boenheter

Det er et omfattende rehabiliteringsprosjekt vi har på gang i borettslaget og det har naturlig nok tatt mye av styrets tid det siste året. Som et ledd i oppfølgingen har det vært gjennomført byggemøter i gjennomsnitt hver annen uke med Prosjektmester og Obos prosjekt, samt flere befaringer. Gjennom året har det også være mange saker som har medført behov for styrebehandling i form av utredning, oppfølging, vurdering, diskusjoner, avklaringer og vedtak, i tillegg til innspill og dialog med beboere og oppfølging av beboerhenvendelser knyttet til rehabiliteringen.
Det har vært noen forsinkelser og utfordringer underveis. Ett område det har vært jobbet mye med for å finne en løsning på, er hva vi skulle gjøre med verandaene i firemannsboligene. Som tidligere informert om var det opprinnelig tenkt at alle verandaer i firemannsboligene skulle rives og bygges opp på nytt, noe som også lå til grunn for vedtak på generalforsamlingen 2021. Da det viste seg at kostnaden for dette likevel ikke var inkludert i tilbudet fra Prosjektmester, har styret over tid jobbe med å finne en best mulig løsning og til slutt forhandlet frem en akseptabel fastprisavtale (innenfor avtalt kostnadsramme) for å rive og bygge opp igjen alle verandaene i firemannsboligene. Etter styrets vurdering er dette den beste løsningen både for borettslaget i sin helhet og den enkelte andelseier. Vi får nullstilt vedlikeholdsbehovet og vi får nødvendige garantier og dokumentasjon på alle verandaene.
Rehabiliteringsprosjektet har snart pågått i ett år og vi er omtrent halvveis i perioden. Det er nå god fremdrift og flere hus i Nedslagsveien er i ferd med å bli ferdigstilt. Nå som våren er på fremmarsj og det blir stadig grønnere rundt oss, kan vi glede oss over å se hvor fint borettslaget blir med de nye fasadefargene på de ulike husene. Vi ønsker også å takke beboerne for både forståelse, tålmodighet og engasjement så langt i prosessen.

Retningslinjer for fasadeendringer
Styret har i denne styreperioden utarbeidet nye retningslinjer for fasadeendringer med preaksepterte løsninger. Bakgrunnen er at det over mange år har blitt etablert flere ulike løsninger i borettslaget og det kommer til enhver tid mange søknader om fasadeendringer som både må styrebehandles og godkjennes av generalforsamlingen. Styret vurderte derfor at det var behov for å etablere en mer enhetlig praksis med gode, felles prinsipper, og utarbeidet forslag til retningslinjer for preaksepterte fasadeendringer av dører og vinduer.

Formålet med de nye retningslinjene er å sikre et mer ensartet uttrykk på eiendommene i borettslaget og at vi bevarer den arkitektoniske stilen som gjelder for Beverdalen borettslag. Med standardiserte løsninger legger vi også bedre til rette for en mer enhetlig praksis og likebehandling av søknader, samt en enklere søknadsprosess for den enkelte beboere.

Retningslinjene for fasadeendringer ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 29.09.2022 og deretter tatt inn som et nytt punkt i husordensreglene under §2. Bruk av leiligheten.

HMS – internkontroll
Borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Styret sørger for internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Dersom borettslaget har ansatte, må internkontrollen også oppfylle kravene om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet i arbeidsmiljøloven. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnader er det spesielle rutiner som skal sikre forsvarlig HMS.

Karlsens Vaktmestertjenester AS gjennomfører månedlige HMS-runder og rapporterer til styret. I tillegg har det vært egne HMS-runder i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet. Hvert år har vi servicer på alle slukkemidler i fellesarealene, og vi har i inneværende årsmøteperiode gjennomført el-kontroll på det elektriske anlegget, kontroll av brannvarslingsanlegg, kontroll av lekeplassen og oppfølging av piperehabiliteringen.

HMS: kontroll av elektrisk anlegg
En viktig del av HMS-ansvaret til styret er å regelmessig gjennomføre el-kontroll av det elektriske anlegget. Etter å ha gjennomført en befaring med enkel kartlegging, valgte styret å innhente tilbud på og bestille el-kontroll av fellesarealene tilknyttet firemannsboligene. Arbeidet, som er utført av Elsjekk AS, ble gjennomført i vinter.
Under kontrollen ble det avdekket noen avvik som Elektro Nettverk AS har utbedret i etterkant. I tillegg ble det under kontrollen også oppdaget at flere andelseiere har gamle skrusikringer i sine sikringsskap. Det er ikke noen krav om oppgradering av eldre sikringsskap, men det er en klar anbefaling fra fagmyndigheter om å oppgradere til jordfeilautomater. Styret har derfor innhentet tilbud fra Elektro Nettverk om oppgradering av sikringsskap som beboere kan benytte seg av om det er ønskelig. Den enkelte andelseier har vedlikeholdsansvar for eget sikringsskap. Tilbudet blir formidlet i løpet av våren.

HMS: kontroll av brannvarslingsanlegg
Styret har også fått utført kontroll av brannvarslingsanleggene i firemannsboligene. Kontrollen ble utført av Honeywell Life Safety AS (Eltek). Det ble ikke avdekket noen avvik under kontrollen.
Borettslaget har i dag seriekoblet brannvarslingssystem i alle firemannsboliger. Dette innebærer en detektor i hver enhet. For å forsterke brannvarslingssystemet i borettslaget og sikre at brann eller branntilløp oppdages raskere, har styret vedtatt å utvide det eksisterende brannalarmanlegget i firemannsboligene med flere detektorer i hver enhet. Styret har også vedtatt å etablere seriekoblet brannvarslingssystem i alle rekkehus. Her er det i dag kun varsling internt i hver enhet, dette skal byttes ut med et nytt system som innebærer at alle enheter i rekken varsles hvis det detekteres brann eller branntilløp hos en nabo i rekka. Dette skal gjennomføres så snart som mulig.

HMS: kontroll av lekeplassen
Det er utført årlig kontroll av lekeplassen. Kontrollen ble utført av Skan-Kontroll. Det ble registrert noen avvik som styret enten har fulgt opp eller har planlagt oppfølging av. Det er veldig mørkt på lekeplassen gjennom høsten og vinteren. Styret er derfor i prosess med å innhente tilbud på belysning.

HMS: oppfølging av piperehabilitering
I etterkant av piperehabiliteringen som ble utført i 2021/2022 mottok borettslaget en rapport og ferdigattest. Rapporten avdekket flere feil som måtte rettes og styret har i inneværende årsmøteperiode fulgt opp berørte andelseiere for å få lukket alle avvik. Beboere som ikke har utbedret sine avvik, har fått fyringsforbud inntil avviket lukkes.

Det er også noen firemannsboliger som har hatt utfordringer med trekk i pipeløpene. Styret har gjennomført befaring og innhentet tilbud og montert røyksuger på aktuelle pipeløp.

Styret har også fulgt opp med informasjon om riktig fyring på Vibbo.

Boder og sykkelparkering – oppfølging av generalforsamlingsvedtak 2021
I en lengre periode har søknader om etablering av bod blitt satt på vent. Det ble også fremmet et forslag om etablering av bod på generalforsamlingen i 2021, som ikke ble vedtatt. Styret argumenterte den gang for avslag på søknaden som følge av at det var ønskelig å kartlegge behovet og utarbeide en helhetlig plan for bod- og eventuelt sykkelparkering i borettslaget. I etterkant av generalforsamlingen inngikk daværende styre en avtale med Tuvalu Arkitekter, som har utarbeidet et forslag til utenomhusplan i borettslaget (se vedlegg) som grunnlag for å få på plass en helhetlig plan for plassering av boder og eventuelt sykkelparkering.

Styret er nå i sluttfasen av dette arbeidet og vil fremme en sak for generalforsamlingen på et senere tidspunkt.

Øvrig vedlikehold – inspeksjon av soilrør
Borettslaget har fortsatt rør- og stikkledninger som ikke er rehabilitert. Styret har i vinter bestilt og gjennomført en rørinspeksjon av soilrør i firemannsboligene. Arbeidet er utført av HTV (Høytrykks-Vakta). Det må forventes at rørene i borettslaget må utbedres i nær fremtid.
Styret har vedtatt en støtte på kr. 10.000 eks. mva per boenhet for utskifting av soil i forbindelse med egen rehabilitering av bad. Støtteordningen gjelder fra 15. april 2023 og omfatter både rekkehus og 4-mannsboliger. En slik støtte forutsetter at arbeidet utføres i tråd med gjeldende krav i våtromsnormen og relevante forskrifter, og at arbeidet kan dokumenteres. Det må søkes styret om rehabilitering av bad i forkant av at arbeidet igangsettes.

Felleskostnader
Styret er ansvarlig for at borettslaget drives etter sunne økonomiske prinsipper, og jobber kontinuerlig med å redusere kostnadene våre og skape en god økonomisk forutsigbarhet.

For å finansiere det vedtatte rehabiliteringsprosjektet og andre økte kostnader (som kommunale avgifter, høyere strømpriser, høyere renter og økte priser på øvrige tjenester i borettslaget), er det nødvendig å øke felleskostnadene. Dette ble tidligere besluttet å gjennomføres trinnvis. Første økning ble foretatt 1. juli 2022, da økte felleskostnadene med 15 prosent. Den andre økningen ble gjeldende fra 1. februar 2023, også da med 15 prosent. I tillegg er det estimert en økning på 12 prosent fra 1. juli 2023.

Kartlegging/utredning av dagens husleie og leietillegg som grunnlag for å vurdere eventuell modell
I etterkant av vedtak på generalforsamlingen i 2021 fikk styret kartlagt grunnlaget for felleskostnader og øvrige leietillegg.

Fordeling av felleskostnadene ble satt ved stiftelsen av boligselskapet. Utregningen er basert på bruttoareal (BRA) og er fordelt slik at rekkehusene sitt utgangspunkt er på 82 m2 og 67 m2 for firemannsboligene. For å endre denne utregningen, så kreves det et enstemmig vedtak på generalforsamling. Leietillegg for garasjene er ikke inkludert i felleskostnadene.

I senere tid ble det etablert leietillegg for utbygd areal som tilbygg, påbygg og utbygde verandaer/balkonger. Noen andelseiere har vært kritiske til både innføringen, hvilke utbygginger som får leietillegg og størrelsen på leietillegget.

Styret hadde for denne styreperioden målsetting om å se nærmere på hvordan husleie og leietillegg er satt som grunnlag for å vurdere om modellen bør endres eller justeres. En viktig faktor i en slik vurdering er å få oversikt over de faktiske vedlikeholdskostnadene i borettslaget og hvordan disse fordeler seg. Den pågående rehabiliteringen og kostnader som påløper vil gi oss en bedre oversikt over dette og dermed også en bedre forutsetning for å vurdere innretting på husleie og leietillegg. Denne oversikten vil vi imidlertid ikke ha før alle kostnader for rehabiliteringen er avklart. Med bakgrunn i dette vil styret komme tilbake til generalforsamlingen på et senere tidspunkt.

Infrastruktur og leiekostnad for lading i garasjeanlegg
Borettslaget etablerte felles infrastruktur for lading av ladbare biler i garasjeanlegget i 2020. Som følge av endringer i borettslagsloven, som blant annet innebærer at det er borettslaget som skal legge til rette for lading av el-bil og ikke den enkelte andelseier, så inngikk styret en ny avtale med Elaway som er i tråd med dette.
Leie av infrastruktur koster borettslaget 59,- (inkl. mva.) per garasje. Alle beboere med garasjeplass i borettslaget har derfor fått et leietillegg på 59,- pr måned, som ble innført fra og med 1. januar 2023. I tillegg betaler beboere for eget abonnement og strømforbruk. Det er mulig å både leie og kjøpe ladestasjonen. Se Vibbo for mer informasjon om priser og muligheter.

Øke trivsel og bomiljø i borettslaget
I løpet av det siste året har det vært flere sosiale aktiviteter i borettslaget. Det er viktige innslag for å tilrettelegge for et godt bomiljø for store og små.

Beverbarna har, i samarbeid med styret, stått for flere sosiale arrangementer. I forbindelse med vårdugnaden ble det et hyggelig treff med boller, kaker og saft nede ved drivhusområdet og etter høstdugnaden møttes en arbeidsglad gjeng til pizza og brus på lekeplassen. I august var det igjen tid for sommerfest i borettslaget. Det ble satt opp telt i Unnarennet, fellesgrillene ble tent opp og mange beverdøler tok turen innom. Første søndag i advent ble store og små invitert til koselig julegrantenning med gløgg, julebrus, twist og pepperkaker og Trasop/Godlia skolekor sørget for god julestemning til tross for regn. Barna i koret fikk hver sin godtepose som takk fra styret.

Dette er hyggelige tradisjoner som vi ønsker å fortsette med og som bidrar til å skape et godt bomiljø. Beverbarna tar gjerne imot innspill og forslag til aktiviteter.

I 2022/2023 har Beverbarna bestått av Live Moen, Evelyn Schmidt og Christina Strand.

Dugnad
På høstens dugnad som ble arrangert søndag 30. oktober, var det godt oppmøte og det ble både ryddet, kostet, raket og luket, i tillegg til småreparasjoner og generell skjøtsel av de fine grøntarealene våre. Det ble bestilt container for både blandet avfall, hageavfall og bur for EE-avfall. Tusen takk for alt det gode arbeidet vi får gjort!

Urbant landbruk 2022–2023
Borettslagets urbane landbruksprosjekt har passert etableringsfasen og er nå over i god drift. Landbruket har flere plantekasser, frilandsbed og et 24m2 stort drivhus. Landbruket drives utelukkende på dugnad og alle beboere er hjertelig velkomne til å benytte tilbudet. I tillegg har vi en egen bålpanne vi kan fyre opp om vi ønsker å grille litt blant den kortreiste salaten eller tomaten. I 2022 utvidet vi også med snittblomster i den lange kassen som går langs drivhuset og her hadde vi høstemulighet for egenproduserte blomster fra juli til oktober!

2022 ble et godt år for biene. Vi fikk to nye folk tidlig i sesongen og de fant seg godt til rette med et godt lynne og en god produksjon det første året. Vi har fremdeles hele produksjonsprosessen fra bikuber til slynging og tapping innenfor egen tomtegrense. En ny aspirant ble tatt opp i forrige sesong, men det er også i 2023 ønskelig med enda en engasjert husstand som kan bistå med - på sikt - selvstendig røkting.

Oppsummering
Vi kan nå se tilbake på en arbeidskrevende, men bra periode siden fjorårets generalforsamling. Styret er en engasjert gjeng med sammensatt og variert kompetanse. Vi har et godt arbeidsmiljø, vi deler på oppgaver, støtter hverandre og tar beslutninger i fellesskap.

Det store og omfattende rehabiliteringsprosjektet har vært og er krevende og har lagt beslag på store deler av styrekapasiteten gjennom perioden. Likevel er styret av den vurdering at borettslaget driftes godt og at vi har fått til mye. Hovedoppgavene som var satt for årsmøteperioden har i stor grad blitt fulgt opp og gjennomført i tråd med målsettingen og ønsket kvalitet, i tillegg til at øvrig løpende drift og oppfølging er håndtert løpende. Når vi nå etter hvert får nullstilt vedlikeholdet på bygningene våre, så ligger også

mye til rette for å kunne utarbeide en mer langsiktig, og planmessig vedlikeholdsplan for borettslaget.

Styret er naturlig nok opptatt av å forvalte borettslagets verdier og felles interesser på en forsvarlig måte, samt ivareta de gode egenskapene som følger av boformen vår og ikke minst det gode naboskapet. Da er det fint å se at det er så stor oppslutning om både årsmøter, sosiale aktiviteter og dugnader. Sammen bidrar vi til at Beverdalen borettslag er et godt sted å bo.

Takk til Beverbarna og Urbant landbruk-gjengen for gode bidrag. Takk til alle store og små beboere for godt engasjement og samhold. Takk for tilliten dere gir oss i forvaltningen og driften av borettslaget




15
13







BEVERDALEN BORRETTSLAG

PLASSERING AV BOD OG SYKKELPARKERING

1. LOVER OG REGLER
2. PLASSERING
3. BOD
4. SYKKELPARKERING

1. LOVER OG REGLER - PLASSERING AV BOD OG SYKKELPARKERING

- Regulerings- og bebyggelsesplan for felt 3, gnr. 146, bnr. 259, Skøyenåsen, Oppsal. (fra 1964)
- Gjeldende reguleringsbestemmelser for gnr/bnr 146/259: S-1109

- Veileder til reguleringsplanen: "Plassering av byggverk nær offentlig vei" med regler for tidsrommet 1.januar 1964 - 30 juni 1996.

GENERELT

1. Bebyggelse på tomten

Størrelse og plassering for bebyggelse fremgår av planen - det er i utgangspunktet ikke rom for å legge til annen bebyggelse som bod og sykkelskur på tomten. Skal det anlegges ny bebyggelse på tomten må det søkes dispensasjon hos kommunen.

AVSTANDSKRAV

2. Avstandsbestemmelse i vegloven

Avtand til kommunal vei må være **12,5m fra veiens regulerte midtlinje.** (Avstandsbestemmelser i vegloven)
For frittstående garasjer, boder, kiosker eller lignende langs adkomstvei og samlevei kan det ofte gis dispensasjon fra avstand til vei når avstanden er minimum **1 m fra kanten av den regulerte veien**

3. Avstand mellom byggverk i ulike bruksenheter

Avstand mellom bygg og bod må være minst 2 meter oga brannkrav. (Tek 17: Tiltak mot brannspredning mellom byggverk § 11-6)

4. Avstand fra Nabogrense

Bygninger på tomten må plasseres med en avstand minst 4,0m på hver side av nabogrensene, dvs til sammen 8 meter avstand.

5. Avstand fra Fripområde

Bygninger på tomten må plasseres med en avstand minst 4,0m fra grense for friområde

6. Avstand fra privat del av tomten (Vedtekter Beverdalen Borettslag)

For rekkehusene ansees området 5 meter fra husveggen på hageside som privat del. Det skal derfor ikke bebygges fellesanlegg (bod/sykkelanlegg) innenfor 5 meter fra husveggen på hageside.

UTFORMING

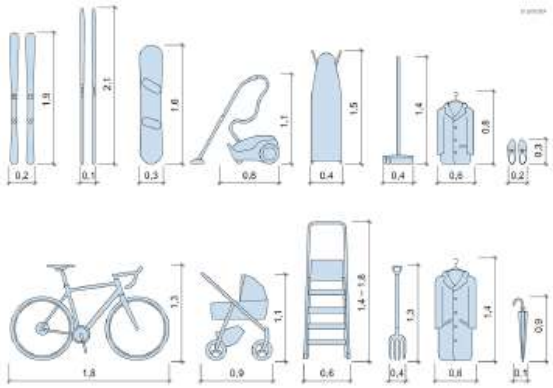
- Det skal nyttes ens takvinkel - dvs at bod og sykkelparkering må ha samme takvinkel som resten av bebyggelsen (reguleringsbestemmelse S-1109)
- Det skal være ensartet fasademateriale for hele området. (reguleringsbestemmelse S-1109)

Det må søkes dispensasjon for bebyggelse for punkt 1-4
(Se vedtekter og husordensregler for Beverdalen Borettslag)

1. PLASSERING AV BOD OG SYKKELPARKERI - Beverdalen Borettslag



3. BODER

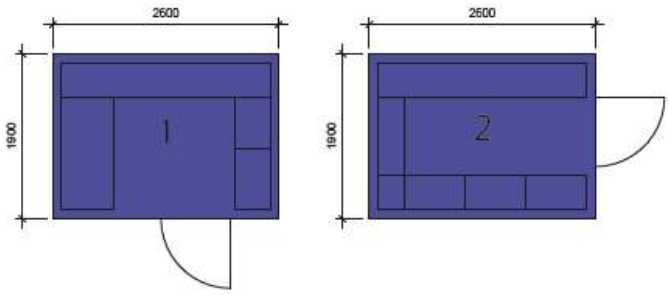


Plassbehov: Figur hentet fra Byggforsk

TO ALTERNATIVE BODER

1. DØR PÅ LANGSIDE
2. DØR PÅ KORTSIDE

BOLIGBYGGENE ER PLASSERT I OMRÅDER MED ULIKT TERRENG OG GJELDENDE AVSTANDSKRAV.
PLASSERING AV BOD 1. OG 2 ER BASERT PÅ DE ULIKE OMRÅDENES EGNETHET I FORHOLD TERRENGET OG GJELDENDE AVSTANDSKRAV (PKT 1-5)



4. SYKKELPARKERING

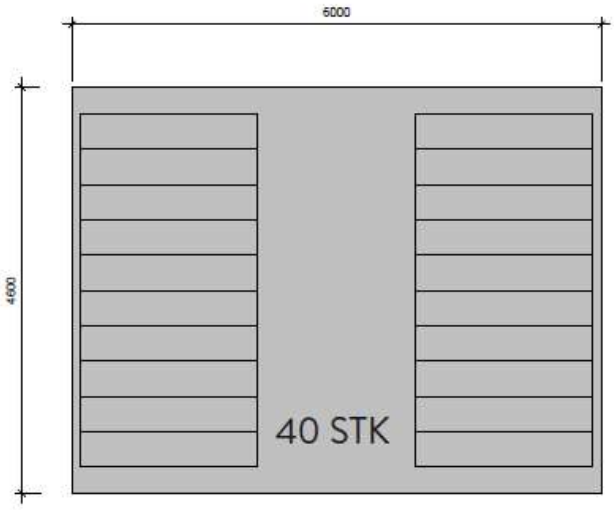




SYKKELPARKERING I TO HØYDER:



EKSEMPEL PÅ SYKKELBOD I OPPSALSTUBBEN



DIMENSJON PÅ SYKKELBOD MED PLASS TIL 40 STK SYKLER

PLANEN VISER 4 STK SYKKELBODER FORDELT PÅ HELE BORETTSLAGET.
4 STK SYKKELBODER HAR PLASS TIL 160 STK SYKLER TILSAMMEN.
DETTE TILSVARER 1,6 SYKKEL PER BOLIGENHET.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Driftsinntektene var til sammen kr. 8 263 340.

Driftskostnadene var til sammen kr. -47 870 845.

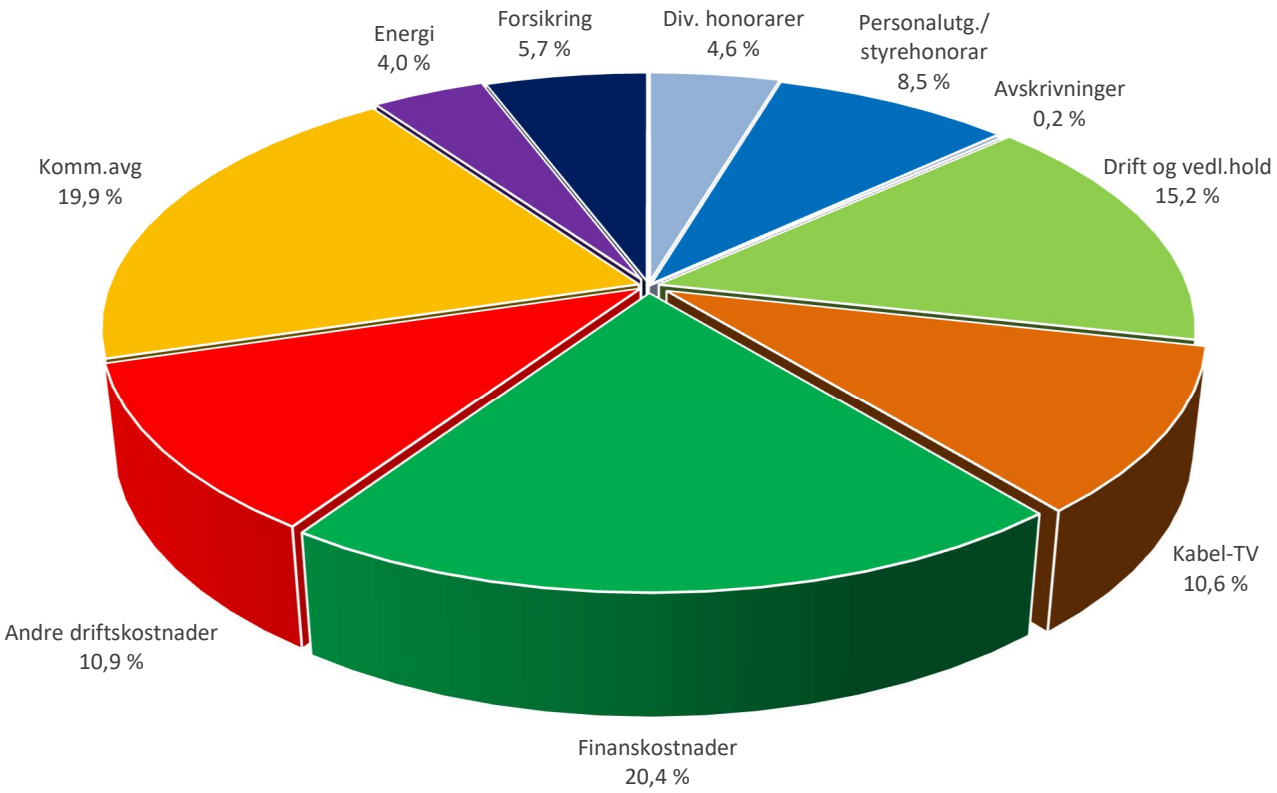
Finanskostnader var til sammen kr. -986 728.

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

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

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2023. Budsjettet innebærer et delbetalings lån som fortsatt påløper og har en saldo på 44.mill pr 31.12.22 Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2023".

Kostnadsdiagram



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 42 000 000 til større vedlikehold som omfatter fasaderehabilitering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Beverdalen Borettslag.

Lån
Beverdalen Borettslag har 2 lån i OBOS banken

Annuitet lån 152075598 siste termin 30.09.2038 rente 3,8% (Garasjelån)
Annuitet lån 152093435 siste termin 30.03.2035 rente 3,8%

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonorar reguleres med ca. 4,2%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01 og 12% fra 01.07.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Beverdalen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Beverdalen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 23. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BEVERDALEN BORETTSLAG
INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 653 824**	**4 095 422**	**4 653 824**	**-3 713 268**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-40 788 802	2 098 530	-2 408 575	-39 275 900
Tilbakeføring av avskrivning	14	10 080	10 080	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-30 240	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	47 353 845	0	0	44 000 000
Fradrag for avdrag langs. lån	16	-15 251 929	-1 519 690	-1 550 000	-490 000
Endr. øremerk. bankkto		104 261	-278	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-8 572 545**	**558 402**	**-3 958 575**	**4 234 100**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**21**	**-3 918 721**	**4 653 824**	**695 249**	**520 832**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		3 663 204	5 198 931
Kortsiktig gjeld		-7 581 926	-545 107
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**21**	**-3 918 721**	**4 653 824**

BEVERDALEN BORETTSLAG
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 189 692	7 243 854	7 696 000	10 327 000
Andre inntekter	3	73 648	12 018	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 263 340**	**7 255 872**	**7 696 000**	**10 327 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-35 205	-44 100	-70 500
Styrehonorar	5	-367 875	-250 000	-367 875	-500 000
Avskrivninger	14	-10 080	-10 080	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 500	-7 575	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-134 650	-131 365	-134 650	-140 000
Konsulenthonorar	7	-79 256	-236 693	-250 000	-150 000
Kontingenter		-20 400	-20 400	-20 400	-20 400
Drift og vedlikehold	8	-44 935 129	-1 647 152	-6 334 600	-43 590 000
Forsikringer		-278 453	-260 936	-271 500	-300 000
Kommunale avgifter	9	-963 982	-905 730	-803 450	-961 000
Energi/fyring		-194 129	-122 120	-120 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-512 856	-475 340	-490 000	-550 000
Andre driftskostnader	10	-527 687	-622 515	-498 000	-481 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-48 076 298**	**-4 725 112**	**-9 341 575**	**-46 972 900**
DRIFTSRESULTAT		**-39 812 958**	**2 530 760**	**-1 645 575**	**-36 645 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 883	8 697	0	0
Finanskostnader	12	-986 728	-440 927	-763 000	-2 630 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-975 845**	**-432 230**	**-763 000**	**-2 630 000**
ÅRSRESULTAT		**-40 788 802**	**2 098 530**	**-2 408 575**	**-39 275 900**
Overføringer:					
Udekket tap		-40 583 349	0		
Reduksjon udekket tap		0	2 098 530		

BEVERDALEN BORETTSLAG
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	6 821 000	6 821 000
Tomt		1 516 445	1 516 445
Andre varige driftsmidler	14	13 657 650	13 667 730
Aksjer og andeler		0	100
Øremerkede bankinnskudd	20	610	105 318
Miljøbankkonto, øremerket		109 899	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**22 105 604**	**22 110 593**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		287 400	0
Andre kortsiktige fordringer		0	209 606
Driftskonto OBOS-banken		361 672	180 906
Sparekonto OBOS-banken		3 014 132	4 808 419
SUM OMLØPSMIDLER		**3 663 204**	**5 198 931**
SUM EIENDELER		**25 768 809**	**27 309 524**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 102 * 100		10 200	10 200
Udekket tap	15	-41 411 115	-622 313
SUM EGENKAPITAL		**-41 400 915**	**-612 113**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	57 296 266	25 194 350
Borettsinnskudd	17	2 182 180	2 182 180
Avsetning bomiljøtiltak	18	109 352	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**59 587 798**	**27 376 530**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 572 716	545 107
Påløpte renter		9 211	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**7 581 926**	**545 107**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**25 768 809**	**27 309 524**
Pantstillelse	19	136 162 800	47 462 800
Garantiansvar		0	0

Oslo,17.03.2023
Styret i Beverdalen Borettslag

David R Coron-Andersen Stian Sundsøy Førde Jarle N. Jangaard
Eline Sannes Riiser Stian Sargel Solberg

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 825 672
Garasje	1 064 880
Leietillegg påbygg	301 272
Eiendomsskatt	150 868
Kompensasjon strøm	-153 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 189 692**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Rettshjelp Gjensidige	60 400
OBOS Miljøfondet	8 248
Uteplass	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**73 648**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 367 875.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 575, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-8 819
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-61 143
OBOS Prosjekt AS	-9 295
SUM KONSULENTHONORAR	**-79 256**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Arkitekthonorar Tuvalu Arkitekter AS	-167 256
Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-706 670
Andre konsulenthonorar KOI Fargestudio AS	-240 513
Bygningsgebyr	-5 790
Oslo Murmesterbedrift AS	-3 587 109
HTV Rørfornying AS	-1 142 639
Prosjektmester AS	-38 310 733
Brakkerigg	-39 155
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-43 199 864**
Drift/vedlikehold bygninger	-336 396
Drift/vedlikehold VVS	-23 352
Drift/vedlikehold elektro	-106 134
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-102 271
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 783
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-14 643
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-73 433
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-9 254
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-44 935 129**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-150 915
Vann- og avløpsavgift	-493 994
Feieavgift	-19 238
Renovasjonsavgift	-299 835
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-963 982**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-33 101
Container	-37 352
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 545
Lyspærer og sikringer	-8 987
Vaktmestertjenester	-168 065
Snørydding	-195 692
Andre fremmede tjenester	-4 564
Trykksaker	-3 277
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 575
Andre kontorkostnader	-1 678
Bank- og kortgebyr	-2 981
Velferdskostnader	-38 871
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-527 687**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 014
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 869
SUM FINANSINNTEKTER	**10 883**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-261 713
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-132 353
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-592 662
SUM FINANSKOSTNADER	**-986 728**

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1966	6 821 000
SUM BYGNINGER	**6 821 000**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.144/bnr.1309 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bordtennis		
Tilgang 2021	30 240	
Avskrevet tidligere	-10 080	
Avskrevet i år	-10 080	
		10 080
Garasjeanlegg (ikke avskrevet)		
Tilgang 2017	13 647 570	
		13 647 570
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**13 657 650**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-10 080**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2013	-14 321 000	
Nedbetalt i år	505 412	
		-9 942 421
Eika Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2015	-20 889 765	
Nedbetalt tidligere	6 143 248	
Nedbetalt i år	14 746 517	
		0
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022 (av ramme 109 583 263)	-47 353 845	
Nedbetalt i år	0	
		-47 353 845
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-57 296 266**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1966	-1 841 800
Tilleggsinnskudd	-340 380
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 182 180**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-109 352
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-109 352**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 182 180
Pantelån	57 296 266
TOTALT	**59 478 446**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 821 000
Tomt	1 516 445
TOTALT	**8 337 445**

NOTE: 20
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 21
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER
De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er låneopptak, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. 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.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering
Hver andel har egen garasje, som i størst mulig grad må benyttes til parkering av bilen. Det er ikke anledning til å benytte borettslagets stikkveier til parkering.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med kundenummer 1435958. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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 blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen 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 om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Beverdalen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg. Avtale med Volte AS for garasjeanlegget.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Omsetning av boliger i 2022
Det har vært omsatt 3 boliger.
I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
1	3	5 100 000
2	4	9 400 000

Tidslinje for rehabilitering og større vedlikehold:

- 1987 Utskifting av vinduene / utskifting av balkongdører
- 1995 Overflatebehandling av kledning
- 2003 Overflatebehandling av vinduer og kledning / oppsetting av støyskjerm/ Omlegging av tak.
- 2005/2006 Overflatebehandling grunnmur
- 2005 Utskifting av alle yttertak
- 2007 Drenering av Hoppveien 2–12
- 2009 Utbedring av to tak i Nedslagsveien 7. (Kondensskader i forbindelse med omlegging av yttertak i 2003.)
- 2010 Installering av to radonsug og én radonbrønn
- 2010/2011 Oppgradering av elektrisk anlegg i firemannsboligene
- 2011 Overflatebehandling av firemannsboligene.
  Etterisolering av fire endevegger i firemannsboliger og utskifting seks vinduer
  Utbedring av tre tak, Unnarennet 21, Nedslagsveien 6, Nedslagsveien 4. (Kondensskader etter omlegging av yttertak i 2003.)
- 2012 Utbedring av ett tak i Unnarennet 1. (Kondensskader etter Omlegging av yttertak i 2003.) / Overflatebehandling av rekkehus
  Etterisolering av én endevegg i rekkehus
  Utskifting av utgangsdører i firemannsboligene med montering av elektrisk dørpumper
- 2013 Utbedring av ett tak i Unnarennet 14. Kondensskader i forbindelse med omlegging av yttertak i 2003/ byggestart nye garasjer
- 2014 Utbedring av to tak i Unnarennet 5 og 9. (Kondensskader etter omlegging av nye yttertak i 2003.)
  Prosjekt: lede bort overflatevann. (Alle taknedløp ble ledet bort fra grunnmuren. Det ble også gjort en del asfaltering.)
- 2016 Montering av seriekoblede røykvarslere i alle leiligheter
- 2017 Asfaltering av stikkvei i Unnarennet 26–36
  Nye trapper Unnarennet 26–36
  Asfaltering av stikkvei i Hoppveien 13–24.
  Utvidelse av snødeponi ved garasjeanlegget og oppsetting av levegg
- 2018 Asfaltering av stikkvei i N2
- 2019 Asfaltering stikkvei N3-N5
  Ryddet vollen ved U1-9 for trær og plantet hekk
  Ny trapp fra Nedslagsveien til garasjeanlegg
- 2020 Infrastruktur ladbare biler/ Utbedring av kondensproblematikk i garasje
- 2021 Etablering radontiltak etter målinger/Piperehabilitering av alle boligene.
- 2022 Rørfornying av avløpsledning fra første stakepunkt til kommunens hovedledning.

0191 Beverdalen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. **Som leder foreslås:**
Navn: Stian Sargel Solberg Adresse Unnarennet 29
E-postadresse Stian.sol91@gmail.com

B. **Som styremedlemmer foreslås:**
Navn: David R Coron-Andersen Adresse Unnarennet 29
E-postadresse: davidcoron@msn.com.
Navn: Christina Bæverfjord Strand Adresse Nedslagsveien 5
E-postadresse christina.strand@live.no

C. **Som varamedlemmer foreslås:**
1. Navn: Une Katrine Aas Adresse Nedslagsveien 5
E-postadresse unekat@gmail.com
2. Navn: Narve Bjørneseth Adresse Nedslagsveien 1
E-postadresse narvebjorneseth@gmail.com
3. Navn: Dominika Karolina Janowicz Adresse Hoppveien 8
E-postadresse dominika.janowicz@hotmail.com
4. Navn: Kristina Dysthe Adresse Nedslagsveien 8

D. **Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**
Navn: Stian Sargel Solberg Adresse Unnarennet 29

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Navn: Jarle Nordstrand Jangaard Adresse Hoppveien 7

E. **Som valgkomité foreslås:**
Navn: Camilla Flatmo Adresse Hoppveien 6
E-postadresse: cflatmo@hotmail.com
Navn: Morten Gjelstad Adresse Unnarennet 21
E-postadresse morten.gjeldstad@gmail.com

F. **Beverbarna**
Navn: Live Moen Adresse Unnarennet 29
Navn: Halvdan Rosted Adresse Unnarennet 16
Navn: Kristian Peder Mørtvedt Andersen Adresse Unnarennet 23
Navn: Petter Inge Nes Adresse Unnarennet 36

Dato 15.03.23
I valgkomiteen for Beverdalen Borettslag

Benedicte Selmer Ola Nytrøen Høye

...Benedicte Selmer..... .....Ola Nytrøen Høye.....


OBOS
Ditt boligselskap har mottatt støtte!
Gir tilbake
OBOS gir tilbake
Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt 98 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var et av disse!

Innkomne forslag til generalforsamling 2023 – Beverdalen borettslag

Søknad om nytt vindu

Forslagsstiller: Kristian Andersen og Sheri

Saksinformasjon:

Vi søker om å få satt inn et vindu i gavlvegg 1.etasje i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet. Vi har per idag ingen vinduer på gavlveggen, selv om det i følge fasadeprinsippene er et vindu i andre etasje. Mange av bygningene i borettslaget har ett eller flere vinduer på gavlveggen, dette gjelder både rekkehus og firemannsboliger. Overordnet vindusdesign og plassering vi ønsker vil harmonere med andre gavlvegger i borettslaget etter at rehabiliteringsprosjektet er gjennomført.

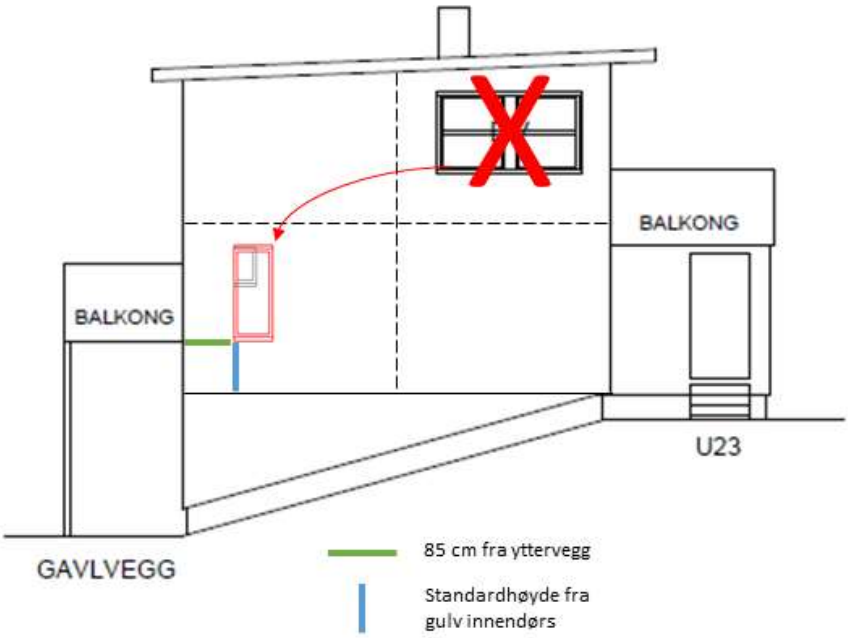
Vinduet vi søker om er en av standardene tatt fra fasadeprinsippene (500Bx1290H). Ønsket plassering er 85 cm fra hjørnet av gavlvegg, og standardhøyde opp fra gulvet innendørs. Dersom det viser seg at foreslått vindusstørrelse og ønsket plassering fraviker noe fra standardprinsipper, eller det av bygningstekniske årsaker må justeres, tilpasser vi oss dette.

Dersom dette blir godkjent av GF, tar vi saken videre med Plan- og bygningsetaten på egenhånd samt Prosjektmester.

Mvh

Kristian og Sheri, Unnarennet 23

Gavlvegg U23 – ønsket vindusplassering



Bilde gavlvegg U23 idag



Styrets forslag til vedtak:
Forslaget avvises.

Styrets innstilling:
Styrets innstilling er å avslå forslaget da dette ikke er i tråd med vedtatte retningslinjer for fasadeendringer.

Nye retningslinjene for fasadeendringer ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 29.09.2022 og deretter tatt inn som et nytt punkt i husordens-reglene under §2.

Bakgrunnen er at det over mange år blitt etablert flere ulike løsninger i borettslaget og som følge av det var behov for å etablere en mer enhetlig praksis med felles prinsipper. Formålet med de nye retningslinjene som er vedtatt av generalforsamlingen er å sikre et mer ensartet uttrykk på eiendommene i borettslaget og at vi bevarer den arkitektoniske stilen som gjelder for Beverdalen borettslag.

Styrets innstilling er at vi bør følge disse retningslinjene.

Forslag om å holde høner

Til behandling i styret eller generalforsamling 2023.

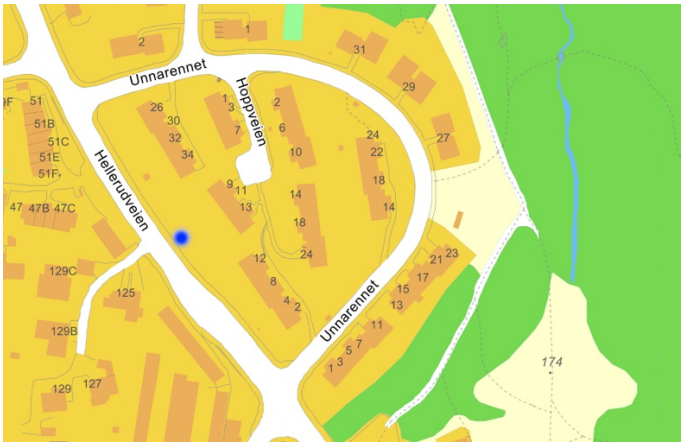
Forslagsstiller: Thomas Winje Øijord, Hoppveien 11 og Anja Krohn Bjørnstad, Hoppveien 22.

Hva saken gjelder

Vi er to familier, i Hoppveien 11 (Øijord) og Hoppveien 22 (Krohn Bjørnstad), som ønsker å sette opp et lite hønsehus med cirka 4–6 høner på borettslagets fellesareal (se kartutsnitt). Ønsket om hønehold er først og fremst drevet frem av barna Live og Aurelia (9 år) – ønsket støttes av foreldrene, som vil ta ansvaret og regningen for hønene gjennom året.

Omfang av prosjektet

Et hønsehus står på bunnplate og er ikke en permanent oppføring. Huset vil være cirka 2–3 meter bredt, rundt 1,5 meter høyt og 1 meter dypt. Vi planlegger å sette opp hønsehuset inntil støyskjermen i direkte linje nedenfor Hoppveien 11. Dette området blir ikke utnyttet i dag, og et hønsehus her vil neppe være til hinder for noen, selv ikke vaktmesteren på klipperunde.



Plassering merket med blå sirkel.


Eksempel på hønsehus med cirka mål som nevn ovenfor.

Svar på mulige innsigelser

- Støy: Høner uten hane vil ikke være støyende (vi skal ikke ha hane).
- Lukt: Et hønsehus som holdes rent, lukter ikke (vi kommer til å stelle godt med hus og høner).
- Rovdyr: Huset skal være sikret mot rovdyr og skadedyr.
- Katter: Høns er for store for at katter jakter på dem, derfor vil høner passe fint i et katterikt nabolag.
- Kostnader: Hoppveien 11 og 22 dekker alle kostnader av egen lomme.

Positive følger av hønsehold

Høns vil videreføre suksessen med urbant landbruk i borettslaget. Vi vil få egg og gjødsel til dyrkingen – og ikke minst er dette en god måte for barn (eller foreldre) som er allergiske å nyte godt av det å ha ansvar for husdyr og kjæledyr.

Høner er sosiale og artige og selv om to familier tar ansvar for holdet, kan hele borettslaget være involvert etter eget ønske. Slik biene har blitt en suksess for både beboere og nærskoler og nærbarnehager, kan hønene også være et sosialt tilskudd i et levende borettslag.

Samtykke fra nære naboer

Live og Aurelia har på eget initiativ samlet muntlig samtykke til hønsehold fra naboer i umiddelbar nærhet til den planlagte hønsegården. Vi forsøker å ettersende et mer formelt samtykke fra naboer i nærhet til hønene.

Forslag til vedtak

«Høner virker som et trivelig initiativ, og vi godkjenner oppføringen av et enkelt hønsehus på Beverdalens fellesareal slik det er avmerket på kartet – under forutsetning av at både høns og hus stelles godt med og holdes rent og luktfritt.»

Spørsmål og kontakt

Har dere spørsmål, ta kontakt med forslagsstiller Thomas Winje Øijord i Hoppveien 11, epost: post@tekstfoto.no og mobil: 92427386.

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 10.05.23
Selskapsnummer: 191 **Selskapsnavn:** Beverdalen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Husordensregler

Beverdalen borettslag





Generalforsamling 2.5.00
Ekstraordinær generalforsamling 27.2.02
Ekstraordinær generalforsamling 4.5.15
Ekstraordinær generalforsamling 29.9.22

Innhold

§1. Innledning 2
§2. Bruk av leiligheten 2
A. Bygningsmessige forandringer 2
Generelt 2
Fagmessig utførelse 2
Lydisolering 2
Fasadeendringer 2
Platting 3
B. Ro i leilighetene 3
C. Klesvask, trappevask 3
D. Plassering av gjenstander i fellesarealer 3
Firemannsboliger 3
Rekkehus 3
E. Utlufting av leiligheter og fellesarealer 4
F. VVS installasjoner 4
G. Forandring av leiligheten 4
H. Framleie 4
I. Veggdyrkontroll 4
J. Varmepumper 4
K. Utvendig bod plassert på fellesareal 6
Beskrivelse av bod 6
L. Utvendig antenne for radio/TV, telefoni eller tilsvarende 6
M. Fellesantenneanlegg 6
§3 Utearealer som disponeres av leieboer 7
A. Rekkehus 7
B. Firemannsboliger 7
§4 Beplantning, bruk av plener og vedlikehold av grøntanlegg 7
§5 Bruk av tørkestativ – lufting og banking av tøy 7
§6 Søppelkasser og avfall 7
§7 Hageavfall 7
§8 Parkering 8
§9 Garasjer 8
§10 Dyrehold 8
§11 Brannvarsling, slukkeutstyr. 8
Brannslanger 8
Pulverapparat 8
Røykvarslere, frittstående 8

§12 Grilling i friluft 9
§13 Kunngjøring om ledigmeldte leiligheter i borettslaget, forkjøpsrett 9

§1. Innledning

Hver enkelt leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt. Bestemmelsene gjelder både rekkehus og firemannsboliger hvis ikke annet er nevnt. Husordensregler inneholder ikke bare plikter men skal også sikre leieboere orden, ro og trygghet.

§2. Bruk av leiligheten

A. Bygningsmessige forandringer

Generelt

Det er ikke tillatt å foreta bygningsmessige forandringer i leiligheten uten samtykke fra styret. Når det er nødvendig må beboer selv ordne med godkjennelse fra offentlig myndighet. For at styret skal kunne behandle en søknad må det vedlegges beskrivelse av ønsket utført arbeid, samt tegninger. Dersom arbeidet vil ha betydning for naboer, bør disse informeres på forhånd og eventuelle synspunkter vedlegges. Arbeid som er å regne som søknadspliktig, men som det unnlates å søke om, vil kunne bli krev omgjort for beboers regning.

Vedtak om utbygging/endringer som fattes av generalforsamlingen og styret er gyldige i inntil 3 år fra vedtaksdatoen. Det betyr at arbeidende må settes i gang innen rimelig tid før fristen løper ut. Dersom det går lengre tid, må det søkes på nytt.

Fagmessig utførelse

Alt arbeid skal utføres fagmessig og i henhold til Sintef Byggforsk sine byggdetaljblader, byggebransjens våtromsnorm, NEK400 og andre preaksepterte normer. Styret eller den styret bemyndiger har rett til å inspisere arbeidet og eventuelt komme med pålegg begrunnet i forskrift eller norm. Beboer vil holdes ansvarlig dersom arbeid ikke tilfredsstiller krav til fagmessig utførelse, eller reduserer boligens verdi eller funksjon.

Lydisolering

Legges det parkett, laminat eller annet type hardt belegg på gulv må det lydisoleres i henhold til gjeldende forskrifter. Spesielt i firemannsboliger har beboere i andre etasje et ansvar overfor de som bor i første etasje. Høyttalere og basskasser bør i størst mulig utstrekning isoleres akustisk fra gulv. Husk at lavfrekvente frekvenser kan skape ubehagelig støy langt unna kilden.

Fasadeendringer

Utvendige forandringer skal først godkjennes av generalforsamlingen. Deretter kan styret behandle og eventuelt avgjøre søknaden. Vesentlig endring av fasade vil ofte kreve søknad til Plan- og bygningsetaten. Kostnader til dette dekkes av beboer. Styret står fritt til å nekte en fasadeendring selv om søknad er godkjent av Plan- og bygningsetaten. Eventuelle utgifter til søknad etc. vil i slike tilfeller ikke bli refundert. Som fasadeendring inngår eksempelvis utvendige vindusrammer, skillevegger, levegger, gjerder, flaggstenger, antenne for radio/TV signaler og dører. Det er ikke tillatt å endre farge på ytterdører, vegger, levegger, gjerder etc. uten styrets samtykke. Helleganger skal ikke anlegges på fellesarealer uten styrets godkjenning.

Retningslinjer for fasadeendringer
Alle fasadeendringer som er omfattet av "Retningslinjer for fasadeendringer med preaksepterte løsninger" (vedlegg 3) er vedtatt som preaksepterte fasadeendringer som ikke trenger vedtak på generalforsamlingen. Gjeldende prinsipp om at det ikke er tillatt å foreta bygningsmessige forandringer uten samtykke fra styret videreføres og gjelder også de preaksepterte endringene. Den enkelte andelseier er uansett selv ansvarlig for å avklare om endringene krever godkjennelse fra offentlige myndigheter og selv søke om dette til Plan- og bygningsetaten dersom endringen er søknadspliktig. Dette gjelder uavhengig av godkjennelse fra styret. Retningslinjene gjelder for både firemannsboliger og rekkehus, og ved både tilbygg/påbygg og endring av eksisterende vinduer og dører. Det presiseres at retningslinjene gjelder for fremtidige endringer og har ikke tilbakevirkende kraft. Det presiseres også at tidligere godkjente løsninger nødvendigvis ikke lenger vil ha presedens.

Platting
Oppsett av platting er søknadspliktig og tegning skal følge med søknad. Styret informerer om at platting normalt bygges i rett fallende linje ut fra seksjon. Den skal i størst mulig utstrekning tilpasses eksisterende installasjoner. Maks lenge ut fra hus skal være 5 meter. Areal langs endevegg i rekkehus regnes som fellesareal og kan ikke bebygges. Platting regnes ikke som en fast installasjon som tilhører borettslaget. Den må derfor vedlikeholdes av beboer og til enhver tid kunne tilpasses endringer som gjøres av borettslaget. Eksempel er flytting av nedløpsrør, drenering etc. Kostnad vedrørende arbeid i forbindelse med demontering og eventuell remontering dekkes av beboer.

B. Ro i leilighetene
Det skal være ro i leilighetene fra klokka 22:00 til klokka 06:00. Det oppfordres til dempet adferd i fellesarealer og at dører til entreer og trapperom lukkes uten støy. Unødvendig opphold i fellesarealer skal ikke forekomme. Aktivitet som snekring, sang, høylytt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før klokka 08:00 og etter 20:00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra styret og leieboere over, under og på siden.

C. Klesvask, trappevask
Klesvask tillates i rom som er egnet til formålet. Det skal iverksettes tiltak som hindrer vannskade på eiendom dersom lekkasje oppstår. I firemannsboliger skal vaskerom i kjeller benyttes. Hver tilhørende boenhet har mulighet til å plassere vaskemaskin i vaskerommet. Strøm skal tilknyttes den enkeltes abonnement, det er ikke tillatt å benytte strøm fra fellesanlegget til privat bruk. Utgifter og ansvar for vedlikehold av egen strømtilførsel er eier av respektivt abonnement. I fellesarealer skal det etableres vaskerutiner som sikrer at inngangsparti, trapper, vinduer kjellergang og vaskerom holdes rene.

D. Plassering av gjenstander i fellesarealer

Firemannsboliger
Som fellesareal regnes trappeløp, repos, kjellergang og vaskerom.
Det skal ikke plasseres eller lagres sykler, ski, kjelker, akebrett eller andre gjenstander i fellesareal. Det er heller ikke tillatt å sette opp skostativ, garderobeskap eller hyller.

Rekkehus
Som fellesareal i rekkehus regnes areal i forbindelse med felles utvendig trappeløp og repos i kjellerplan. Her gjelder samme retningslinjer som for firemannsboliger.

E. Utlufting av leiligheter og fellesarealer
Det er viktig at ventiler og luker holdes åpne slik at tilfredsstillende ventilasjon etableres i leiligheter og fellesarealer. Lufteluker i fellesarealer må ikke stenges om vinteren, men det må føres oppsyn med temperatur i tilknyttede arealer. Vinduer i fellesarealer skal bare benyttes når det er nødvendig med lufting. Entredør i firemannsboliger skal ikke benyttes til lufting.

F. VVS installasjoner
Sluk på bad og vaskerom skal rengjøres jevnlig. Husk at ved normal bruk er det behov for ettersyn av sluk flere ganger i året. Om det viser seg at noe er tett etter rens av sluket må rørlegger tilkalles. Staking og rens av soilrør tilhørende boenhet regnes som normalt vedlikehold og bekostes av den enkelte.

Det må ikke helles fett eller kaffegrut i vasker eller sluk. Dette vil raskt medføre tette rør. Alle rom må holdes varme slik at vannrør ikke fryser. Utekraner må tømmes i de perioder det er fare for frost. Om det oppstår akutt vannskade ved at et rør springer lekk skal hovedkran stenges umiddelbart. For å begrense skader skal overflatevann fjernes så raskt som mulig.

Lekkasjer meldes OBOS samt eget forsikringsselskap. Kondensering på vannrør kan over tid forårsake vann skade med påfølgende soppangrep. Sørg for at alle rør er tilstrekkelig isolert.

G. Forandring av leiligheten
Forandringer av leilighetens struktur eller planløsning kan ikke foretas uten styrets tillatelse. Søknad skal sendes inn for godkjenning av styret i god tid før arbeidet starter. Det må vedlegges dokumentasjon som viser at eventuelle inngrep ikke svekker eller foringer eksisterende konstruksjon. Styret kan uten begrunnelse avslå søknad om forandring av leiligheten. I så tilfelle vil eventuelle kostnader i forbindelse med søknadsprosessen ikke bli refundert.

H. Framleie
Framleie må godkjennes av styret og OBOS. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for framleie kan fås ved henvendelse til OBOS. Fremleier kan ikke flytte inn før godkjennelse foreligger. Andelseier har ansvaret for alle skader og ulemper som fremleier forårsaker for borettslaget og andelseieren.

I. Veggdyrkontroll
Leieboere må straks melde fra til OBOS hvis det observeres veggdyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter for å konstatere om det er veggdyr eller lignende.

Hvis det er påvist veggdyr eller lignende i en leilighet, må beboeren for egen regning gjøre det nødvendige for å leiligheten rengjort og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få dette gjort. Andelseier plikter til å holde renhold og orden på et nivå som minimaliserer faren for skadedyr.

J. Varmepumper
Det er tillatt å montere varmepumper under følgende forutsetninger:

- Installasjon av varmepumpen skal utføres av fagfolk.
- Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig – maksimalt 46dB.

- Andelseieren er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftenes krav på 32dB i oppholdsrom hos naboer. Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen genererer støy over denne verdien, er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien. Kravet til støy gjelder også ved åpent vindu.
- Utedelen skal monteres lavt nede på veggen slik at den er minst synlig, fortrinnsvis på bakken. For rekkehusleiligheter med gavlvegg skal utedelen plasseres på gavl.
- Utedelen skal monteres slik at luften blåses 90 grader på ytterveggen.
- Utedelen må plasseres slik at den ikke står utsatt for takras.
- Utedelen må plasseres slik at den ikke hindrer snørydding og lignende.
- Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer med avrenning av kondensvann.
- Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- Utedelen skal monteres lavt på veggen slik at den er minst synlig.
- Varmepumpen må monteres med vibrasjonsdempende braketter.
- Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
- Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren**.**
- Det må tegnes en serviceavtale på varmepumpen.
- Utedelen skal kles inn i egnet trekasse med spileverk for å muliggjøre den nødvendige luftsirkulasjon over fordamperen. Denne skal males i husets farge.
- Rør og ledninger skal kles inn i treverk som males i husets farge.
- Andelseieren er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.
- Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen.
- Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasader bekostes av andelseier.
- Det er en forutsetning for styregodkjennelse av ny eier at denne aksepterer det ansvar som følger med varmepumpeinstallasjonen.
- Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne må dekkes av andelseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.

<u>Før montering må det sendes en skriftlig søknad til styret.</u> Det er ikke lov til å montere varmepumpen før man har fått tilbakemelding fra styret. Styret vil så komme med retningslinjer for hvor varmepumpen skal plasseres.

Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger:

1. Utvendig støynivå (dB).
2. Leverandør.
3. Utvendige mål.

Etter at styret har godkjent oppsetting av varmepumpe og den er installert, må underskrevet serviceavtale fremlegges styret. Det gjøres oppmerksom på at varmepumper som blir montert i strid med disse reglene, vil bli demontert på andelseiers bekostning.

K. Utvendig bod plassert på fellesareal

Beskrivelse av bod

- Boden skal oppføres med samme materialbruk og detaljering som på bebyggelsen forøvrig.
- Maks størrelse på bod skal ikke overstige 4,4 kvm netto grunnflate. D.v.s. 2.200 mm x 2.400 mm – yttermål.
- Boden skal ha mønetak.
- Boden skal oppføres fagmessig og i henhold til lover og regler for oppføring av boder.
- Det skal være mulig å komme til alle sider av boden.
- Det kan settes krav til vegetasjonsetablering som avbøtende tiltak.

Søknad om bod sendes styret for godkjenning. Søknaden skal inneholde en fremdriftsplan. Plassering av boden skal tydelig fremgå av kart. Kartet skal være målsatt og avstand til huskropp, gjerder med mer skal framgå. Søknaden skal dokumentere at naboer med tilstøtende hager er varslet og har eventuelt akseptert. Styret skal godkjenne plasseringen etter forslag fra andelseier, og eventuelt foreslå endringer.

Etter at styret har godkjent søknaden må den sendes til Plan- og bygningsetaten for godkjenning der man må søke om dispensasjon fra reguleringsplanen. Når godkjenning fra Plan- og bygningsetaten foreligger, kan boden oppføres. Alle kostnader ved søknad til Plan- og bygningsetaten må betales av den enkelte andelseier. Hvis boden ikke bygges i henhold til vedtatte tegninger og mål, og er fagmessig utført, kan styret kreve arbeidet gjort om.

Boden skal kun benyttes til oppbevaring av redskaper og utstyr som sedvanlig hører en husstand til. Andelseier må selv sørge for forsikring av eiendeler som oppbevares i boden. Det er andelseiers ansvar å sørge for vedlikeholdet av boden. Boden skal vedlikeholdes i samme frekvens som bygningsmassen for øvrig. Andelseier må ikke bruke boden på en måte som er til unødig ulempe eller sjenanse for naboene. Andelseier forplikter seg til å dekke eventuelle merutgifter borettslaget måtte få som følge av boden i forbindelse med nødvendig reparasjons- eller vedlikeholdsarbeid, for eksempel ved drenering, skifting av kloakkrør, trekking av kabler eller ved rørbrudd. Meld fra til styret for ferdigbefaring. Avvik i forhold til punktene over skal utbedres umiddelbart etter at styret har foretatt sin befaring og gitt tilbakemelding til andelseier.

Ha byggevett. Avslutt i tide. Sjekk vindretningen ved bruk av elektrisk kappsag. Rydd opp hver kveld slik at ikke ser ut som en byggeplass. Overskuddsmateriell og søppel skal leveres til avfallsmottaket på Brobekk eller et tilsvarende sted.

L. Utvendig antenne for radio/TV, telefoni eller tilsvarende

Det er forbudt å montere antenner utvendig på firemannsboliger og rekkehus.

M. Fellesantenneanlegg

Hver seksjon er tilknyttet distribuert nett for radio, TV og data. Grensesnitt mellom tilbyder og forbruker ligger i antennekontakt. Forandringer på anlegget må utføres av

fagfolk da feilaktig kobling kan medføre kvalitetsreduksjon på egen og andres installasjon.

§3 Utearealer som disponeres av leieboer
Leieboer må påse at arealer er ryddige og representative. Det skal ikke oppbevares materiell eller gjenstander som ikke naturlig har sin plass på stedet.

A. Rekkehus
Seksjonene disponerer på hagesiden 5 meter i rett linje ut fra yttervegg. På dette arealet kan det anlegges platting, blomsterbed og lignende. Endeseksjoner disponerer ikke areal på bygningens kortside. Installasjoner som ønskes etablert må godkjennes av styret. Direkte berørte naboer må forespørres og eventuelle innsigelser må vedlegges. Areal på inngangsside mellom seksjoner kan benyttes til platting, busker, sykkelstativ og lignende.

B. Firemannsboliger
Leiligheter disponerer ikke uteareal. Imidlertid er det mulighet for etablering av felles platting og blomsterbed i samarbeid mellom de fire tilknyttede seksjoner. Installasjoner som ønskes etablert må godkjennes av styret. Direkte berørte naboer må forespørres og eventuelle innsigelser må vedlegges.

§4 Beplantning, bruk av plener og vedlikehold av grøntanlegg
Plenene bør ikke benyttes når de er oppbløtt av regnvær, samt under høst- og vårbløyte. Trær tilhører uansett plassering fellesskapet og skal ikke under noen omstendigheter felles eller beskjæres uten skriftlig tillatelse fra styret.

Beboere må etablere rutiner for vedlikehold og kultivering av grøntarealer som disponeres. Gressklipper med forbrenningsmotor må ikke benyttes. Fellesareal blir vedlikeholdt av borettslaget.

§5 Bruk av tørkestativ – lufting og banking av tøy
Ved tørking av tøy ute skal tørkestativ benyttes. Boenheter som naturlig er tilknyttet tørkestativet står selv for vedlikehold av snorer og renhold av disse. Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper, matter, dyner eller lignende på balkonger eller ut av vinduer.

§6 Søppelkasser og avfall
Husholdningsavfall pakkes godt inn og legges i kassen. Vær nøye med å komprimere søppel så posen ikke opptar unødvendig mye plass i søppelkassen. Gjenstander som ikke regnes som husholdningsavfall skal deponeres på eget mottak. Hageavfall skal ikke under noen omstendigheter legges i søppelkassene Det må ikke legges mer i en søppelkasse enn at lokket går helt igjen. Om kassen er full må annen kasse benyttes. Kommunale retningslinjer for kildesortering skal følges.

Papiravfall kastes i papircontainer. Pappesker og større enheter komprimeres slik at de bruker så lite volum som mulig.

§7 Hageavfall
Hageavfall skal ikke legges i søppelcontainere, men leveres på egne kommunale mottak. Styret gjør oppmerksom på at det er forbudt å legge hageavfall i skogen. Det er ikke lov å sette opp kompostbinger uten skriftlig tillatelse fra styret.

§8 Parkering
Det er ikke tillat å parkere på stikkveier foran husene eller andre arealer i borettslaget. Kjøring på stikkveier bør begrenses og ikke forekomme når det skal være ro i borettslaget, det vil si mellom klokka 22:00 og 06:00.

§9 Garasjer
Borettslaget har en garasjeplass til hver boenhet. Det oppfordres til at denne benyttes i størst mulig utstrekning. Spesielt i vintermånedene er dette viktig for å forenkle snøryddingen i gatene. Innvendig forandring av garasjene er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Unntatt er oppsett av hyller og hems. Husk at brennbare vesker skal oppbevares på godkjente beholdere. Om garasjen ønskes leid ut skal styret informeres og navn og adresse til leietager sendes til styret.

§10 Dyrehold
Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt i borettslaget før skjema *Erklæring om dyrehold* er fylt ut og godkjent skriftlig av styret. Godkjenning gis for spesifikk anskaffelse og er ikke en generell godkjenning til å ha dyr. Skjema ligger på Vibbo, eller kan fås tilsendt ved henvendelse til styret. Husdyr som høne, sau og geit er ikke tillatt i borettslaget. Dyr som utelukkende holdes inne i boenheten slik som for eksempel fisk og hamster er tillatt.

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold samt straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

- Hund skal føres i bånd i fellesarealer og på borettslagets områder.
- Lufting skal foregå utenfor borettslagets område og ikke på balkonger, lekeplasser eller plener.
- Ekskrementer skal fjernes umiddelbart og kastes i nærmeste søppelkasse.
- Hunder og katter som det er gitt tillatelse til å ha skal være merket.

§11 Brannvarsling, slukkeutstyr.
Det er montert seriekoblet brannvarsling i firemannsboligene. Beboere må sette seg inn i virkemåte samt sørge for å begrense situasjoner hvor alarmanlegget blir utløst. Det er ikke tillatt å fjerne, løsne eller forandre på brannvarslingen. Ta kontakt med styret om noe ønskes forandret. Kostnader i forbindelse med dette dekkes av leieboer. Leilighetens tilhørende utstyr som pulverapparat, brannslange og eventuelle fritt fungerende detektorer må ikke fjernes.

Brannslanger
Brannslanger skal alltid være tilkoblet vannkran og være lett tilgjengelig Brannslangen skal kontrolleres årlig av beboer.

Pulverapparat
Apparatet må snus på hodet og ristes en gang pr. måned. Det skal samtidig kontrolleres at trykkmåleren står på grønt. Ved mistanke om klumping av pulver i apparatet, eller at trykkmåleren viser rødt skal styret kontaktes.

Røykvarslere, frittstående
Det er viktig at foretas funksjonstest av røykvarslere jevnlig og minst en gang i året.

§12 Grilling i friluft
Bruk av grill på platting eller annet sted må gjøres på en slik måte at røyk og lukt ikke generer andre. Ikke plasser grillen slik at røyk blir trukket inn i naboleiligheter. Grill må ikke stå inntil husvegg ved bruk. Det må påvises ekstra aktsomhet ved bruk av kullgrill da denne i større grad enn gass og elektrisk grill avgir røyk og lukt.

§13 Kunngjøring om ledigmeldte leiligheter i borettslaget, forkjøpsrett
Ledige annonser kunngjøres i dagspressen. De til enhver tid gjeldende regler fastsatt av OBOS gjelder for forkjøpsrett og overdragelse av enhet. Se www.obos.no for mer informasjon.

Vedlegg 1 Erklæring om hundehold

I henhold til styrevedtak av 7.12.94 har andelseier tillatelse til å holde hund på følgende betingelser:

Hunden skal føres i bånd i trappeoppganger og på borettslagets område.

Hunden skal under lufting føres til et vel egnet sted for dette og må ikke luftes på balkonger, lekeplasser, plener og parkanlegg.

Hunden må ikke forlates alene i leiligheten, hvis den er til sjenanse for andre beboere.

Undertegnede godtar de endringer i bestemmelsene om hundehold som generalforsamlingen eller styret, i henhold til gjeldende lover og regler, finner det nødvendig å måtte foreta.

Oslo,

.....
andelseier

Vedlegg 2 Byggehefte

Veiledning til deg som skal bygge ut leiligheten og/eller veranda

Innhold

Hensikten med byggeheftet 0

Revisjon og redigering av byggeheftet 1

Mulighet for mer bistand i byggesaker 1

Hvilke type byggesaker er aktuelle? 1

Byggesaker som krever søknad 2

- Generell regel 2
- Påbygg 2

Arealberegning 2

Retningslinjer for utbygging i Beverdalen borettslag 2

Utfyllende bestemmelser 4

Ferdigstillelse – tilbakebetaling av garantibeløp – fradrag i garantibeløp 6

Husleiepåslag og leilighetsopplysninger 6

Kontrakt for utbygging av andel i Beverdalen borettslag 8

Skjema for ferdigmelding av påbygg, og/eller utbygging av veranda 13

Hensikten med byggeheftet

Byggeheftet skal være til hjelp for de andelseiere som ønsker å bygge på sin andelsleilighet og/eller bygge ut veranda, og for håndverkere som engasjeres til å utføre arbeidet. Samtidig skal det sørge for at utbyggingen skjer på en betryggende måte, og at det blir en grundig dokumentasjon og behandling av hver enkelt utbyggingssak.

Det er du som utbygger som har det økonomisk, juridiske og faglige ansvaret for utbyggingen. Våre interne bestemmelser skal sikre at fellesskapet ikke blir påført unødvendige utgifter eller belastninger. Ikke minst er dette viktig av hensyn til de andelseiere som ikke skal bygge ut.

Videre er dokumentasjonen nødvendig i forhold til borettslagets kommunale avgifter og forsikring av tilbygg. Etter ferdigstilling inngår utbygget i den samlede boligmassen i borettslaget. Og OBOS skal ha dokumentasjonen i sitt system for leilighetsopplysninger, noe som bl.a. gir større sikkerhet ved senere salg av påbygd andelsleilighet.

Revisjon og redigering av byggeheftet
Byggheftet skal være i samsvar med gjeldende bygningslov med forskrifter, krav til dokumentasjon, krav til entreprenører mv. og endringer i borettslagets interne dokumenter og rutiner.

Mulighet for mer bistand i byggesaker
Det er ikke mulig i et slikt byggehefte å få med seg alle detaljer eller dekke alle problemstillinger i forhold til bygningsloven med forskrifter.

For konsulentbistand, se kontraktdelen.

Borettslaget har avtale med et konsulentfirma der man, for en timepris (som i borettslagets avtale) kan få hjelp og bistand, - særlig i forhold til utbyggingssaker som krever "Søknad om tillatelse til tiltak" (tidligere full byggemelding) til Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune, heretter kalt PBE.

Hvilke type byggesaker er aktuelle?

1. **Byggesaker hvor det ikke er nødvendig med noen søknad om tillatelse til tiltak til PBE, men som allikevel er underlagt borettslagets reguleringer**.
   Kontrakt med borettslaget, som også regulerer forhold til andre andelseiere, er nødvendig også i slike saker.
2. **Byggesaker som krever «søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett" til PBE**
   Dette gjelder de fleste av våre påbygg. Normalt gir PBE samtykke til utbyggingssaker som følger borettslagets tegninger.

Kontrakt med borettslaget **skal** inngås **før** søknad sendes PBE. Når kontrakten vedlegges *"Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett"* til PBE sammen med nødvendig og korrekt dokumentasjon (tegninger m.v.), har andelseier selv rett til å undertegne søknad som "tiltakshaver".

Gebyr til PBE må betales og kopi av kvitteringen sendes styret.

I kontraktsdelen finner du en sjekkliste over hvilke dokumenter som skal følge meldingen.

Byggesaker som krever søknad
Dersom man skal bygge ut slik at det kreves "Søknad om tillatelse til tiltak", **skal** man ha fagmessig hjelp med dokumentasjonen som medfølger søknaden. Det er skjerpede krav til dokumentasjon i form av tegninger (inkluderer også røropplegg.) Ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende, og ansvarlig utførende (den som er ansvarlig for den faglige utførelsen) må ha en offentlig godkjenning. Firmaene som skal utføre arbeidene, skal være autoriserte.

Kontrakt med borettslaget må inngås.

Byggearbeidene kan ikke starte før godkjenning fra styret foreligger.

Hva skal det inngås kontrakt med borettslaget om og hva skal meldes til PBE?

Generell regel
Det skal inngås kontrakt med borettslaget for alle typer påbygg, utvidelse av verandaer, varige fasadeendringer.

Påbygg

a) **Mindre fasadeendringer**
   Det vil være omfanget av fasadeendringene som avgjør om det kreves søknad til PBE. Det må avklares med PBE om fasadeendring er søknadspliktig.

b) **Andre typer påbygg og utbygging av veranda.**
   Det skal alltid sendes "Søknad om tiltak" til PBE. I noen tilfelle kan utbyggingssaken kreve at man har et ansvarlig foretak. (se punkt 3).

Arealberegning
Reguleringsplanen er fra 08.02.64 – S1109, som ble vedtatt av Oslo bystyre. Planen er en reguleringsplan og en bebyggelsesplan. Dersom det skal plasseres bebyggelse på andre steder enn slik som angitt i reguleringskartet, vil dette kreve en dispensasjon fra reguleringsplanen. Reguleringskart kan hentes hos Plan- og Bygningsetaten eller hos www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no.

Retningslinjer for utbygging i Beverdalen borettslag

Med "utbygger" menes i disse retningslinjene den enkelte andelseier som bygger ut

- Det gis ikke reservasjonsrett mot at andelseiere bygger ut, men styret vedtar hvilke varslingsregler som skal følges. Alle andelseiere som blir berørt av utbygging, skal varsles. Styret godkjenner den enkelte utbygging, men verken styret eller andelseiere har hjemmel til å nekte utbygging.

- Den enkelte andelseier som bygger ut, står selv ansvarlig for utbyggingen, så vel økonomisk og juridisk som for den faglige utførelsen. Alle utgifter som påløper som følge av utbyggingen, skal dekkes av den enkelte utbygger.

- Utbygger skal søke adkomst til byggeplass over borettslagets fellesområder. Styret kan allikevel gi tillatelse til å bruke andre andelseieres rådighetsområde som adkomst.

- Byggesaken fremmes av den enkelte andelseier via styret i borettslaget.

- Fundamentering av påbygg skal utføres etter gjeldende norsk standard og preaksepterte løsninger.

- For at styret skal gi tillatelse til påbygging/fasadeendring, må den enkelte utbygger betale et gebyr til borettslaget som sin andel av de kostnader borettslaget har hatt med å tilrettelegge muligheter for utbygging. Styret har fullmakt til å fastsette størrelsen på gebyret.

- Det kreves innbetalt et **garantibeløp** for eventuelle skader som kan oppstå på borettslagets bygninger, fellesarealer eller på andre andelseieres rådighetsområde. Styret gir nærmere retningslinjer for hvordan garantien skal stilles.

- Garantibeløpet blir stående til styret har godkjent utbyggingen og evt. istandsetting av fellesområder, andre andelseieres rådighetsområde, utbedring av skade på bygninger, konsulenthonorar o.l. og ferdigattest foreligger.

- Ved påbygging må utbygger selv være ansvarlig for evt. flytting av koblingsbokser, omlegging av ledningsnett for vann og avløp, alle typer elektriske og/eller elektroniske installasjoner, drenering mv.

- Utbygger må sørge for at alle nødvendige forsikringer er tegnet i byggeperioden. Borettslaget overtar forsikringsansvaret først når styret har godkjent utbyggingen, ferdigattest foreligger, og garantibeløpet er tilbakebetalt.
- Påbygget skal bringes til samme utvendig standard som leiligheten for øvrig med hensyn til beising innen ett år etter byggestart. Når styret har godkjent utbyggingen overtar borettslaget ansvar for ytre vedlikehold som for den øvrige bygningsmasse i borettslaget.

- For andel som blir utbygget, må det fastsettes et tillegg til husleien som dekker merutgifter for borettslaget ved økte arealutgifter, forsikringer, vedlikehold, mv. Tillegget fastsettes av styret til et kronebeløp pr. mnd. pr. m² utbygg. Tillegget kan reguleres som for husleiereguleringer for øvrig.

- Ved konflikt fatter styret endelig avgjørelse.

Utfyllende bestemmelser

1) Saksgang

Kontrakt inngås med borettslaget før ”Søknad om tillatelse til tiltak” sendes til PBE.
Se HVILKE TYPER BYGGESAKER ER AKTUELLE?

Kontrakten undertegnes i 2 eksemplarer av andelseier. Alle nødvendige papirer skal foreligge i byggesaken før den leveres til styret for behandling/godkjenning. I tillegg skal det medfølge 2 kopisett av alle dokumenter i saken. Se ”Dokumentmal for utbygging”.

Følgende skal legges ved når saken fremmes for styret:

- Dokumentasjon av utbyggingsalternativ, jf. punkt 2)
- Kopi av all korrespondanse mellom bygningsmyndighetene og andelseier og/eller utførende entreprenør/snekker mv.
- Kopi av innbetalte byggegebyrer, jf. pkt 3)
- Kopi av forsikringsavtale og innbetalt forsikringspremie

I kontrakten reguleres innbetaling av ”gebyr”, garantibeløp og spørsmål om byggeforsikring. Her er også et felt der berørte andelseiere skal undertegne på at de er varslet om utbyggingen.

Andelseier mottar undertegnet kontrakt og originaldokumenter fra styret når disse er behandlet av styret. Styret beholder de to kopisettene.

Når kontrakten er inngått mellom borettslaget og den enkelte andelseier/utbygger, følger resten av byggesaken de vanlige rutiner og godkjenningsordninger i forhold til PBE.

2) Dokumentasjon – utbyggingsalternativ

I byggesaken skal det vedlegges dokumentasjon på hvilket utbyggingsalternativ som er valgt, og bekreftes at utbygger er kjent med hvilke økonomiske forpliktelser dette utløser for andelseieren. Påbyggingen påkostes i sin helhet av den enkelte andelseier, men eiendomsretten til påbygget tilfaller borettslaget.

Standardtegningene skal benyttes som mal for byggetegningene. Krav til grunnarbeider er i henhold til enhver tids gjeldende Norsk Standard.

Styret ønsker også å få kopi av all korrespondanse mellom bygningsmyndighetene og andelseier og/eller utførende entreprenør/snekker m.v. for å få belyst saken best mulig og for å unngå misforståelser.

3) Kostnader i forbindelse med utbygginger

Før styret behandler den enkelte byggesak, må gebyr til borettslaget (gebyr), og den økonomiske garanti være innbetalt til konto hos OBOS, og kvittering skal vedlegges når saken fremmes for styret. Garantibeløpet tilbakebetales etter ferdigstilling, med de fradrag som fremgår av kontrakten og eventuelle andre fradrag som er hjemlet i retningslinjer og utfyllende bestemmelser, jf. Pkt 9.

4) Forsikring

Forsikringsavtale/byggeforsikring må tegnes og betales av andelseier/utbygger. Forsikringen må også dekke brann og eksplosjoner, samt ansvar for person og eiendom. Denne forsikringen kan tegnes hos OBOS.

5) Forholdet til berørte andelseiere

Den enkelte andelseiers rådighetsområde/inngjerdede område skal ikke endres som følge av utbyggingen. Berørte andelseiere gjøres kjent med utbyggers planer, og bekrefter dette ved å signere på egnet felt i kontrakten. Deretter fremmes saken for styret. Med berørte andelseiere menes direkte tilgrensende andelseiere i samme hus/rekke, samt for endeleiligheter; nærmeste endeleilighet i neste hus/rekke dersom dette ligger nærmere enn 50 meter. Med berørte andelseiere menes også andelseiere hvis rådighetsområde utbygger må gå over i forbindelse med utbyggingen.

Før garantibeløp tilbakebetales, må det foreligge skriftlig erklæring på dertil egnet skjema fra berørte andelseiere om at de aksepterer utbyggers istandsetting dersom deres rådighetsområde er benyttet.

Bruk av konsulenter for oppfølging av de ulike påbygg

For å sikre at utbyggingen skjer på en faglig tilfredsstillende måte og at borettslaget ikke løper unødvendig risiko ved å gi utbygger fullmakt til å stå som melder/tiltakshaver for andel hvis eiendomsrett tilhører Beverdalen brl., har styret valgt en konsulent som på borettslagets vegne har i oppgave å godkjenne den faglige utførelsen av utbyggingen. Kostnadene til bruk av konsulentbistand bæres av utbygger. Denne konsulenten tilkalles av utbygger når:

1. prosjekterings- og byggebeskrivelse foreligger *
2. fundamentsåle er ferdig støpt og drenering er lagt, men før tilbakefylling.
3. når råbygget m/isolasjon og dampsperre er ferdig, men før innvendig kledning er satt på
4. ved ferdigstillelse

* Det skal skriftlig og evt. ved bruk av tegning redegjøres hvordan konstruksjonen er prosjektert i forhold til bærende bjelker/søyler, utlufting av takkonstruksjon,

tilslutning til eksisterende bygg, isolasjon/tetthet samt fundamentering og drenering.

Redegjørelse må foreligge minimum én uke før oppstart av arbeider.

Utbygger må selv kontakte konsulenten for å avtale besiktigelse iht. ovenstående, - husk å være ute i god tid! Utbygger plikter å rette seg etter de anvisninger som gis av konsulenten, og må selv dekke de kostnader dette medfører. Styret kan også gi pålegg som sikrer en faglig forsvarlig utføring av utbyggingen. Kostnader ved dette påhviler også utbygger.

Ferdigstillelse – tilbakebetaling av garantibeløp – fradrag i garantibeløp

Det er utarbeidet eget skjema som skal brukes for ferdigstillelse av utbyggingen. Dersom tilbygget ikke er ferdigstilt innen 1 år etter at utbygging er påbegynt, (regnet fra dato for byggestart), kan borettslaget ferdigstille påbygget utvendig for andelseier/ utbyggers regning. Ferdigstillelse av innvendig arbeid skal være godkjent av borettslaget v/ konsulent innen 2 år etter at utbygging har startet.

Når siste besiktigelsesrapport er kommet styret og utbygger skriftlig ihende, og eventuelle ferdigstillelsesarbeider er utført og ferdigattest fra kommunen foreligger, vil styret fatte vedtak om tilbakebetaling av garantibeløpet.

Berørte andelseiere, hvis rådighetsområder er berørt av utbyggingen, må skriftlig ha gitt uttalelse om istandsettingen.

Styret skal ha kopi av den melding som sendes PBE om ferdigstillelse av arbeidet.

Garantibeløpet tilbakebetales med de fradrag som fremgår av kontrakten og eventuelle andre fradrag som er hjemlet i retningslinjer og utfyllende bestemmelser.

Husleiepåslag og leilighetsopplysninger

Styret fastsetter et husleiepåslag på kr. 326,- pr.m² pr. år for utbygget areal. I beregningsgrunnlaget er medtatt eiendomsskatt, vannavgift, bygningsforsikring og vedlikeholdsutgifter på bygning. Beløpet blir årlig indeksregulert. Styret kan opplyse hva aktuelt beløp er. Husleiepåslaget skal indeksreguleres 1.september hvert år.

I leilighetsregisteret i OBOS vil samlet utbygd areal framkomme som tilleggsareal (oppgitt som bruttoareal).

Styrets rett til i spesielle tilfeller å dokumentere og byggemelde – for utbyggers regning – utbyggingssaker

Styret kan, der det ikke er inngått kontrakt med borettslaget eller der påbygg oppføres med vesentlige avvik fra det grunnlag kontrakten er inngått på, dokumentere og byggemelde utbyggingssak for utbyggers (andelseiers) regning.

Borettslagets kostnader går til fradrag ved tilbakebetaling av innbetalt garantibeløp eller tvangsinnfordres.

Lykke til med utbyggingen!

Kontrakt for utbygging av andel i Beverdalen borettslag

Andelseier:
Adresse:
Leilighetsnummer:
Tlf:

Har den XX.XX.XXXX inngått kontrakt med Selskap 191, Beverdalen borettslag, for utbygging av andel.

Kontrakten inngås i henhold til gjeldende reguleringsvedtekter for eiendommen og borettslagets retningslinjer for utbygging.

Kontrakten skal inngås og undertegnes av begge parter før byggemelding sendes til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune, heretter kalt PBE. Undertegnet kontrakt gir andelseier rett til å undertegne "Søknad om tiltak" til PBE.

Opplysninger om påbygget/utbygget veranda

Påbygg/ i hht standardtegning	→		
Påbygg stueside?			
Påbygg inngangsside?	→		
Påbygg enden	→		
Er andre leiligheter på rekke utbygd?	→	Hvis ja – hvilke?	
Er leiligheten påbygd tidligere?	→	Hvor mange m² er leiligheten påbygget tidligere?	
Hvis påbygget tidligere – hvilket år?		Tidligere innbetalt inngangsbillett kr.:	
Gebyr for denne påbyggingen – kr.:	→	Garantibeløp for denne påbyggingen – kr.:	
Gjelder kontrakten "Melding om tiltak" ?		Sum bto. m² denne utbygging:	
Hvis utbyggingen krever "Søknad om tillatelse til tiltak" til PBE, hvem står som tiltakshaver/melder?			
Byggeforsikring betalt?		Er inngangsbillett og garantibeløp betalt?	

Ta kontakt med styret vedrørende betalingsinformasjon for gebyr og garantibeløp.
Garantibeløpet tilbakebetales når ferdigmelding er levert og godkjent. Beverdalen brl. gjør fradrag i tilbakebetaling av garantibeløpet etter vedtatte retningslinjer.

Konsulenten skal tilkalles **av utbygger** når følgende er utført i byggeprosessen:

1. prosjekterings- og byggebeskrivelse foreligger *
2. fundamentsåle er ferdig støpt og drenering er lagt, men før tilbakefylling
3. når råbygget m/isolasjon og fuktsperre er ferdig, men før innvendig kledning er satt på

4. ved ferdigstillelse innvendig

* Det skal skriftlig og evt. ved bruk av tegning redegjøres hvordan konstruksjonen er prosjektert i forhold til bærende bjelker/søyler, utlufting av takkonstruksjon, tilslutning til eksisterende bygg, isolasjon/tetthet, samt fundamentering og drenering.

Redegjørelse må foreligge minimum én uke før oppstart av arbeider.

Borettslagets styre fastsetter ellers hvilket omfang nødvendig konsulentbistand skal ha utover de ovenfor nevnte punkter. Pålegg om endringer gitt av borettslagets konsulent skal være ferdigstilt før styret godkjenner utbyggingen.

Utbygger godtar de vilkår for utbygging som fremgår av "Bygghefte – Veiledning til deg som skal bygge ut leiligheten og/eller oppføre balkong i Beverdalen borettslag.»

Før undertegning av kontrakten skal berørte andelseiere skriftlig påtegne at de er kjent med utbyggers utbyggingsplaner.

Bekreftelse fra berørte andelseiere:							
Som berørte andelseiere er vi kjent med at denne kontrakten inngås							
Underskrift andelseier	**Dato**	**Adresse**	**Telefon privat**	**Andelseier i samme hus/rekke**		**Andelseier - rådighetsområde**	
				JA	NEI	JA	NEI
				JA	NEI	JA	NEI
				JA	NEI	JA	NEI
				JA	NEI	JA	NEI
				JA	NEI	JA	NEI
				JA	NEI	JA	NEI

Eventuelle tilleggsopplysninger i byggesaken

Oslo, XX.XX.XXXX

Andelseier / Utbygger

Styreleder Beverdalen brl.

Kontrakten fylles ut og undertegnes i tre eksemplarer, hvorav du selv beholder ett og styret skal ha to eksemplarer.

Beverdalen BRL.'s eksemplar sendes OBOS Tveita for arkivering. OBOS returnerer kopi til styreleder når gebyr og garantibeløp er innbetalt.

Oversendt OBOS dato:

Returnert styreleder dato:

Gebyr kr.: Bokført dato:
Garantibeløp kr. Bokført dato:

Dokumentmal for utbygging

1. **Kontrakten med borettslaget må være utfylt før byggedokumenter leveres**

2. **Følgende skal være innbetalt før saken sendes til PBE og styret**

    a. Garantibeløp til OBOS merket «Garanti….»
    Kvittering + kopi leveres styret
    b. Gebyr til OBOS avdeling Tveita merkes «Inng. …..»
    Kvittering + kopi leveres styret
    c. Byggeforsikring, kvittering + kopi leveres styret

3. **Følgende dokumenter skal følge byggesaken** (1 original + 4 kopier, hvorav 1 til utbygger)

    - Fasadetegning før utbyggingen i målestokk 1:100
    - Fasadetegning etter utbyggingen målestokk 1:100
    - Snittegning målestokk 1:100 (1 original + 4 kopier, hvorav 1 til utbygger)
    - Søknad om tillatelse til tiltak til PBE (byggemelding) (1 original + 4 kopier, hvorav 1 til utbygger)
    - Planløsning av etasjene i boligen før utbygging
    - Planløsning av etasjene i boligen etter utbygging
    - Områdekart med avmerket tilbygg (fåes på PBE)
    - Forenklet avfallsmelding (fåes på PBE)
    - Signert kontrakt med borettslaget (2 originaler + 3 kopier)

4. **Fordeling av byggesak /søknad**

    - Originaltegninger og søknad, forenklet avfallsmelding, kontrakt leveres PBE
    - Ett kopisett med tegninger og søknad, forenklet avfallsmelding,m.m leveres PBE
    - To kopisett med tegninger og søknad forenklet avfallsmelding m.m til styreleder.
    - Ett kopisett beholdes av utbygger

5. Byggestart når?

Når giro på byggegebyr til PBE er mottatt og betalt, er byggesaken godkjent av denne etaten. **Kopi av innbetalt byggegebyr til PBE skal leveres styreleder før byggearbeid kan påbegynnes.** Dette skjer normalt innen 3 uker.

Styret har fastsatt følgende gebyr og garantibeløp til de enkelte utbyggingsalternativ:

	Alt.	Påbygg / utbygg m.m.	gebyr		Garanti beløp	
	1	Påbygg inngangs- gavl-, eller stueside	KR.	3.000,-	KR.	75.000,-
	2	Veranda	KR	1.000,-	Kr.	20.000,-

Pr januar 2015

Skjema for ferdigmelding av påbygg, og/eller utbygging av veranda

Gjelder kontrakt(er) som er inngått:

Med andelseier:

Adresse:
Leilighets nr:

Det vises til konsulentrapport vedrørende ferdigbefaring av min byggesak, datert XX.XX.XXXX
Det er således ikke noe gjenstående arbeid.

Bekreftelse fra berørte andelseiere:							
Som berørte andelseiere aksepterer vi at ovennevnte utbygging ansees avsluttet som byggesak i borettslaget og at istandsetting av utvendige arealer er tilfredsstillende utført. Vi anser at							
Underskrift andelseier	MB nr:	Dato	Telefon privat	Andelseier i samme hus/rekke		Andelseier - rådighetsområde	
				JA	NEI	JA	NEI
				JA	NEI	JA	NEI
				JA	NEI	JA	NEI
				JA	NEI	JA	NEI
				JA	NEI	JA	NEI
				JA	NEI	JA	NEI

S.191 OBOS – Beverdalen borettslag (til bruk for styreleder)

Tilbakebetaling av innbetalt garantibeløp i forbindelse med utbygging av andel i Beverdalen borettslag

Gjelder leilighetnr:
Adresse:
Andelseier:
Kontrakt om utbygging inngått med borettslaget den XX.XX.XXXX
Innbetalt garantibeløp:
Leiligheten er nå totalt utbygd med: XXXX m² brutto

Etter vedtak i styret for Beverdalen borettslag kan garantibeløpet tilbakebetales andelseier med de fradrag som er spesifisert under

Dato:	Pris på konsulentoppdrag	kr.
Dato:	Pris på konsulentoppdrag	kr.
Dato:	Pris på konsulentoppdrag	kr.
	Sum for konsulentoppdrag	**kr.**

I tillegg betaler andelseier det gebyr for førstegangsregistrering av husleietillegg som OBOS beregner seg, og som belastes borettslaget, p.t. kr. 750,- slik at andelseier totalt belastes med **kr. XXXX** som blir å trekke fra ved tilbakebetaling av garantibeløpet og inntektsført på Beverdalen borettslag.

Utbetaling av garantibeløpet sendes andelseier på konto nr:

Husleiepåslaget pr.mnd. avrundes oppover til nærmeste hele krone.
Husleiepåslaget reguleres hvert år pr. 1.september i samsvar med konsumprisindeksen pr. 15.desember året før.

OBOS bes melde fra til borettslagets forsikringsselskap om påbyggets bruttoareal. Kopi av dette dokumentet returneres til styreleder når garantibeløpet er avregnet og tilbakebetalt.

Oslo, XX.XX.XXXX

andelseier	styreleder Beverdalen brl.	styremedlem

Garantibeløpet er tilbakebetalt XX.XX.XXXX
Kopi sendt styret:

forvaltningskonsulent OBOS

Vedlegg – Retningslinjer for fasadeendringer med preakseptert løsninger

FASADEPRINSIPPER FOR 4-MANNSBOLIG

Denne tegningen viser fasadeprinsipper for 4-mannsboliger ved fasadeendring for beboerne i Beverdalen Borettslag.

Alle endringer må godkjennes av styret i forkant. Fasadeendringer skal søkes Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

4-mannsboligene er tegnet opp for 2 hovedtyper X (inngang og balkong på samme side) og Y (inngang og balkong på motsatt side). Tegningene er generelle og viser dermed ikke alle avvik som finnes i dag, men ved fremtidige endringer vil disse tegningene være retningsførende.

ENHETLIG FASADE
Det søkes å få et enhetlig uttrykk på fasadene. Ved endring av fasade på en boenhet, må bolig over/under planlegges utført likt, så langt det lar seg gjøre. F.eks.: Ved påbygg i plan 2 hvor det allerede er bygget ut i plan 1, så må vindusplassering (gavl/fasade) på plan 2 planlegges på linje med tilsvarende løsning under.

VINDUER
Alle vinduer skal ta utgangspunkt i størrelse og format på de originale vinduene, og alle nye vinduer skal ha samme høydeplassering som de originale vinduene. Vinduene må plasseres på samme sted som original tegning. Lite vindu på gavlvegg kan utvides, og skal da ha samme høydemål og plasseres på linje med originalvinduer, åpning på minst 500 mm (6M+). Prinsippene er like for begge hustyper.

BLENDING/FJERNING
Det er mulig å blende vinduer som er markert i rødt i tegninger, men ikke de originale vinduene som er tegnet i sort (med unntak av lite vindu på gavlvegg).

DØRER
Ved utbygging blir det satt inn helglassdører på balkonger. Dør må være en 7/8/9/10M dør. Lysåpning må ha originale høyde, og på linje med vindu ved siden av.

KJELLER
For kjeller skal plassering av vinduene være som originalt tegnet. Høyden på åpningsbar del må være tilpasset rømningsvindu - minst 600 mm høy. (se egen tegning for prinsipper for kjeller)

AVVIK FRA FASADEPRINSIPPER
Fasadeløsninger som avviker fra illustrerte fasadeprinsipper må søkes og godkjennes av Generalforsamlingen.

FARGER
Alle vinduer og terrasse-/balkongdører skal være aluminiumskledde med fargekode RAL 3007.

FASADEPRINSIPPER FOR REKKEHUS

Denne tegningen viser fasadeprinsipper for rekkehus ved fasadeendring for beboerne i Beverdalen Borettslag. Alle endringer må godkjennes av styret i forkant. Fasadeendringer skal søkes Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Rekkehusene er tegnet opp rekke for rekke. Hver rekke er representert i en egen tegning.

ENHETLIG FASADE
Det søkes å få et enhetlig uttrykk på fasadene. Ved endring av fasade på en del, må rekkehus ved siden av å endre sin fasade tilsvarende.

VINDUER
Alle vinduer skal ta utgangspunkt i størrelse og format på de originale vinduene, og alle nye vinduer skal ha samme høydeplassering som de originale
vinduene (V og W). Vinduene må plasseres på samme sted som original tegning. Prinsippene er like for alle tre hustyper.

Vedlegg – Retningslinjer for fasadeendringer med preakseptert løsninger

I plan 2 er det mulig å legge inn 2 vinduer (gavl og langside) i hovedsoverom.

BLENDING / FJERNING
Det er mulig å blende vinduer mot hovedsoverom plan 2 ved å bytte mellom vindu i gavlvegg og langside.

DØRER
Dør må være en 9M dør. Lysåpning må ha høyde som vindu ved siden av. Plassering av dør med samme avstand som vindu i plan 2.
Det er mulig å legge inn dør fra kjøkken. Bredde på utsparing må være tilsvarende eksisterende vindu.

KJELLER
For kjeller skal plassering av vinduene være som originalt tegnet. Høyden på åpningsbar del må være tilpasset rømningsvindu - minst 600 mm høy. (se egen tegning for prinsipper for kjeller)

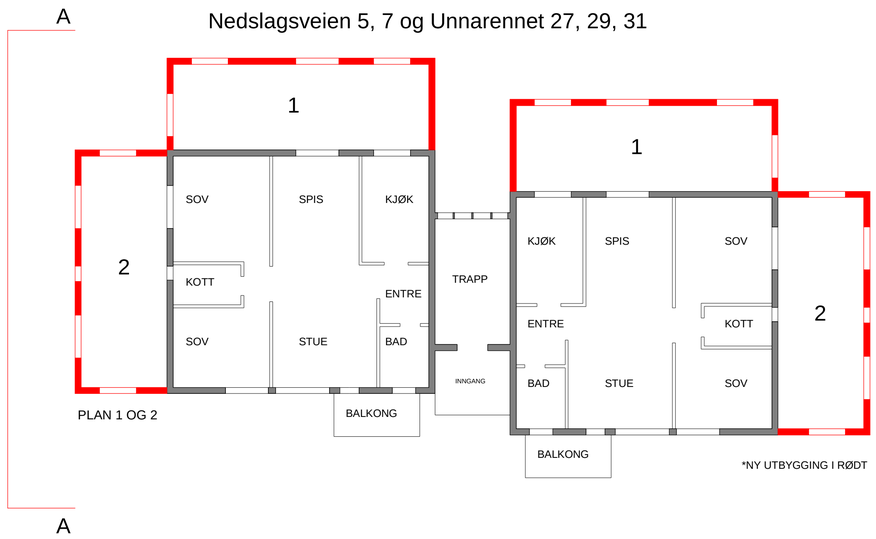
AVVIK FRA FASADEPRINSIPPER
Fasadeløsninger som avviker fra illustrerte fasadeprinsipper, må søkes og godkjennes av Generalforsamlingen

FARGER
Alle vinduer og terrasse-/balkongdører skal være aluminiumskledde med fargekode RAL 3007.
Inngangsdører med farge iht. fargekonsept.

EKSISTERENDE PLANER TYPE X

TYPE X: 4-MANNSBOLIG M/ INNGANG OG BALKONG PÅ SAMME SIDE

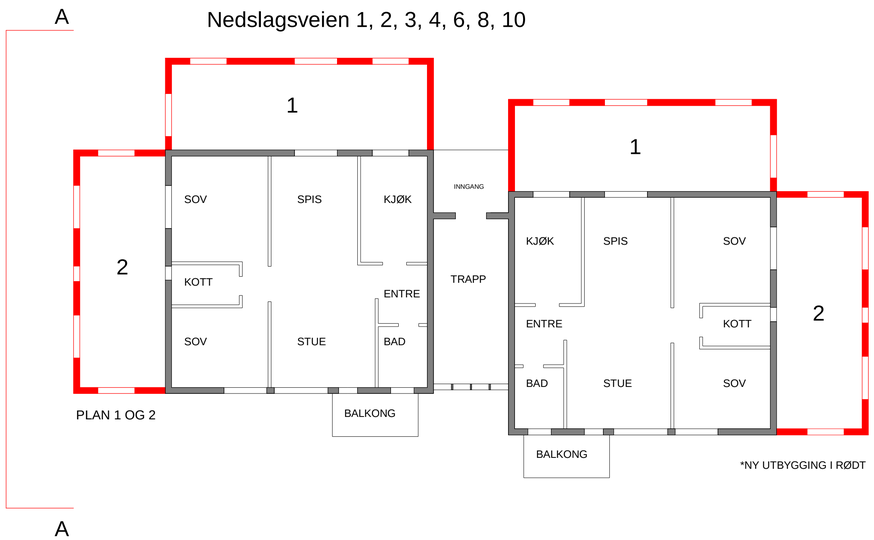
Nedslagsveien 5, 7 og Unnarennet 27, 29, 31



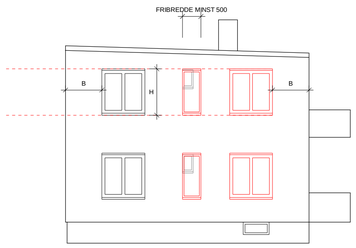
EKSISTERENDE PLANER TYPE Y

TYPE Y: 4-MANNSBOLIG M/ INNGANG OG BALKONG PÅ MOTSATT SIDE

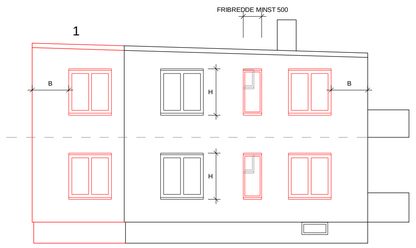
Nedslagsveien 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10



FASADERPRINSIPPER - TYPE X OG Y - GAVLFASADE



FASADE A - GAVL



FASADE A - GAVL

FASADESTRUKTUR FOR 4-MANNSBOLIG

Denne tegningen viser fasadeprinsipper for 4-mannsboliger ved fasadeendring for beboerne i Beverdalen Borettslag.

Alle endringer må godkjennes av styret i forkant.

Fasadeendringer skal søkes Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

4-mannsboligene er tegnet opp for 2 hovedtyper X (inngang og balkong på samme side) og Y (inngang og balkong på motsatt side). Tegningene er generelle og viser dermed ikke alle avvik som finnes i dag, men ved fremtidige endringer vil disse tegningene være retningsførende.

ENHETLIG FASADE
Det søkes å få et enhetlig uttrykk på fasadene. Ved endring av fasade på en boenhet, må bolig over/under planlegges utført likt, så langt det lar seg gjøre. Feks: Ved påbygg i plan 2 hvor det allerede er bygget ut i plan 1, så må vindus plassering (gavl/fasade) på plan 2 planlegges på linje med tilsvarende løsning under.

VINDUER
Alle vinduer skal ta utgangspunkt i størrelse og format på de originale vinduene, og alle nye vinduer skal ha samme høydeplassering som de originale vinduene (V og W). Vinduene må plasseres på samme sted som original tegning. Lite vindu på gavlvegg kan utvides, og skal da ha samme høydemål og plasserers på linje med originalvinduer (V og W), åpning på minst 500 mm (6M+). Prinsippene er like for begge fasadetyper.

BLENDING/FJERNING
Det er mulig å blende vinduer som er markert i rødt i tegninger, men ikke de orginale vinduene som er tegnet i sort (med unntak av lite vindu på gavlvegg).

DØRER
Ved utbygging blir det satt inn helglass dører på balkonger. Dør må være en 7/8/9/10M dør. Lysåpning må ha originale høyde, og på linje med vindu ved siden av.

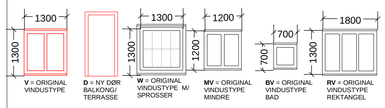
KJELLER
For kjeller skal plassering av vinduene være som originalt tegnet. Høyden på åpningsbar del må være tilpasset rømningsvindu - minst 600mm høy. (se egen tegning for prinsipper for kjeller)

AVVIK FRA FASADEPRINSIPPER
Fasadeløsninger som avviker fra illustrerte fasadeprinsipper må søkes og godkjennes av Generalforsamlingen.

FARGER
Alle vinduer og terrasse-/balkongdører skal være aluminiumskledde med fargekode RAL3007.

EKSISTERENDE BYGNINGSDEL

NY BYGNINGSDEL



Rev.	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer: A400-01.1 | Løpenr. | Prosjektnr.: 2108

ARK : Tuvalu Arktekter, Trondheimsveien 2, 0560 Oslo — cruz@tuvalu.no — 91765757

Prosjekt: 2108 Beverdalen Borettslag
Gnr 146 / Bnr 259

Tiltakshaver: Beverdalen Borettslag

TUVALU ARKITEKTER

Fase:	Tegnet:	Kontrollert:
	MdlC	AKA

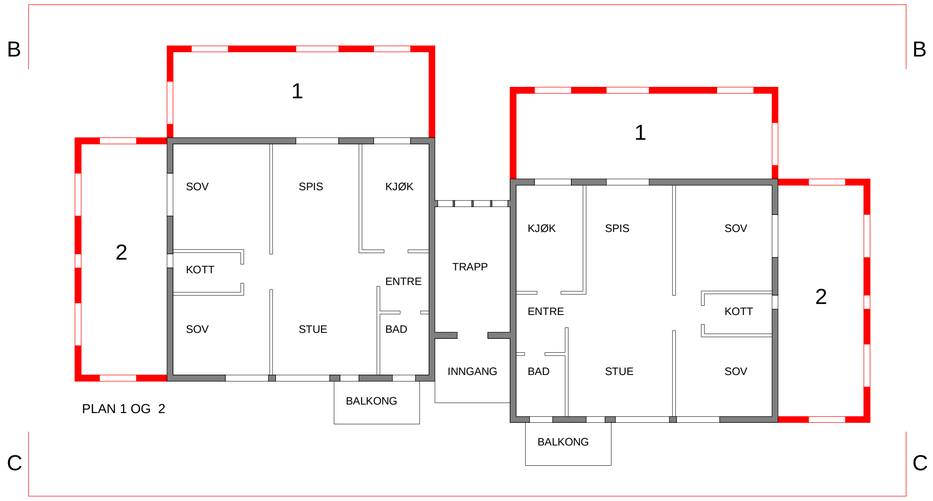
Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Format:
2108	13.09.2022	1:100	A1

4-mannsbolig_Fasade_gavl - type X og Y

Rev.: A400-01.1

FASADEPRINSIPPER FOR 4 MANNSBOLIG I BEVERDALEN BORETTSLAG - TYPE X

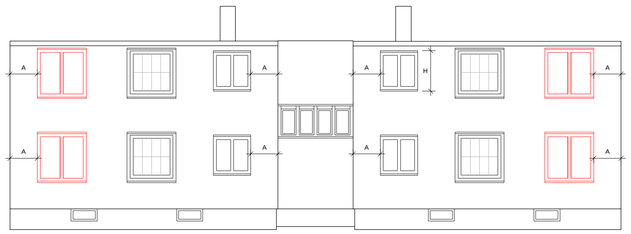
EKSITERENDE PLANER - NEDSLAGSVEIEN 5, 7 OG UNNARENNET 27, 29, 31



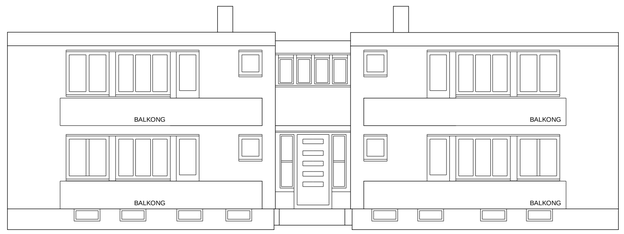
PLAN 1 OG 2

*NY UTBYGGING I RØDT

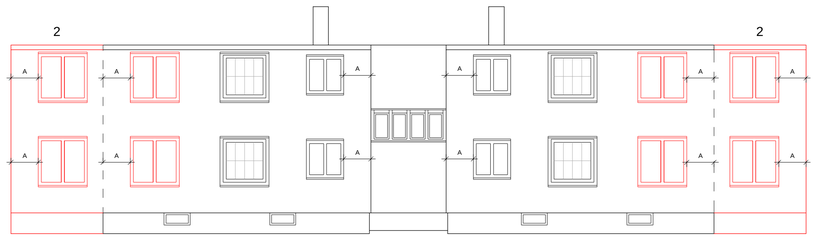
FASADERPRINSIPPER - TYPE X - INNGANG OG BALKONG PÅ SAMME SIDE



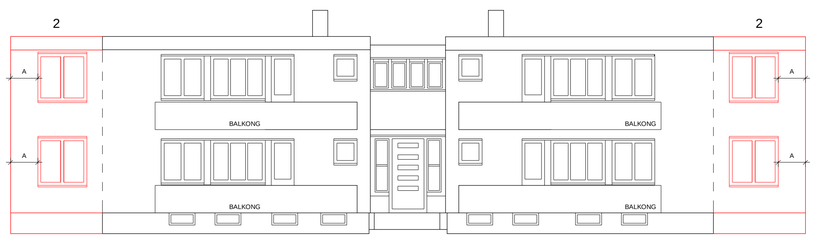
FASADE B



FASADE C - INNGANG OG BALKONG



FASADE B



FASADE C - INNGANG OG BALKONG

FASADESTRUKTUR FOR 4-MANNSBOLIG

Denne tegningen viser fasadeprinsipper for 4-mannsboliger ved fasadeendring for beboerne i Beverdalen Borettslag.

Alle endringer må godkjennes av styret i forkant.

Fasadeendringer skal søkes Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

4-mannsboligene er tegnet opp for 2 hovedtyper X (inngang og balkong på samme side) og Y (inngang og balkong på motsatt side). Tegningene er generelle og viser dermed ikke alle avvik som finnes i dag, men ved fremtidige endringer vil disse tegningene være retningsførende.

ENHETLIG FASADE
Det søkes å få et enhetlig uttrykk på fasadene. Ved endring av fasade på en boenhet, må bolig over/under planlegges utført likt, så langt det lar seg gjøre. Feks: Ved påbygg i plan 2 hvor det allerede er bygget ut i plan 1, så må vindus plassering (gavl/fasade) på plan 2 planlegges på linje med tilsvarende løsning under.

VINDUER
Alle vinduer skal ta utgangspunkt i størrelse og format på de originale vinduene, og alle nye vinduer skal ha samme høydeplassering som de originale vinduene (V og W). Vinduene må plasseres på samme sted som original tegning. Lite vindu på gavlvegg kan utvides, og skal da ha samme høydemål og plasserers på linje med originalvinduer (V og W), åpning på minst 500 mm (6M+). Prinsippene er like for begge fasadetyper.

BLENDING/FJERNING
Det er mulig å blende vinduer som er markert i rødt i tegninger, men ikke de orginale vinduene som er tegnet i sort (med unntak av lite vindu på gavlvegg).

DØRER
Ved utbygging blir det satt inn helglass dører på balkonger. Dør må være en 7/8/9/10M dør. Lysåpning må ha originale høyde, og på linje med vindu ved siden av.

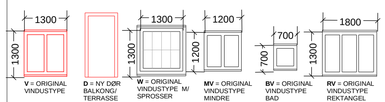
KJELLER
For kjeller skal plassering av vinduene være som originalt tegnet. Høyden på åpningsbar del må være tilpasset rømningsvindu - minst 600mm høy. (se egen tegning for prinsipper for kjeller)

AVVIK FRA FASADEPRINSIPPER
Fasadeløsninger som avviker fra illustrerte fasadeprinsipper må søkes og godkjennes av Generalforsamlingen.

FARGER
Alle vinduer og terrasse-/balkongdører skal være aluminiumskledde med fargekode RAL3007.

EKSISTERENDE BYGNINGSDEL

NY BYGNINGSDEL



Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer: A400-01.2 | Løpenr. | Prosjektnr.: 2108

ARK : Tuvalu Arkitekter, Trondheimsveien 2, 0560 Oslo — cruz@tuvalu.no — 91765757

Prosjekt:
2108 Beverdalen Borettslag
Gnr 146 / Bnr 259

Tiltakshaver:
Beverdalen Borettslag

TUVALU ARKITEKTER

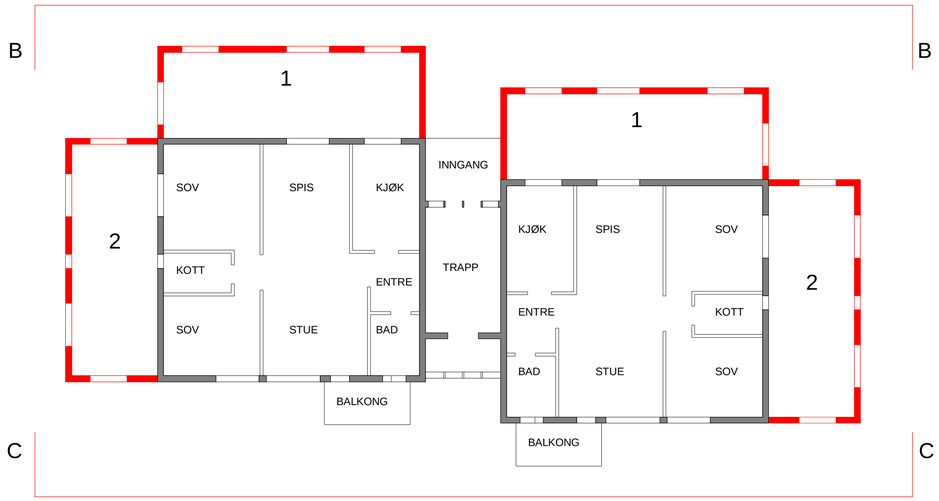
Fase:		Tegnet:	Kontrollert:
		MdlC	AKA
Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Format:
2108	13.09.2022	1:100	A1

4-mannsbolig_Fasade_Lang Type X

A400-01.2 | Rev.

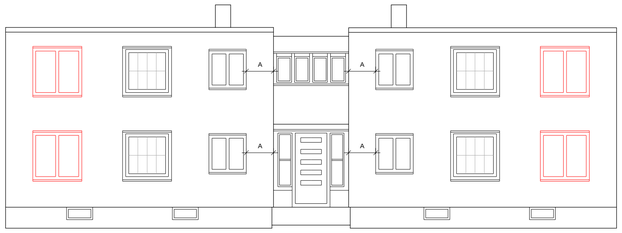
FASADEPRINSIPPER FOR 4 MANNSBOLIG I BEVERDALEN BORETTSLAG - TYPE Y

EKSITERENDE PLANER TYPE Y - NEDSLAGSVEIEN 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10

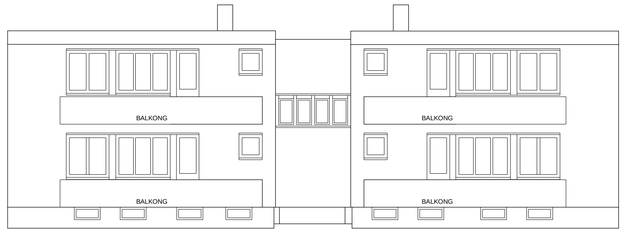


*NY UTBYGGING I RØDT

FASADERPRINSIPPER - TYPE Y - INNGANG OG BALKONG PÅ MOTSATT SIDE - NEDSLAGSVEIEN 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10



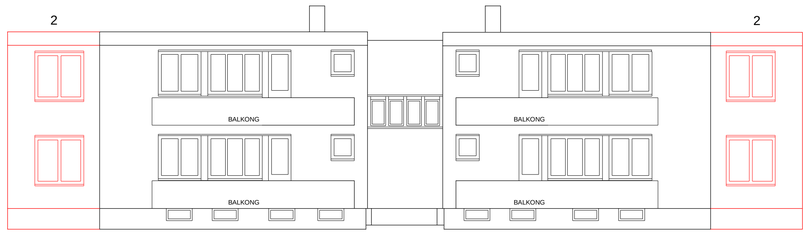
FASADE B - INNGANG



FASADE C - BALKONG



FASADE B - INNGANG



FASADE C - BALKONG

FASADESTRUKTUR FOR 4-MANNSBOLIG

Denne tegningen viser fasadeprinsipper for 4-mannsboliger ved fasadeendring for beboerne i Beverdalen Borettslag.

Alle endringer må godkjennes av styret i forkant.

Fasadeendringer skal søkes Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

4-mannsboligene er tegnet opp for 2 hovedtyper X (inngang og balkong på samme side) og Y (inngang og balkong på motsatt side). Tegningene er generelle og viser dermed ikke alle avvik som finnes i dag, men ved fremtidige endringer vil disse tegningene være retningsførende.

ENHETLIG FASADE
Det søkes å få et enhetlig uttrykk på fasadene. Ved endring av fasade på en boenhet, må bolig over/under planlegges utført likt, så langt det lar seg gjøre. Feks: Ved påbygg i plan 2 hvor det allerede er bygget ut i plan 1, så må vindus plassering (gavl/fasade) på plan 2 planlegges på linje med tilsvarende løsning under.

VINDUER
Alle vinduer skal ta utgangspunkt i størrelse og format på de originale vinduene, og alle nye vinduer skal ha samme høydeplassering som de originale vinduene (V og W). Vinduene må plasseres på samme sted som original tegning. Lite vindu på gavlvegg kan utvides, og skal da ha samme høydemål og plasserers på linje med originalvinduer (V og W), åpning på minst 500 mm (6M+). Prinsippene er like for begge fasadetyper.

BLENDING/FJERNING
Det er mulig å blende vinduer som er markert i rødt i tegninger, men ikke de orginale vinduene som er tegnet i sort (med unntak av lite vindu på gavlvegg).

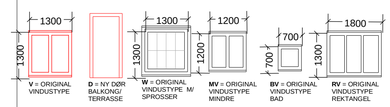
DØRER
Ved utbygging blir det satt inn helglass dører på balkonger. Dør må være en 7/8/9/10M dør. Lysåpning må ha originale høyde, og på linje med vindu ved siden av.

KJELLER
For kjeller skal plassering av vinduene være som originalt tegnet. Høyden på åpningsbar del må være tilpasset rømningsvindu - minst 600mm høy. (se egen tegning for prinsipper for kjeller)

AVVIK FRA FASADEPRINSIPPER
Fasadeløsninger som avviker fra illustrerte fasadeprinsipper må søkes og godkjennes av Generalforsamlingen.

FARGER
Alle vinduer og terrasse-/balkongdører skal være aluminiumskledde med fargekode RAL3007.

EKSISTERENDE BYGNINGSDEL
NY BYGNINGSDEL



Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer: A400-01.3
Løpenr.
Prosjektnr.: 2108

ARK : Tuvalu Arkitekter
Trondheimsveien 2, 0560 Oslo
cruz@tuvalu.no
91765757

Prosjekt:
2108 Beverdalen Borettslag
Gnr 146 / Bnr 259

Tiltakshaver:
Beverdalen Borettslag

TUVALU
ARKITEKTER

Fase:		Tegnet:	Kontrollert:
		MdlC	AKA
Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Format:
2108	13.09.2022	1:100	A1

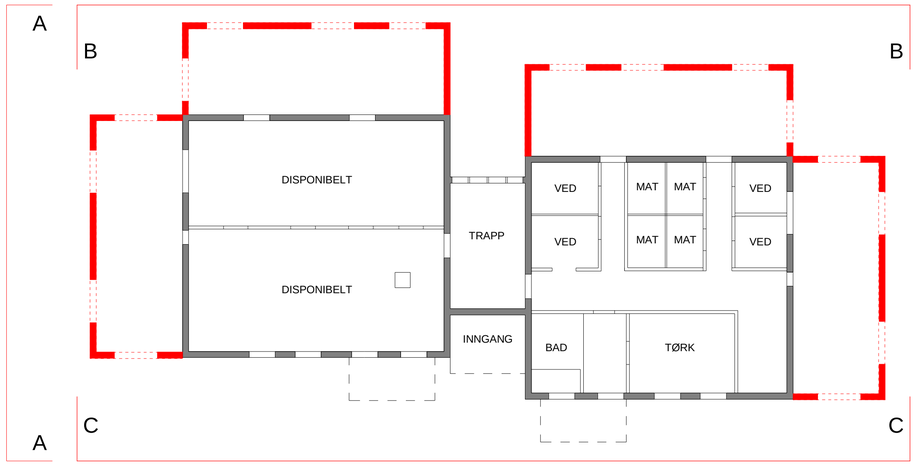
4-mannsbolig_Fasade_Lang Type Y

A400-01.3
Rev.

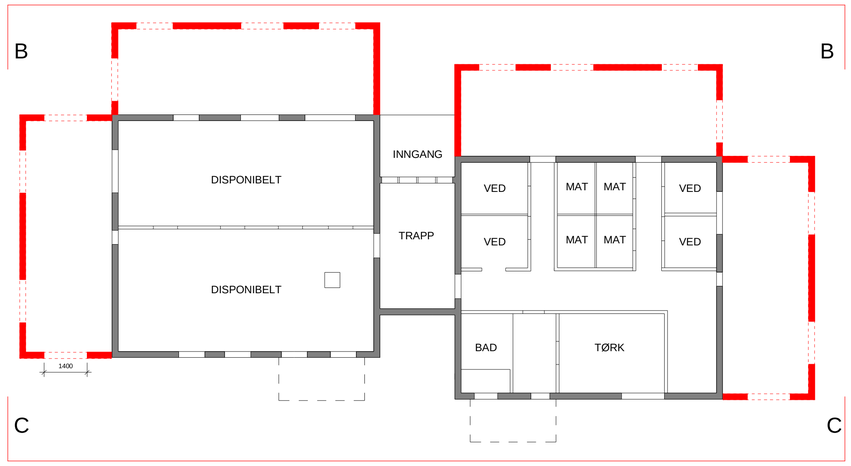
FASADEPRINSIPPER FOR 4 MANNSBOLIG I BEVERDALEN BORETTSLAG - KJELLER

EKSITERENDE KJELLERPLANER - TYPE X OG Y

TYPE X - NEDSLAGSVEIEN 5, 7 OG UNNARENNET 27, 29, 31



TYPE Y - NEDSLAGSVEIEN 1, 2, 3, 4, 6, 8,10

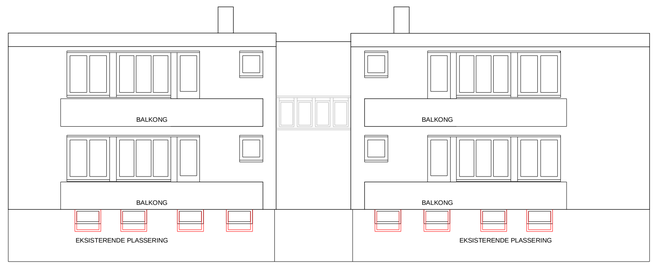


FASADEPRINSIPPER KJELLER - TYPE X OG Y

*NY UTBYGGING I RØDT



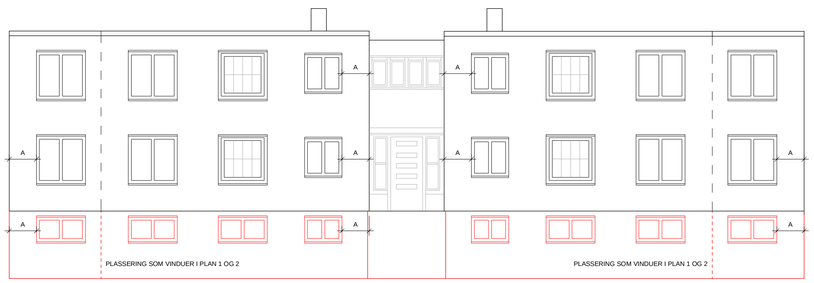
FASADE B



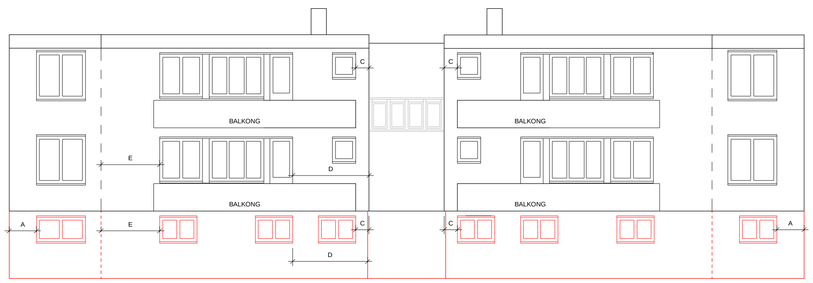
FASADE C



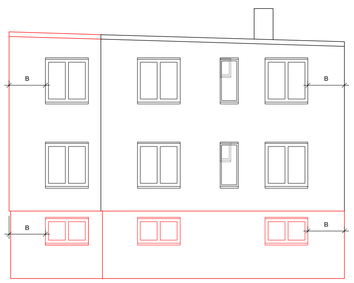
FASADE C GAVL



FASADE B



FASADE C



FASADE GAVL

FASADESTRUKTUR FOR 4-MANNSBOLIG

Denne tegningen viser fasadeprinsipper for 4-mannsboliger ved fasadeendring for beboerne i Beverdalen Borettslag.

Alle endringer må godkjennes av styret i forkant.

Fasadeendringer skal søkes Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

4-mannsboligene er tegnet opp for 2 hovedtyper X (inngang og balkong på samme side) og Y (inngang og balkong på motsatt side). Tegningene er generelle og viser dermed ikke alle avvik som finnes i dag, men ved fremtidige endringer vil disse tegningene være retningsførende.

ENHETLIG FASADE
Det søkes å få et enhetlig uttrykk på fasadene. Ved endring av fasade på en boenhet, må bolig over/under planlegges utført likt, så langt det lar seg gjøre. Feks: Ved påbygg i plan 2 hvor det allerede er bygget ut i plan 1, så må vindus plassering (gavl/fasade) på plan 2 planlegges på linje med tilsvarende løsning under.

VINDUER
Alle vinduer skal ta utgangspunkt i størrelse og format på de originale vinduene, og alle nye vinduer skal ha samme høydeplassering som de originale vinduene (V og W). Vinduene må plasseres på samme sted som original tegning. Lite vindu på gavlvegg kan utvides, og skal da ha samme høydemål og plasserers på linje med originalvinduer (V og W), åpning på minst 500 mm (6M+). Prinsippene er like for begge fasadetyper.

BLENDING/FJERNING
Det er mulig å blende vinduer som er markert i rødt i tegninger, men ikke de orginale vinduene som er tegnet i sort (med unntak av lite vindu på gavlvegg).

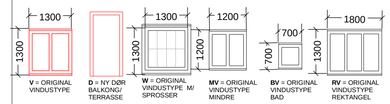
DØRER
Ved utbygging blir det satt inn helglass dører på balkonger. Dør må være en 7/8/9/10M dør. Lysåpning må ha originale høyde, og på linje med vindu ved siden av.

KJELLER
For kjeller skal plassering av vinduene være som originalt tegnet. Høyden på åpningsbar del må være tilpasset rømningsvindu - minst 600mm høy. (se egen tegning for prinsipper for kjeller)

AVVIK FRA FASADEPRINSIPPER
Fasadeløsninger som avviker fra illustrerte fasadeprinsipper må søkes og godkjennes av Generalforsamlingen.

FARGER
Alle vinduer og terrasse-/balkongdører skal være aluminiumskledde med fargekode RAL3007.

EKSISTERENDE BYGNINGSDEL
NY BYGNINGSDEL



Rev.	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer: A400-01.4
Løpenr.
Prosjektnr.: 2108

ARK : Tuvalu Arktekter
Trondheimsveien 2, 0560 Oslo
cruz@tuvalu.no
91765757

Prosjekt:
2108 Beverdalen Borettslag
Gnr 146 / Bnr 259

Tiltakshaver:
Beverdalen Borettslag

TUVALU ARKITEKTER

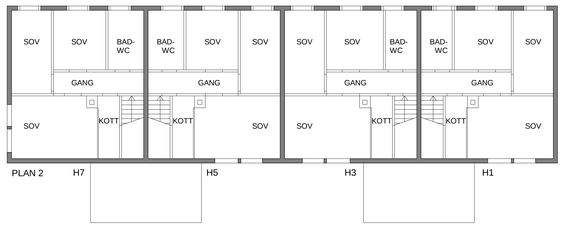
Fase:		Tegnet:	Kontrollert:
		MdlC	AKA
Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Format:
2108	13.09.2022	1:100	A1

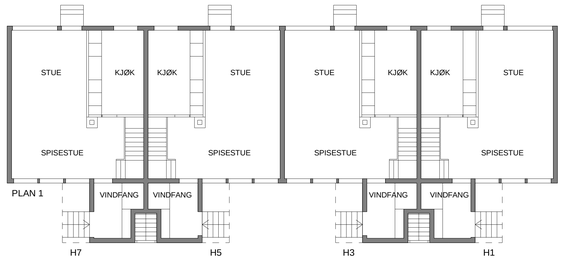
4-mannsbolig_Fasade_kjeller

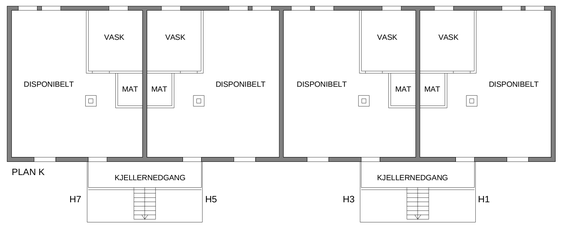
Rev.
A400-01.4

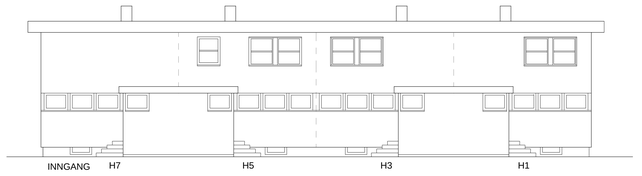
FASADEPRINSIPPER FOR REKKEHUS I BEVERDALEN BORETTSLAG - HOPPVEIEN 1, 3, 5, 7

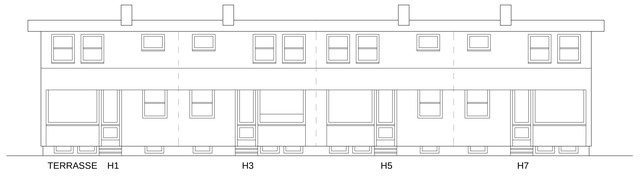
EKSISTERENDE PLANER OG FASADER - HOPPVEIEN 1, 3, 5, 7

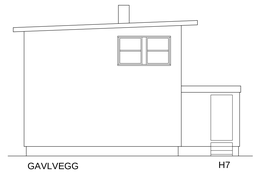


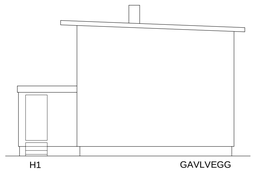




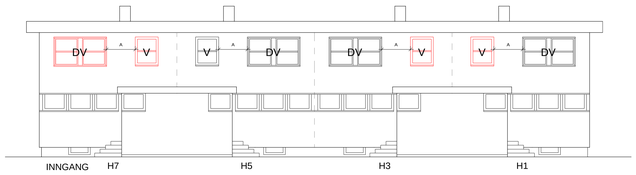


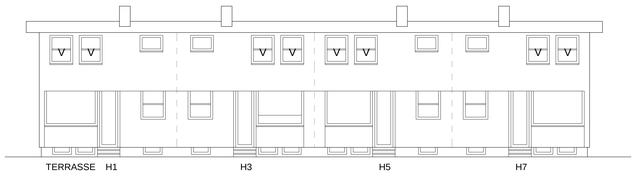


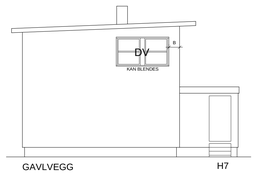


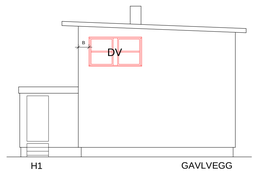


FASADEPRINSIPPER - HOPPVEIEN 1, 3, 5, 7









FASADESTRUKTUR FOR REKKEHUS

Denne tegningen viser fasadeprinsipper for rekkhus ved fasadeendring for beboerne i Beverdalen Borettslag.

Alle endringer må godkjennes av styret i forkant.

Fasadeendringer skal søkes Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Rekkehusene er tegnet opp rekke for rekke. Hver rekke er representert i en egen tegning.

ENHETLIG FASADE
Det søkes å få et enhetlig uttrykk på fasadene. Ved endring av fasade på en del, må rekkehus ved siden av endre sin fasade tilsvarende. Feks: ved endring til takterrasse over entrè, må begge boliger med delt entrèutbygg ha tilsvarende løsning.

VINDUER
Alle vinduer skal ta utgangspunkt i størrelse og format på de originale vinduene, og alle nye vinduer skal ha samme høydeplassering som de originale vinduene (V og W)
Vinduene må plasseres på samme sted som original tegning. Prinsippene er like for alle tre fasadetyper
I plan 2 er det mulig å legge inn 2 vinduer (gavl og langside) i hovedsoverom

BLENDING / FJERNING
Det er mulig å blende vinduer mot hovedsoverom plan
2 ved å bytte mellom vindu i gavlvegg og langside.

KJELLER
For kjeller skal plassering av vinduene være som originalt tegnet. Høyden på åpningsbar del må være tilpasset rømningsvindu - minst 600mm høy. (se egen tegning for prinsipper for kjeller)

AVVIK FRA FASADEPRINSIPPER
Fasadeløsninger som avviker fra illustrerte fasadeprinsipper må søkes og godkjennes av Generalforsamlingen

FARGER
Alle vinduer og terrasse-/balkongdører skal være aluminiumskledde med fargekode RAL3007.
Inngangsdører med farge iht. fargekonsept.

EKSISTERENDE BYGNINGSDEL
NY BYGNINGSDEL
R = RØMNINGSVINDU
K = KJELLERVINDU (RØMNING)
D = BALKONGDØR
H = HØYDE VINDU
A = AVSTAND TIL VINDU
B = AVSTAND TIL HJØRNE

13M x 10M



DV = ORIGINAL VINDUSTYPE DOBBELTVINDU

13M x 10M

V = ORIGINAL VINDUSTYPE ENKEL

Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer: Etasje / Fag / Systemkode / Tegn.type / Løpenr.

Prosjektnr.: 2108

ARK : Tuvalu Arkitekter, Trondheimsveien 2, 0560 Oslo, cruz@tuvalu.no, 91765757
IARK :
LARK :
RIB :
RIV :
RIE :
RIBr :

BIM koordinator

Lokasjons fig.

Prosjekt:
2108 Beverdalen Borettslag
Gnr 146 / Bnr 259

Tiltakshaver:
Beverdalen Borettslag

TUVALU ARKITEKTER

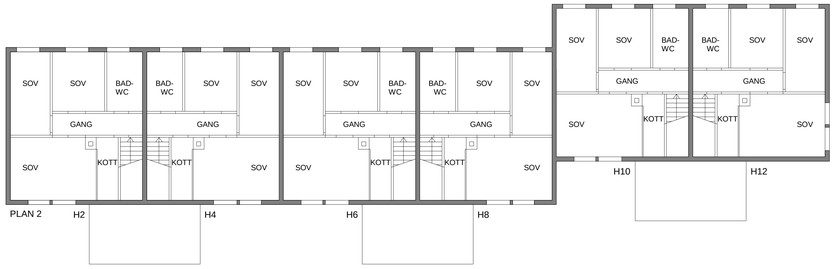
Fase:		Tegnet:	Kontrollert:
		MdlC	AKA
Prosjekt nr: 2108	Dato: 13.09.2022	Målestokk: 1:100	Format: A0

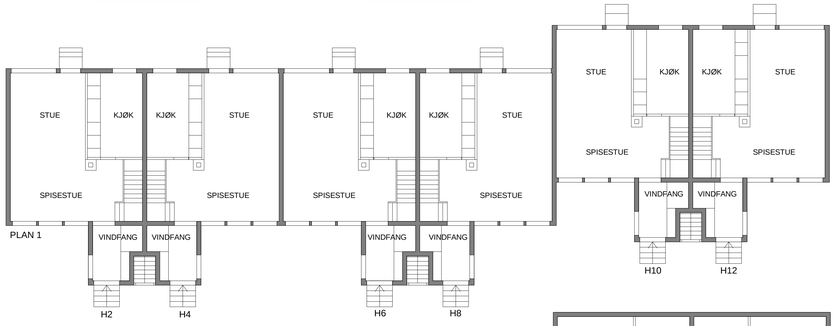
Rekkehus Hoppveien 1 3 5 7

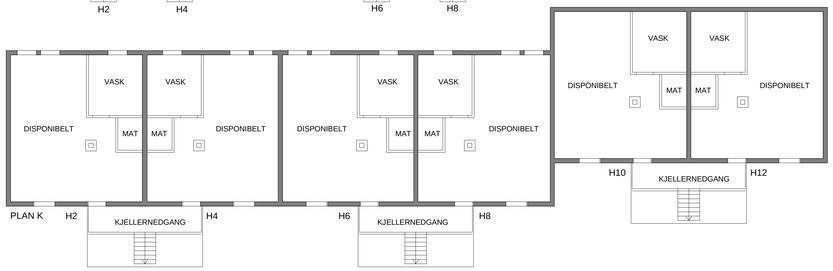
Etasje / Fag / Systemkode / Tegn.type / Løpenr. — Rev.

FASADEPRINSIPPER FOR REKKEHUS I BEVERDALEN BORRETTSLAG - Hoppveien 2, 4, 6, 8, 10, 12

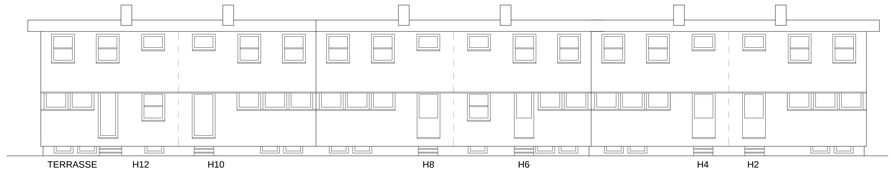
EKSISTERENDE PLANER OG FASADER - Hoppveien 2, 4, 6, 8, 10, 12

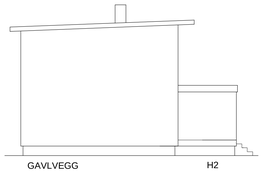


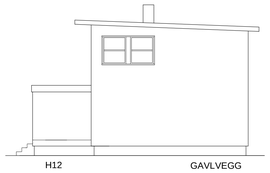




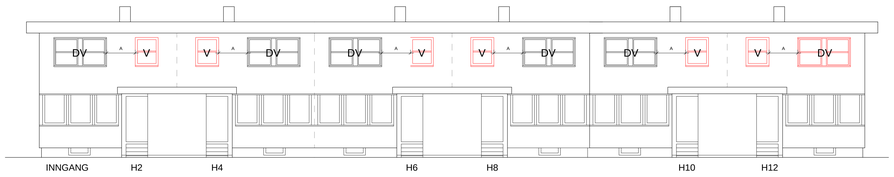


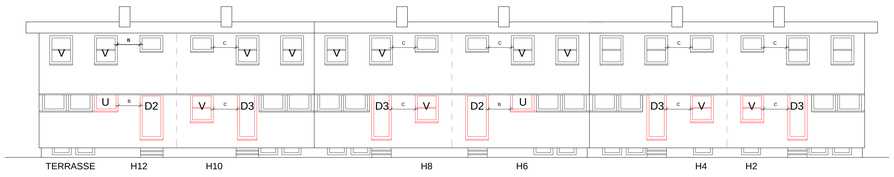


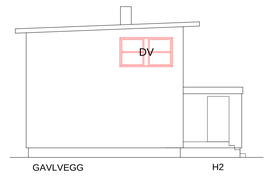


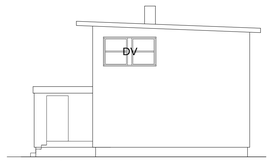


FASADEPRINSIPPER - Hoppveien 2, 4, 6, 8, 10, 12









FASADESTRUKTUR FOR REKKEHUS

Denne tegningen viser fasadeprinsipper for rekkhus ved fasadeendring for beboerne i Beverdalen Borettslag.

Alle endringer må godkjennes av styret i forkant.

Fasadeendringer skal søkes Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Rekkehusene er tegnet opp rekke for rekke. Hver rekke er representert i en egen tegning.

ENHETLIG FASADE
Det søkes å få et enhetlig uttrykk på fasadene. Ved endring av fasade på en del, må rekkehus ved siden av endre sin fasade tilsvarende. Feks: ved endring til takterrasse over entrè, må begge boliger med delt entrèutbygg ha tilsvarende løsning.

VINDUER
Alle vinduer skal ta utgangspunkt i størrelse og format på de originale vinduene, og alle nye vinduer skal ha samme høydeplassering som de originale vinduene (V og W)
Vinduene må plasseres på samme sted som original tegning. Prinsippene er like for alle tre fasadetyper
I plan 2 er det mulig å legge inn 2 vinduer (gavl og langside) i hovedsoverom

BLENDING / FJERNING
Det er mulig å blende vinduer mot hovedsoverom plan
2 ved å bytte mellom vindu i gavlvegg og langside.

KJELLER
For kjeller skal plassering av vinduene være som originalt tegnet. Høyden på åpningsbar del må være tilpasset rømningsvindu - minst 600mm høy. (se egen tegning for prinsipper for kjeller)

AVVIK FRA FASADEPRINSIPPER
Fasadeløsninger som avviker fra illustrerte fasadeprinsipper må søkes og godkjennes av Generalforsamlingen

FARGER
Alle vinduer og terrasse-/balkongdører skal være aluminiumskledde med fargekode RAL3007.
Inngangsdører med farge iht. fargekonsept.

EKSISTERENDE BYGNINGSDEL
NY BYGNINGSDEL
R = RØMNINGSVINDU
K = KJELLERVINDU (RØMNING)
D = BALKONGDØR
H = HØYDE VINDU
A = AVSTAND TIL VINDU
B = AVSTAND TIL HJØRNE

13M x 10M



DV = ORIGINAL VINDUSTYPE DOBBELTVINDU

13M x 10M



V = ORIGINAL VINDUSTYPE ENKEL

Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer: Prosjektnr.: 2108
Etasje | Fag | Systemkode | Tegn.type | Løpenr.

ARK : Tuvalu Arkitekter, Trondheimsveien 2, 0560 Oslo, cruz@tuvalu.no, 91765757
IARK :
LARK :
RIB :
RIV :
RIE :
RIBr :

BIM koordinator

Lokasjons fig.

Prosjekt: 2108 Beverdalen Borettslag
Gnr 146 / Bnr 259

Tiltakshaver: Beverdalen Borettslag

TUVALU ARKITEKTER

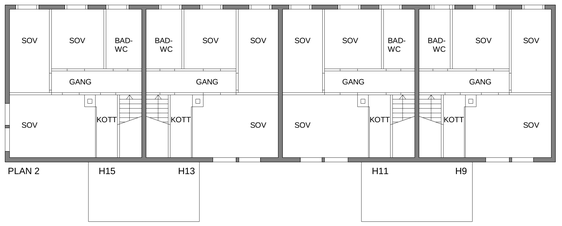
Fase:		Tegnet: MdlC	Kontrollert: AKA
Prosjekt nr: 2108	Dato: 13.09.2022	Målestokk: 1:100	Format: A0

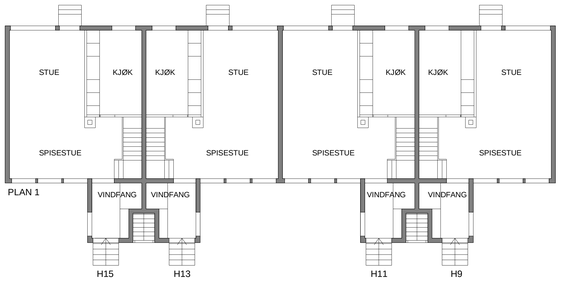
Rekkehus_Hoppveien 2 4 6 8 10 12

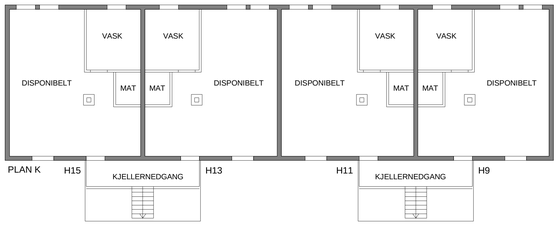
Etasje | Fag | Systemkode | Tegn.type | Løpenr. | Rev.

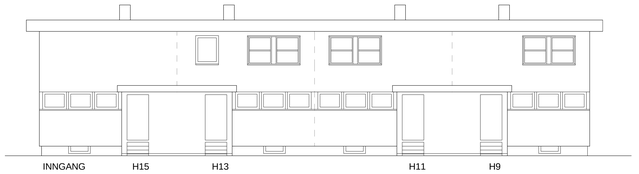
FASADEPRINSIPPER FOR REKKEHUS I BEVERDALEN BORRETTSLAG - HOPPVEIEN 9, 11, 13, 15

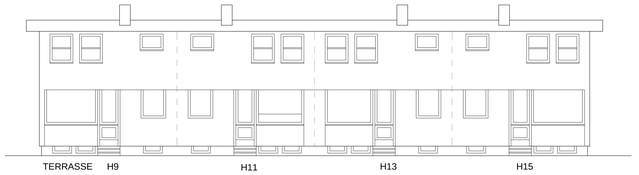
EKSISTERENDE PLANER OG FASADER - HOPPVEIEN 9, 11, 13, 15

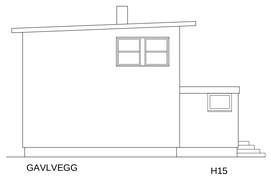


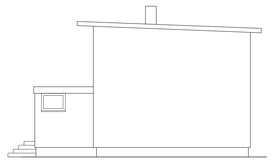




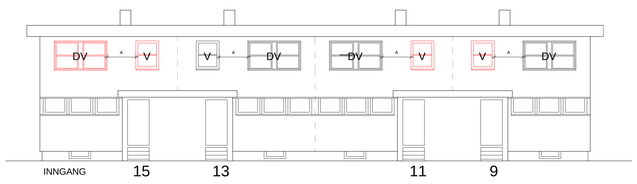


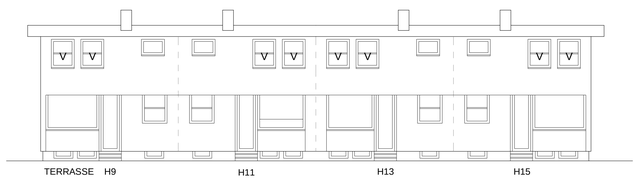


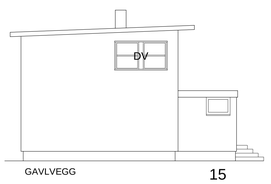


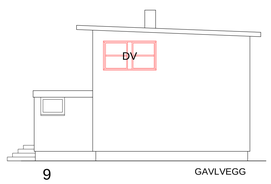


FASADEPRINSIPPER - HOPPVEIEN 9, 11, 13, 15









FASADESTRUKTUR FOR REKKEHUS

Denne tegningen viser fasadeprinsipper for rekkhus ved fasadeendring for beboerne i Beverdalen Borettslag.

Alle endringer må godkjennes av styret i forkant.

Fasadeendringer skal søkes Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Rekkehusene er tegnet opp rekke for rekke. Hver rekke er representert i en egen tegning.

ENHETLIG FASADE
Det søkes å få et enhetlig uttrykk på fasadene. Ved endring av fasade på en del, må rekkehus ved siden av endre sin fasade tilsvarende. Feks: ved endring til takterrasse over entrè, må begge boliger med delt entrèutbygg ha tilsvarende løsning.

VINDUER
Alle vinduer skal ta utgangspunkt i størrelse og format på de originale vinduene, og alle nye vinduer skal ha samme høydeplassering som de originale vinduene (V og W)
Vinduene må plasseres på samme sted som original tegning. Prinsippene er like for alle tre fasadetyper
I plan 2 er det mulig å legge inn 2 vinduer (gavl og langside) i hovedsoverom

BLENDING / FJERNING
Det er mulig å blende vinduer mot hovedsoverom plan
2 ved å bytte mellom vindu i gavlvegg og langside.

KJELLER
For kjeller skal plassering av vinduene være som originalt tegnet. Høyden på åpningsbar del må være tilpasset rømningsvindu - minst 600mm høy. (se egen tegning for prinsipper for kjeller)

AVVIK FRA FASADEPRINSIPPER
Fasadeløsninger som avviker fra illustrerte fasadeprinsipper må søkes og godkjennes av Generalforsamlingen

FARGER
Alle vinduer og terrasse-/balkongdører skal være aluminiumskledde med fargekode RAL3007.
Inngangsdører med farge iht. fargekonsept.

NY BYGNINGSDEL
R = RØMNINGSVINDU
K = KJELLERVINDU (RØMNING)
D = BALKONGDØR
H = HØYDE VINDU
A = AVSTAND TIL VINDU
B = AVSTAND TIL HJØRNE

13M x 10M



DV = ORIGINAL VINDUSTYPE DOBBELTVINDU

13M x 10M



V = ORIGINAL VINDUSTYPE ENKEL

Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer
Etasje | Fag | Systemkode | Tegn.type | Løpenr.

Prosjektnr.
2108

ARK : Tuvalu Arkitekter, Trondheimsveien 2, 0560 Oslo — cruz@tuvalu.no — 91765757
IARK :
LARK :
RIB :
RIV :
RIE :
RIBr :

BIM koordinator

Lokalpros fg.

Prosjekt:
2108 Beverdalen Borettslag
Gnr 146 / Bnr 259

Tiltakshaver:
Beverdalen Borettslag

TUVALU
ARKITEKTER

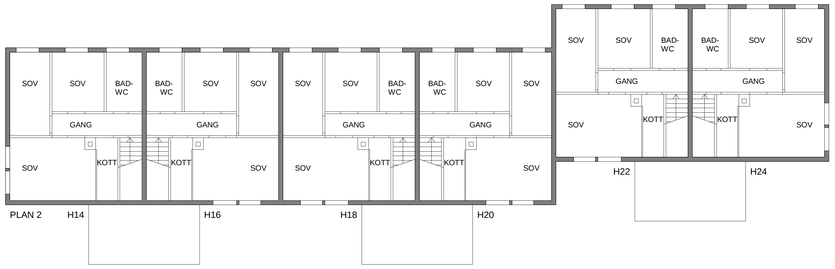
Fase:	Tegnet:	Kontrollert:
	MdlC	AKA
Prosjekt nr: 2108	**Dato:** 13.09.2022	**Målestokk:** 1:100 — **Format:** A0

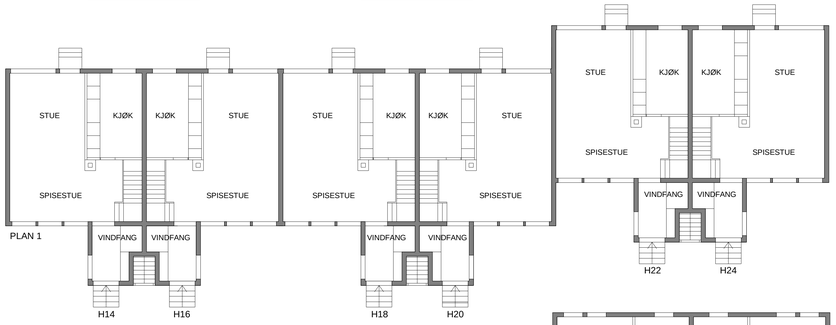
Rekkehus_Hoppveien 9 11 13 15

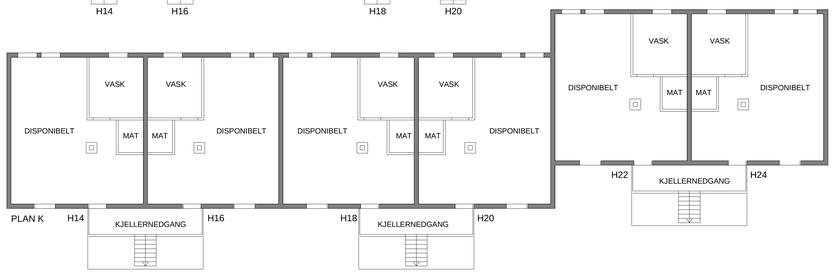
Etasje | Fag | Systemkode | Tegn.type | Løpenr. | Rev.

FASADEPRINSIPPER FOR REKKEHUS I BEVERDALEN BORRETTSLAG - Hoppveien 14, 16, 18, 20, 22, 24

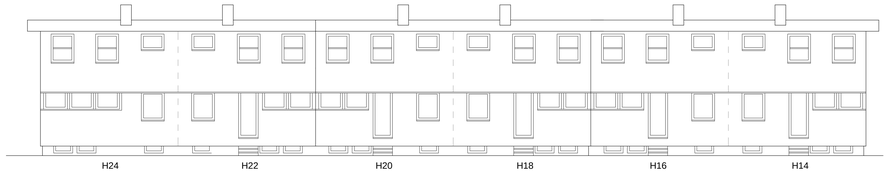
EKSISTERENDE PLANER OG FASADER - Unnarennet 14, 16, 18, 20, 22, 24

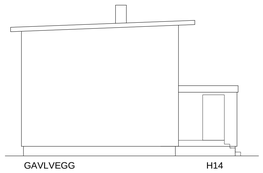


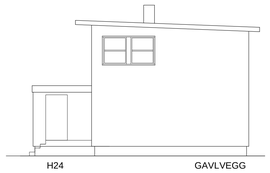




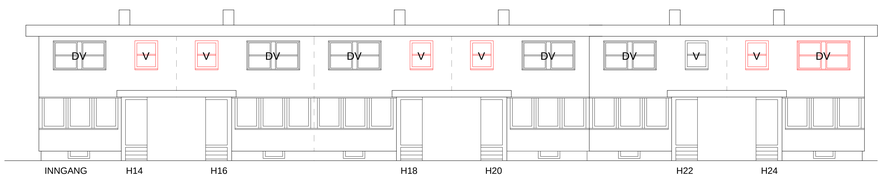


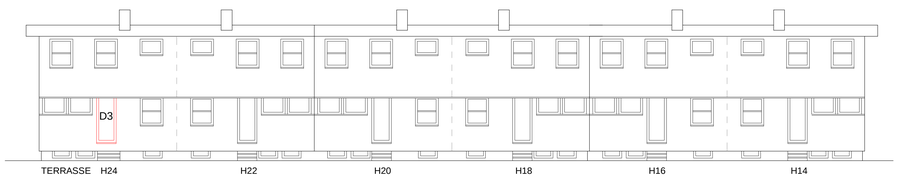


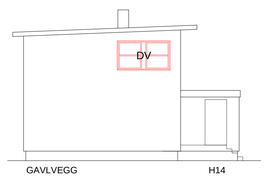


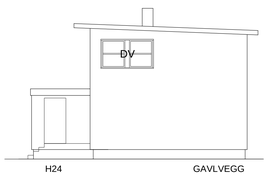


FASADEPRINSIPPER - Hoppveien 14, 16, 18, 20, 22, 24









FASADESTRUKTUR FOR REKKEHUS

Denne tegningen viser fasadeprinsipper for rekkhus ved fasadeendring for beboerne i Beverdalen Borettslag.

Alle endringer må godkjennes av styret i forkant.

Fasadeendringer skal søkes Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Rekkehusene er tegnet opp rekke for rekke. Hver rekke er representert i en egen tegning.

ENHETLIG FASADE
Det søkes å få et enhetlig uttrykk på fasadene. Ved endring av fasade på en del, må rekkehus ved siden av endre sin fasade tilsvarende. Feks: ved endring til takterrasse over entrè, må begge boliger med delt entrèutbygg ha tilsvarende løsning.

VINDUER
Alle vinduer skal ta utgangspunkt i størrelse og format på de originale vinduene, og alle nye vinduer skal ha samme høydeplassering som de originale vinduene (V og W)
Vinduene må plasseres på samme sted som original tegning. Prinsippene er like for alle tre fasadetyper
I plan 2 er det mulig å legge inn 2 vinduer (gavl og langside) i hovedsoverom

BLENDING / FJERNING
Det er mulig å blende vinduer mot hovedsoverom plan
2 ved å bytte mellom vindu i gavlvegg og langside.

KJELLER
For kjeller skal plassering av vinduene være som originalt tegnet. Høyden på åpningsbar del må være tilpasset rømningsvindu - minst 600mm høy. (se egen tegning for prinsipper for kjeller)

AVVIK FRA FASADEPRINSIPPER
Fasadeløsninger som avviker fra illustrerte fasadeprinsipper må søkes og godkjennes av Generalforsamlingen

FARGER
Alle vinduer og terrasse-/balkongdører skal være aluminiumskledde med fargekode RAL3007.
Inngangsdører med farge iht. fargekonsept.

EKSISTERENDE BYGNINGSDEL
NY BYGNINGSDEL
R = RØMNINGSVINDU
K = KJELLERVINDU (RØMNING)
D = BALKONGDØR
H = HØYDE VINDU
A = AVSTAND TIL VINDU
B = AVSTAND TIL HJØRNE

13M x 10M



DV = ORIGINAL VINDUSTYPE DOBBELTVINDU

13M x 10M



V = ORIGINAL VINDUSTYPE ENKEL

Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer
Etasje | Fag | Systemkode | Tegn.type | Løpenr.

Prosjektnr.: 2108

ARK : Tuvalu Arkitekter, Trondheimsveien 2, 0560 Oslo, cruz@tuvalu.no, 91765757
IARK :
LARK :
RIB :
RIV :
RIE :
RIBr :

BIM koordinator

Lokasjons fig.

Prosjekt: 2108 Beverdalen Borettslag
Gnr 146 / Bnr 259

Tiltakshaver: Beverdalen Borettslag

TUVALU ARKITEKTER

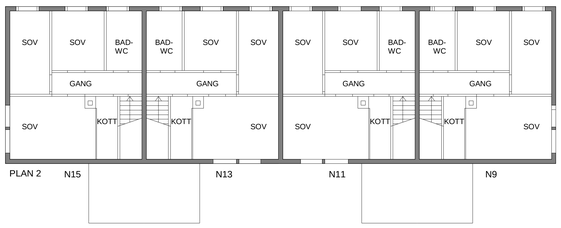
Fase:		Tegnet:	Kontrollert:
		MdlC	AKA
Prosjekt nr:	Dato	Målestokk:	Format:
2108	13.09.2022	1:100	A0

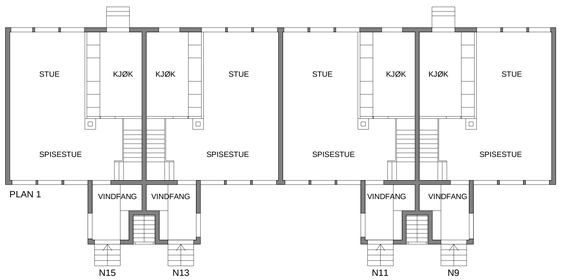
Rekkehus_Hoppveien 14 16 18 20 22 24

Etasje | Fag | Systemkode | Tegn.type | Løpenr. | Rev.

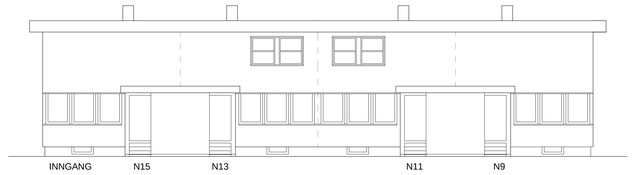
FASADEPRINSIPPER FOR REKKEHUS I BEVERDALEN BORRETTSLAG - Nedslagsveien 9, 11, 13, 15

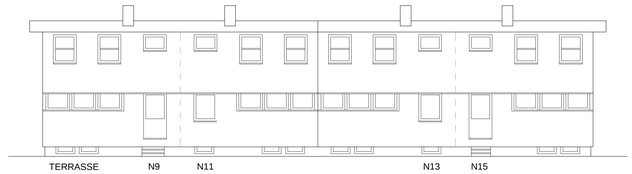
EKSISTERENDE PLANER OG FASADER - NEDSLAGSVEIEN 9, 11, 13, 15

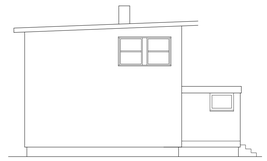


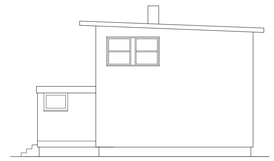




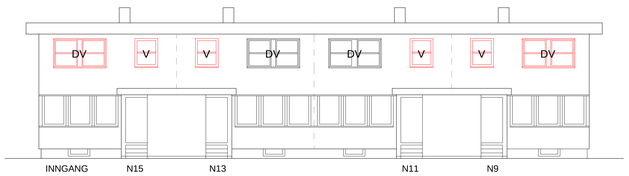


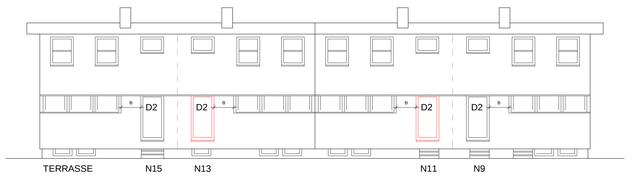




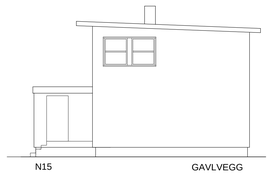


FASADEPRINSIPPER - Nedslagsveien 9, 11, 13, 15









FASADESTRUKTUR FOR REKKEHUS

Denne tegningen viser fasadeprinsipper for rekkhus ved fasadeendring for beboerne i Beverdalen Borettslag.

Alle endringer må godkjennes av styret i forkant.

Fasadeendringer skal søkes Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Rekkehusene er tegnet opp rekke for rekke. Hver rekke er representert i en egen tegning.

ENHETLIG FASADE
Det søkes å få et enhetlig uttrykk på fasadene. Ved endring av fasade på en del, må rekkehus ved siden av endre sin fasade tilsvarende. Feks: ved endring til takterrasse over entrè, må begge boliger med delt entrèutbygg ha tilsvarende løsning.

VINDUER
Alle vinduer skal ta utgangspunkt i størrelse og format på de originale vinduene, og alle nye vinduer skal ha samme høydeplassering som de originale vinduene (V og W)
Vinduene må plasseres på samme sted som original tegning. Prinsippene er like for alle tre fasadetyper
I plan 2 er det mulig å legge inn 2 vinduer (gavl og langside) i hovedsoverom

BLENDING / FJERNING
Det er mulig å blende vinduer mot hovedsoverom plan
2 ved å bytte mellom vindu i gavlvegg og langside.

KJELLER
For kjeller skal plassering av vinduene være som originalt tegnet. Høyden på åpningsbar del må være tilpasset rømningsvindu - minst 600mm høy. (se egen tegning for prinsipper for kjeller)

AVVIK FRA FASADEPRINSIPPER
Fasadeløsninger som avviker fra illustrerte fasadeprinsipper må søkes og godkjennes av Generalforsamlingen

FARGER
Alle vinduer og terrasse-/balkongdører skal være aluminiumskledde med fargekode RAL3007.
Inngangsdører med farge iht. fargekonsept.

EKSISTERENDE BYGNINGSDEL
NY BYGNINGSDEL
R = RØMNINGSVINDU
K = KJELLERVINDU (RØMNING)
D = BALKONGDØR
H = HØYDE VINDU
A = AVSTAND TIL VINDU
B = AVSTAND TIL HJØRNE

13M x 10M



DV = ORIGINAL VINDUSTYPE DOBBELTVINDU

13M x 10M



V = ORIGINAL VINDUSTYPE ENKEL

Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer: Etasje | Fag | Systemkode | Tegn.type | Løpenr.

Prosjektnr.: 2108

ARK : Tuvalu Arkitekter, Trondheimsveien 2, 0560 Oslo, cruz@tuvalu.no, 91765757
IARK :
LARK :
RIB :
RIV :
RIE :
RIBr :

BIM koordinator

Lokasjons fig.

Prosjekt: 2108 Beverdalen Borettslag
Gnr 146 / Bnr 259

Tiltakshaver: Beverdalen Borettslag

TUVALU ARKITEKTER

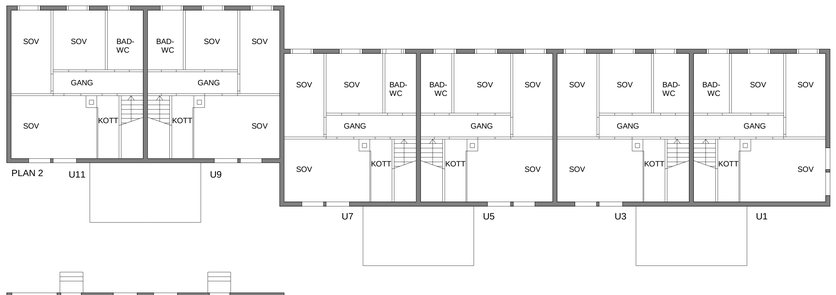
Fase:		Tegnet:	Kontrollert:
		MdlC	AKA
Prosjekt nr: 2108	Dato: 13.09.2022	Målestokk: 1:100	Format: A0

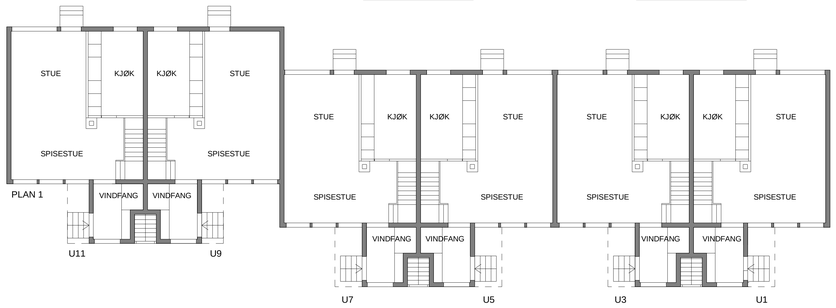
Rekkehus_Nedslagsveien 9 11 13 15

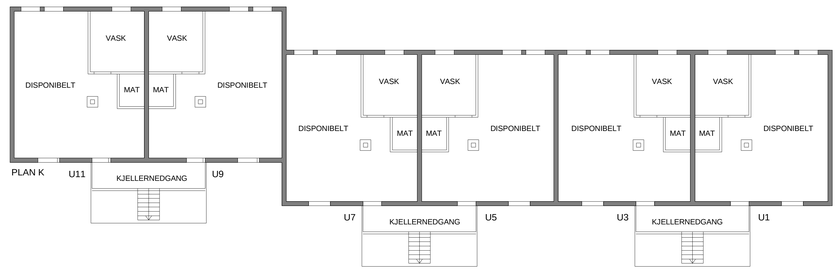
Etasje | Fag | Systemkode | Tegn.type | Løpenr. | Rev.

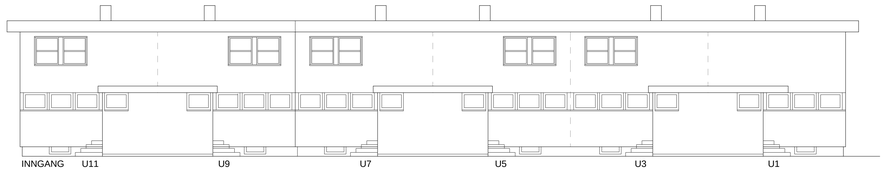
FASADEPRINSIPPER FOR REKKEHUS I BEVERDALEN BORRETTSLAG - Unnarennet 1, 3, 5, 7, 9, 11

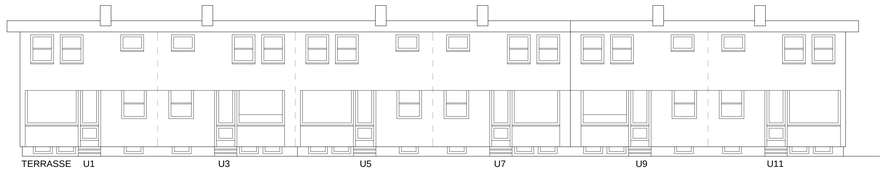
EKSISTERENDE PLANER OG FASADER - UNNARENNET 1, 3, 5, 7, 9, 11

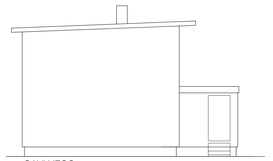


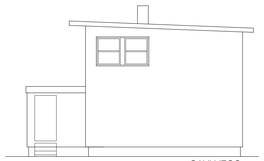




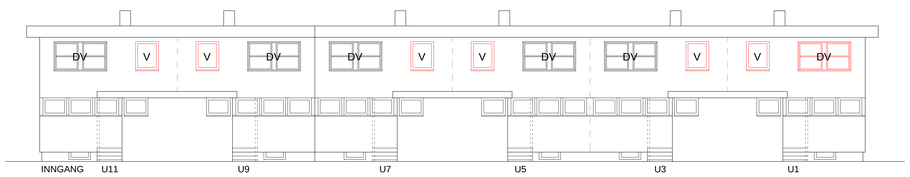


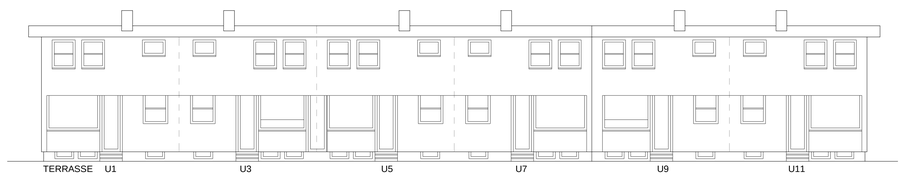


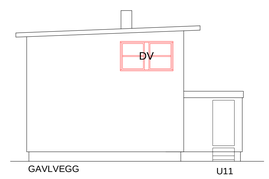


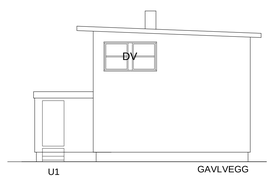


FASADEPRINSIPPER - UNNARENNET 1, 3, 5, 7, 9, 11









FASADESTRUKTUR FOR REKKEHUS

Denne tegningen viser fasadeprinsipper for rekkhus ved fasadeendring for beboerne i Beverdalen Borettslag.

Alle endringer må godkjennes av styret i forkant.

Fasadeendringer skal søkes Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Rekkehusene er tegnet opp rekke for rekke. Hver rekke er representert i en egen tegning.

ENHETLIG FASADE
Det søkes å få et enhetlig uttrykk på fasadene. Ved endring av fasade på en del, må rekkehus ved siden av endre sin fasade tilsvarende. Feks: ved endring til takterrasse over entrè, må begge boliger med delt entrèutbygg ha tilsvarende løsning.

VINDUER
Alle vinduer skal ta utgangspunkt i størrelse og format på de originale vinduene, og alle nye vinduer skal ha samme høydeplassering som de originale vinduene (V og W)
Vinduene må plasseres på samme sted som original tegning. Prinsippene er like for alle tre fasadetyper
I plan 2 er det mulig å legge inn 2 vinduer (gavl og langside) i hovedsoverom

BLENDING / FJERNING
Det er mulig å blende vinduer mot hovedsoverom plan
2 ved å bytte mellom vindu i gavlvegg og langside.

KJELLER
For kjeller skal plassering av vinduene være som originalt tegnet. Høyden på åpningsbar del må være tilpasset rømningsvindu - minst 600mm høy. (se egen tegning for prinsipper for kjeller)

AVVIK FRA FASADEPRINSIPPER
Fasadeløsninger som avviker fra illustrerte fasadeprinsipper må søkes og godkjennes av Generalforsamlingen

FARGER
Alle vinduer og terrasse-/balkongdører skal være aluminiumskledde med fargekode RAL3007.
Inngangsdører med farge iht. fargekonsept.

EKSISTERENDE BYGNINGSDEL
NY BYGNINGSDEL
R = RØMNINGSVINDU
K = KJELLERVINDU (RØMNING)
D = BALKONGDØR
H = HØYDE VINDU
A = AVSTAND TIL VINDU
B = AVSTAND TIL HJØRNE

13M x 10M



DV = ORIGINAL VINDUSTYPE DOBBELTVINDU

13M x 10M



V = ORIGINAL VINDUSTYPE ENKEL

Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer | Prosjektnr.: 2108

Etasje | Fag | Systemkode | Tegn.type | Løpenr.

ARK : Tuvalu Arkitekter, Trondheimsveien 2, 0560 Oslo, cruz@tuvalu.no, 91765757

IARK :

LARK :

RIB :

RIV :

RIE :

RIBr :

BIM koordinator

Lokasjons fig.

Prosjekt: 2108 Beverdalen Borettslag
Gnr 146 / Bnr 259

Tiltakshaver: Beverdalen Borettslag

TUVALU ARKITEKTER

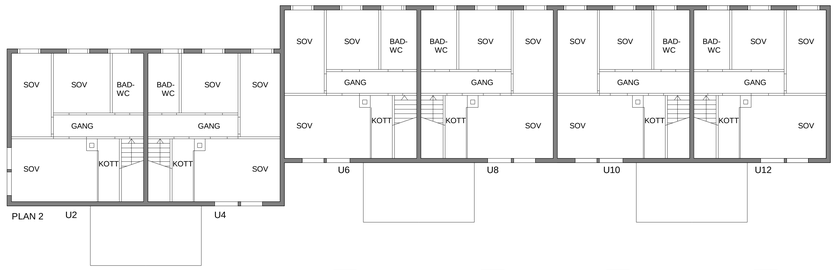
Fase:	Tegnet:	Kontrollert:
	MdlC	AKA
Prosjekt nr: 2108	Dato: 13.09.2022	Målestokk: 1:100	Format: A0

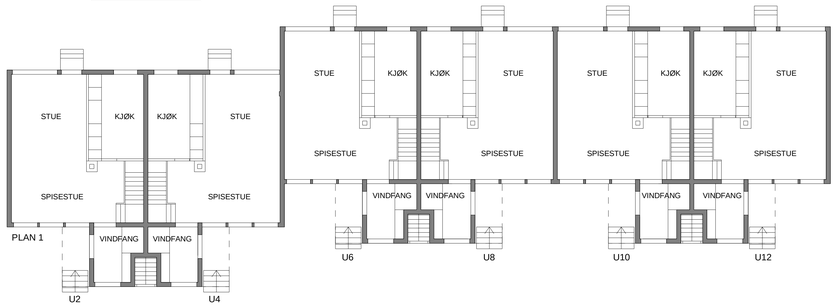
Rekkehus_Unnarennet 1 3 5 7 9 11

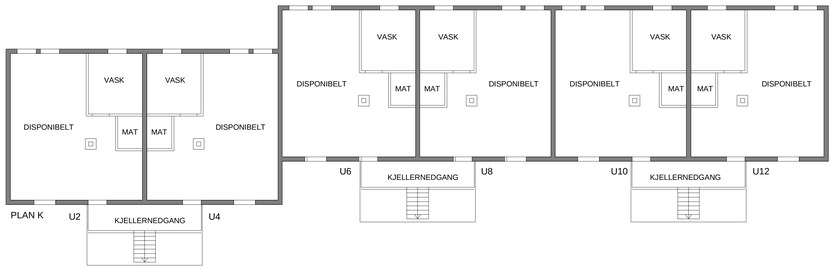
Etasje | Fag | Systemkode | Tegn.type | Løpenr. | Rev.

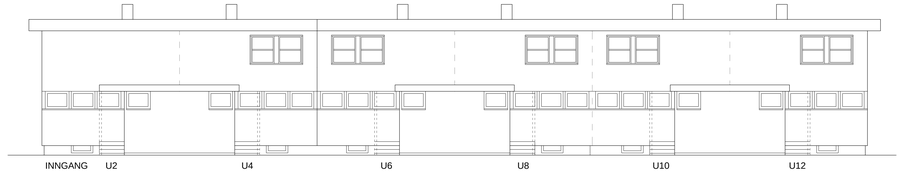
FASADEPRINSIPPER FOR REKKEHUS I BEVERDALEN BORRETTSLAG - Unnarennet 2, 4, 6, 8, 10, 12

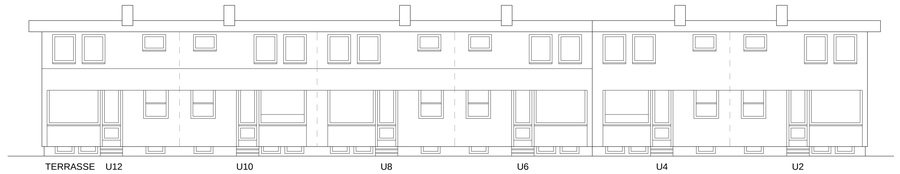
EKSISTERENDE PLANER OG FASADER - UNNARENNET 2, 4, 6, 8, 10, 12

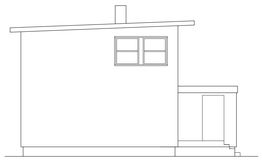


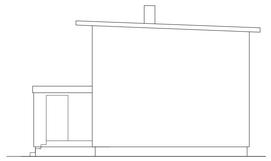




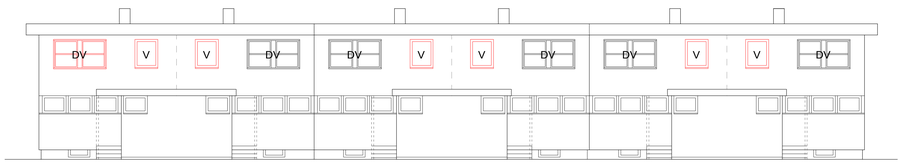


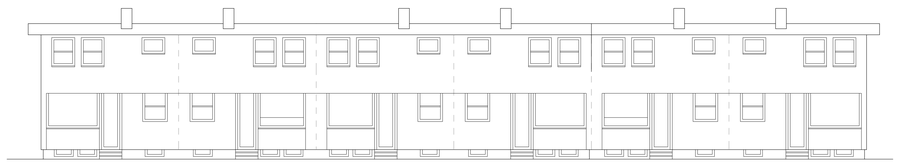


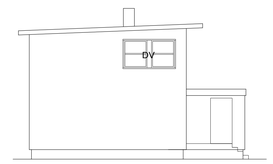


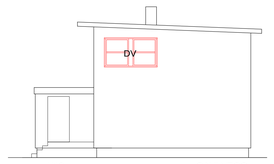


FASADEPRINSIPPER - UNNARENNET 2, 4, 6, 8, 10, 12









FASADESTRUKTUR FOR REKKEHUS

Denne tegningen viser fasadeprinsipper for rekkhus ved fasadeendring for beboerne i Beverdalen Borettslag.

Alle endringer må godkjennes av styret i forkant.

Fasadeendringer skal søkes Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Rekkehusene er tegnet opp rekke for rekke. Hver rekke er representert i en egen tegning.

ENHETLIG FASADE
Det søkes å få et enhetlig uttrykk på fasadene. Ved endring av fasade på en del, må rekkehus ved siden av endre sin fasade tilsvarende. Feks: ved endring til takterrasse over entrè, må begge boliger med delt entrèutbygg ha tilsvarende løsning.

VINDUER
Alle vinduer skal ta utgangspunkt i størrelse og format på de originale vinduene, og alle nye vinduer skal ha samme høydeplassering som de originale vinduene (V og W)
Vinduene må plasseres på samme sted som original tegning. Prinsippene er like for alle tre fasadetyper
I plan 2 er det mulig å legge inn 2 vinduer (gavl og langside) i hovedsoverom

BLENDING / FJERNING
Det er mulig å blende vinduer mot hovedsoverom plan
2 ved å bytte mellom vindu i gavlvegg og langside.

KJELLER
For kjeller skal plassering av vinduene være som originalt tegnet. Høyden på åpningsbar del må være tilpasset rømningsvindu - minst 600mm høy. (se egen tegning for prinsipper for kjeller)

AVVIK FRA FASADEPRINSIPPER
Fasadeløsninger som avviker fra illustrerte fasadeprinsipper må søkes og godkjennes av Generalforsamlingen

FARGER
Alle vinduer og terrasse-/balkongdører skal være aluminiumskledde med fargekode RAL3007.
Inngangsdører med farge iht. fargekonsept.

EKSISTERENDE BYGNINGSDEL
NY BYGNINGSDEL
R = RØMNINGSVINDU
K = KJELLERVINDU (RØMNING)
D = BALKONGDØR
H = HØYDE VINDU
A = AVSTAND TIL VINDU
B = AVSTAND TIL HJØRNE

13M x 10M



DV = ORIGINAL VINDUSTYPE DOBBELTVINDU

13M x 10M



V = ORIGINAL VINDUSTYPE ENKEL

Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer
Etasje | Fag | Systemkode | Tegn.type | Løpenr.

Prosjektnr.: 2108

ARK : Tuvalu Arkitekter, Trondheimsveien 2, 0560 Oslo — cruz@tuvalu.no — 91765757
IARK :
LARK :
RIB :
RIV :
RIE :
RIBr :

BIM koordinator

Lokasjons fg.

Prosjekt: 2108 Beverdalen Borettslag
Gnr 146 / Bnr 259

Tiltakshaver: Beverdalen Borettslag

TUVALU ARKITEKTER

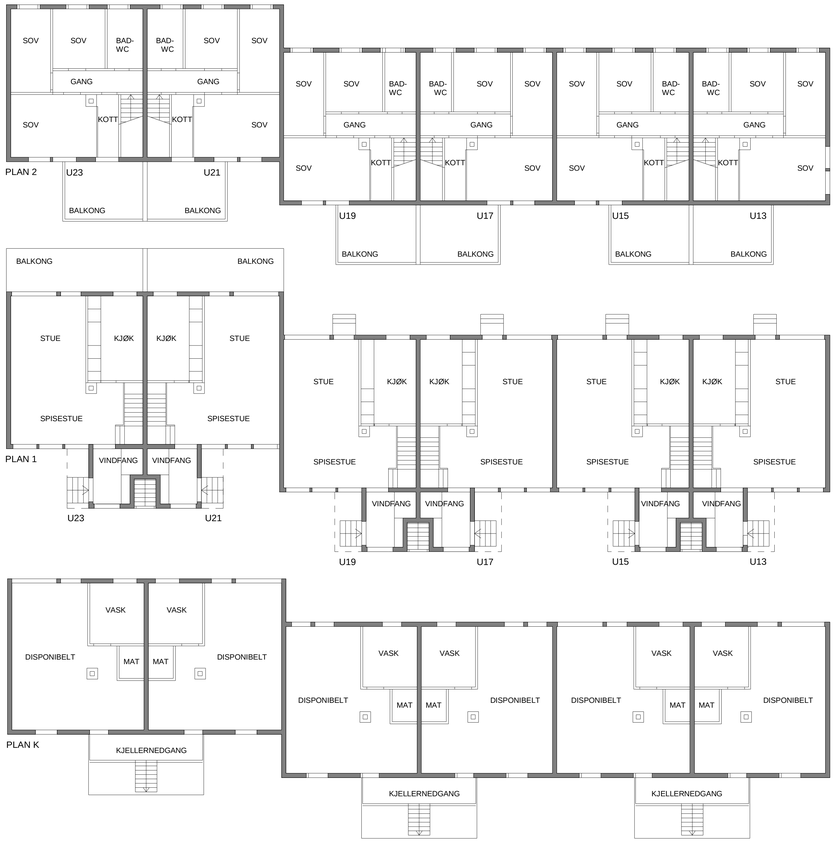
Fase:		Tegnet:	Kontrollert:
		MdC	AKA
Prosjekt nr:	Dato	Målestokk:	Format:
2108	07.09.2022	1:100	A0

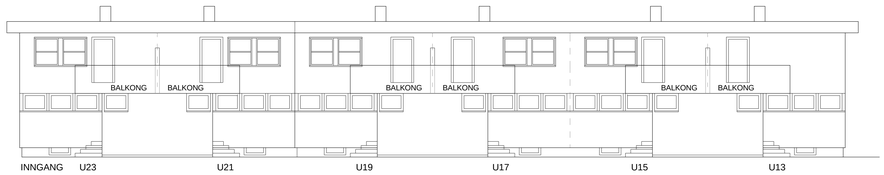
Rekkehus_Unnarennet 2 4 6 8 10 12

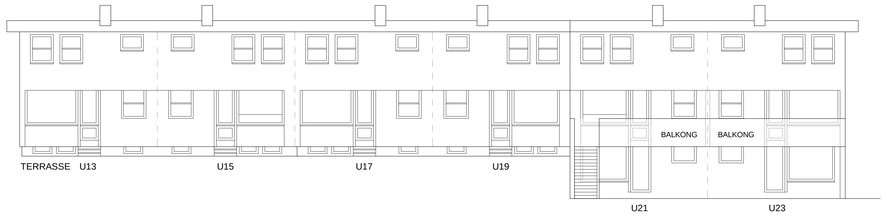
Etasje | Fag | Systemkode | Tegn.type | Løpenr. | Rev.

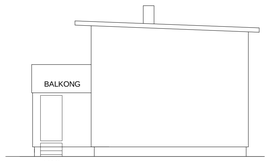
FASADEPRINSIPPER FOR REKKEHUS I BEVERDALEN BORRETTSLAG - Unnarennet 13, 15, 17, 19, 21, 23

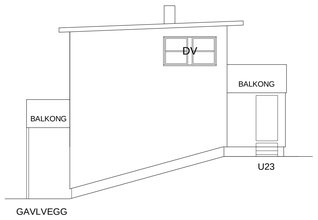
EKSISTERENDE PLANER OG FASADER - UNNARENNET 13, 15, 17, 19, 21, 23



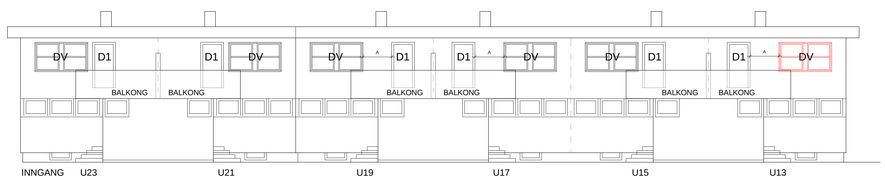


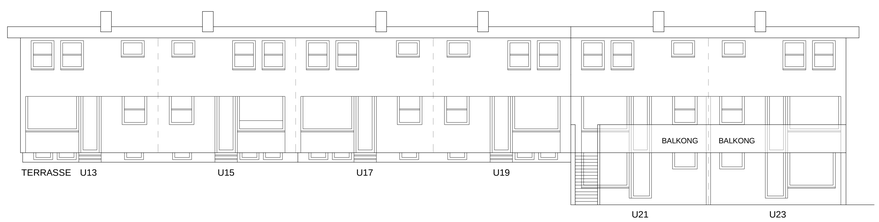


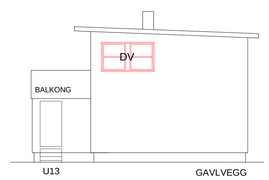


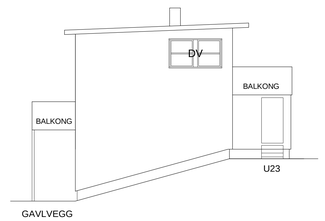


FASADEPRINSIPPER - UNNARENNET 13, 15, 17, 19, 21, 23









FASADESTRUKTUR FOR REKKEHUS

Denne tegningen viser fasadeprinsipper for rekkhus ved fasadeendring for beboerne i Beverdalen Borettslag.

Alle endringer må godkjennes av styret i forkant.

Fasadeendringer skal søkes Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Rekkehusene er tegnet opp rekke for rekke. Hver rekke er representert i en egen tegning.

ENHETLIG FASADE
Det søkes å få et enhetlig uttrykk på fasadene. Ved endring av fasade på en del, må rekkehus ved siden av endre sin fasade tilsvarende. Feks: ved endring til takterrasse over entrè, må begge boliger med delt entrèutbygg ha tilsvarende løsning.

VINDUER
Alle vinduer skal ta utgangspunkt i størrelse og format på de originale vinduene, og alle nye vinduer skal ha samme høydeplassering som de originale vinduene (V og W)
Vinduene må plasseres på samme sted som original tegning. Prinsippene er like for alle tre fasadetyper
I plan 2 er det mulig å legge inn 2 vinduer (gavl og langside) i hovedsoverom

BLENDING / FJERNING
Det er mulig å blende vinduer mot hovedsoverom plan
2 ved å bytte mellom vindu i gavlvegg og langside.

KJELLER
For kjeller skal plassering av vinduene være som originalt tegnet. Høyden på åpningsbar del må være tilpasset rømningsvindu - minst 600mm høy. (se egen tegning for prinsipper for kjeller)

AVVIK FRA FASADEPRINSIPPER
Fasadeløsninger som avviker fra illustrerte fasadeprinsipper må søkes og godkjennes av Generalforsamlingen

FARGER
Alle vinduer og terrasse-/balkongdører skal være aluminiumskledde med fargekode RAL3007.
Inngangsdører med farge iht. fargekonsept.

EKSISTERENDE BYGNINGSDEL
NY BYGNINGSDEL
R = RØMNINGSVINDU
K = KJELLERVINDU (RØMNING)
D = BALKONGDØR
H = HØYDE VINDU
A = AVSTAND TIL VINDU
B = AVSTAND TIL HJØRNE

13M x 10M



DV = ORIGINAL VINDUSTYPE DOBBELTVINDU

13M x 10M



V = ORIGINAL VINDUSTYPE ENKEL

Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer
Etasje | Fag | Systemkode | Tegn.type | Løpenr.

Prosjektnr.: 2108

ARK : Tuvalu Arkitekter, Trondheimsveien 2, 0560 Oslo, cruz@tuvalu.no, 91765757
IARK :
LARK :
RIB :
RIV :
RIE :
RIBr :

BIM koordinator

Lokasjons fig.

Prosjekt: 2108 Beverdalen Borettslag
Gnr 146 / Bnr 259

Tiltakshaver: Beverdalen Borettslag

TUVALU ARKITEKTER

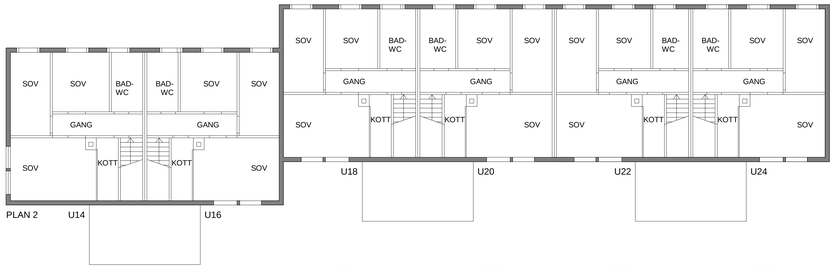
Fase:		Tegnet:	Kontrollert:
		MdlC	AKA
Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Format:
2108	13.09.2022	1:100	A0

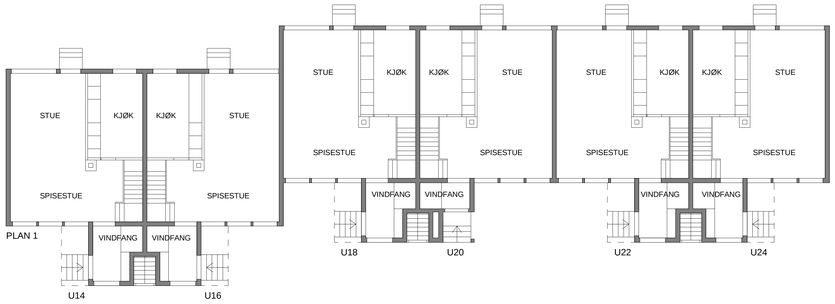
Rekkehus_Unnarennet 13 15 17 19 21 23

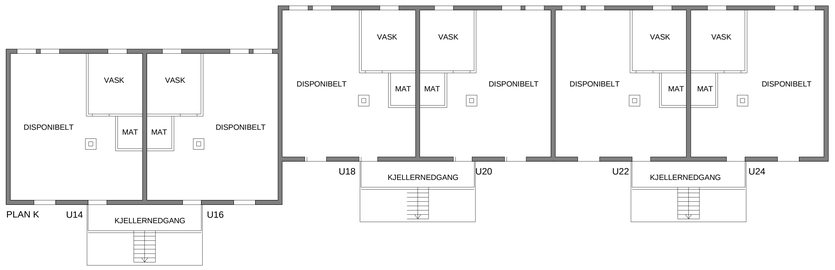
Etasje | Fag | Systemkode | Tegn.type | Løpenr. | Rev.

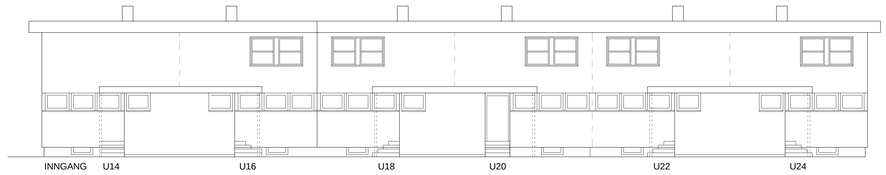
FASADEPRINSIPPER FOR REKKEHUS I BEVERDALEN BORRETTSLAG - Unnarennet 14, 16, 18, 20, 22, 24

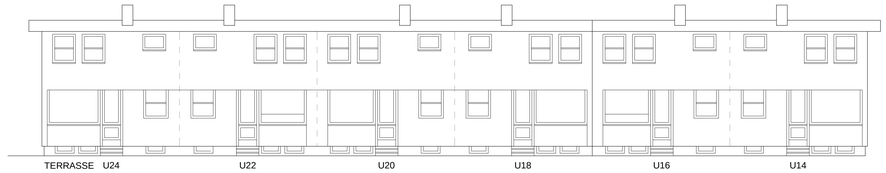
EKSISTERENDE PLANER OG FASADER - Unnarennet 14, 16, 18, 20, 22, 24

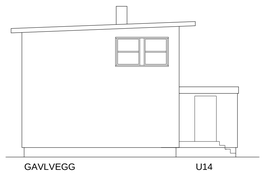


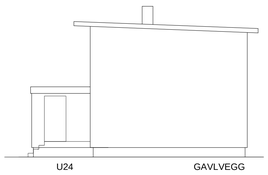




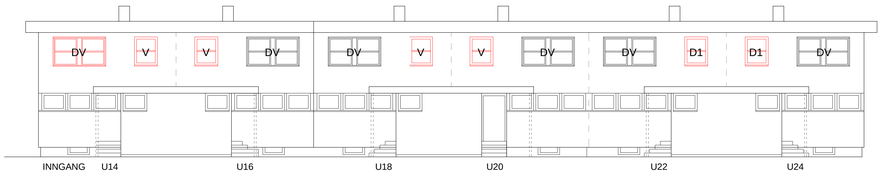


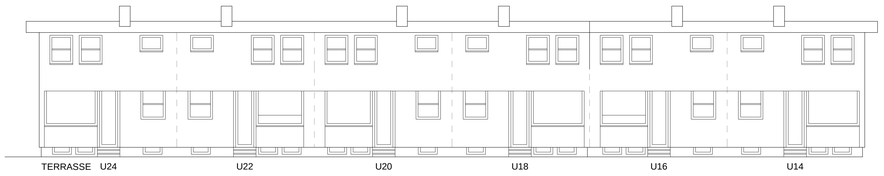


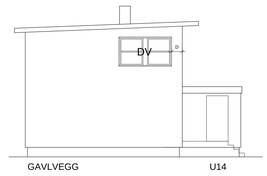


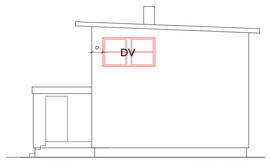


FASADEPRINSIPPER - Unnarennet 14, 16, 18, 20, 22, 24









FASADESTRUKTUR FOR REKKEHUS

Denne tegningen viser fasadeprinsipper for rekkhus ved fasadeendring for beboerne i Beverdalen Borettslag.

Alle endringer må godkjennes av styret i forkant.

Fasadeendringer skal søkes Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Rekkehusene er tegnet opp rekke for rekke. Hver rekke er representert i en egen tegning.

ENHETLIG FASADE
Det søkes å få et enhetlig uttrykk på fasadene. Ved endring av fasade på en del, må rekkehus ved siden av endre sin fasade tilsvarende. Feks: ved endring til takterrasse over entrè, må begge boliger med delt entrèutbygg ha tilsvarende løsning.

VINDUER
Alle vinduer skal ta utgangspunkt i størrelse og format på de originale vinduene, og alle nye vinduer skal ha samme høydeplassering som de originale vinduene (V og W)
Vinduene må plasseres på samme sted som original tegning. Prinsippene er like for alle tre fasadetyper
I plan 2 er det mulig å legge inn 2 vinduer (gavl og langside) i hovedsoverom

BLENDING / FJERNING
Det er mulig å blende vinduer mot hovedsoverom plan
2 ved å bytte mellom vindu i gavlvegg og langside.

KJELLER
For kjeller skal plassering av vinduene være som originalt tegnet. Høyden på åpningsbar del må være tilpasset rømningsvindu - minst 600mm høy. (se egen tegning for prinsipper for kjeller)

AVVIK FRA FASADEPRINSIPPER
Fasadeløsninger som avviker fra illustrerte fasadeprinsipper må søkes og godkjennes av Generalforsamlingen

FARGER
Alle vinduer og terrasse-/balkongdører skal være aluminiumskledde med fargekode RAL3007.
Inngangsdører med farge iht. fargekonsept.

EKSISTERENDE BYGNINGSDEL
NY BYGNINGSDEL
R = RØMNINGSVINDU
K = KJELLERVINDU (RØMNING)
D = BALKONGDØR
H = HØYDE VINDU
A = AVSTAND TIL VINDU
B = AVSTAND TIL HJØRNE

13M x 10M



DV = ORIGINAL VINDUSTYPE DOBBELTVINDU

13M x 10M



V = ORIGINAL VINDUSTYPE ENKEL

Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer | Prosjektnr.: 2108

Etasje | Fag | Systemkode | Tegn.type | Løpenr.

ARK : Tuvalu Arkitekter, Trondheimsveien 2, 0560 Oslo, cruz@tuvalu.no, 91765757
IARK :
LARK :
RIB :
RIV :
RIE :
RIBr :

BIM koordinator

Lokasjons fig.

Prosjekt: 2108 Beverdalen Borettslag
Gnr 146 / Bnr 259

Tiltakshaver: Beverdalen Borettslag

TUVALU ARKITEKTER

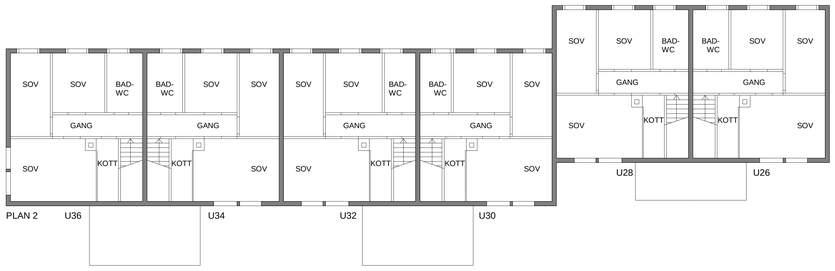
Fase:		Tegnet: MdlC	Kontrollert: AKA
Prosjekt nr: 2108	Dato: 13.09.2022	Målestokk:	Format: A0

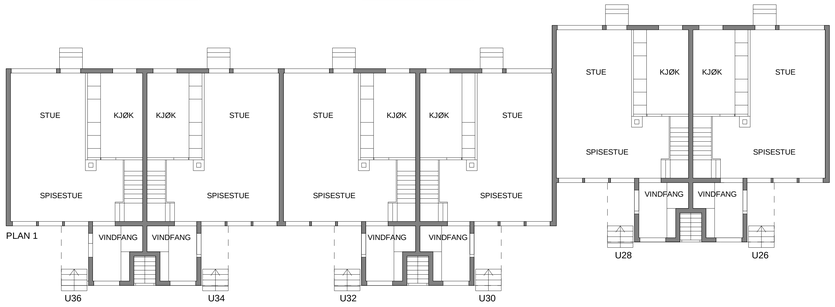
Rekkehus_Unnarennet 14 16 18 20 22 24

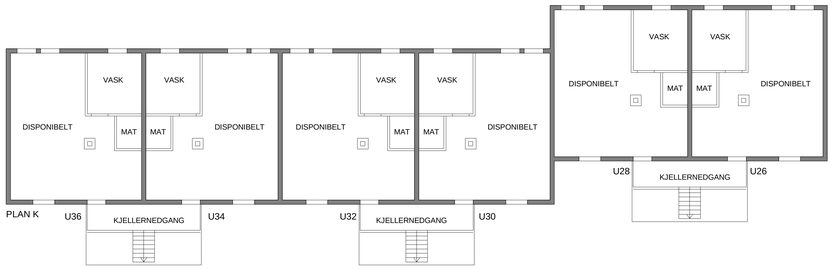
Etasje | Fag | Systemkode | Tegn.type | Løpenr. | Rev.

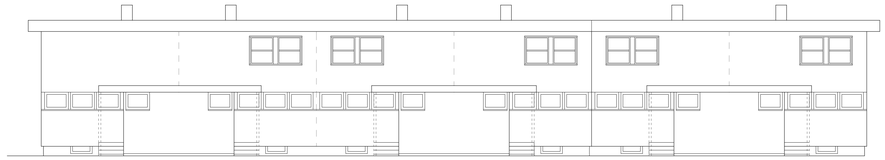
FASADEPRINSIPPER FOR REKKEHUS I BEVERDALEN BORRETTSLAG - Unnarennet 26, 28, 30, 32, 34, 36

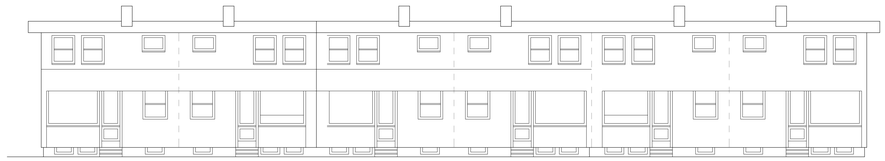
EKSISTERENDE PLANER OG FASADER - UNNARENNET 26, 28, 30, 32, 34, 36

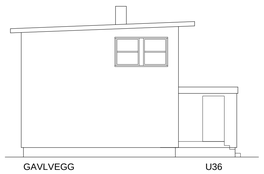


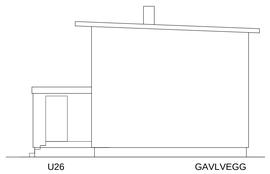




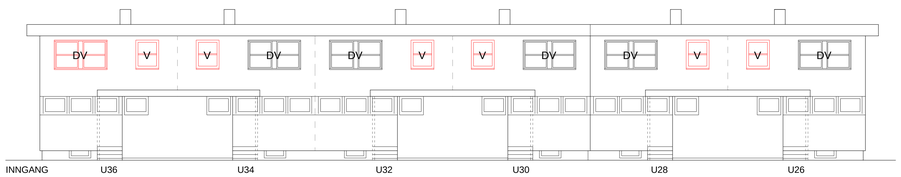


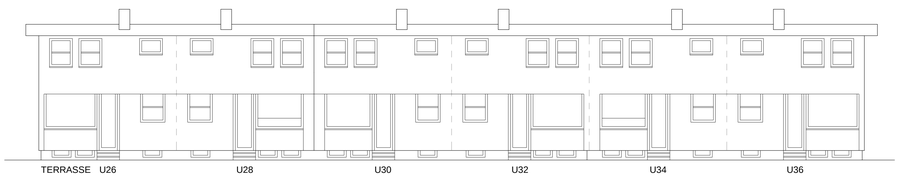


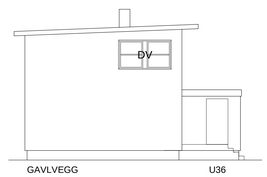


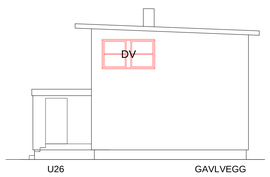


FASADEPRINSIPPER - UNNARENNET 26, 28, 30, 32, 34, 36









FASADESTRUKTUR FOR REKKEHUS

Denne tegningen viser fasadeprinsipper for rekkhus ved fasadeendring for beboerne i Beverdalen Borettslag.

Alle endringer må godkjennes av styret i forkant.

Fasadeendringer skal søkes Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Rekkehusene er tegnet opp rekke for rekke. Hver rekke er representert i en egen tegning.

ENHETLIG FASADE
Det søkes å få et enhetlig uttrykk på fasadene. Ved endring av fasade på en del, må rekkehus ved siden av endre sin fasade tilsvarende. Feks: ved endring til takterrasse over entrè, må begge boliger med delt entrèutbygg ha tilsvarende løsning.

VINDUER
Alle vinduer skal ta utgangspunkt i størrelse og format på de originale vinduene, og alle nye vinduer skal ha samme høydeplassering som de originale vinduene (V og W)
Vinduene må plasseres på samme sted som original tegning. Prinsippene er like for alle tre fasadetyper
I plan 2 er det mulig å legge inn 2 vinduer (gavl og langside) i hovedsoverom

BLENDING / FJERNING
Det er mulig å blende vinduer mot hovedsoverom plan
2 ved å bytte mellom vindu i gavlvegg og langside.

KJELLER
For kjeller skal plassering av vinduene være som originalt tegnet. Høyden på åpningsbar del må være tilpasset rømningsvindu - minst 600mm høy. (se egen tegning for prinsipper for kjeller)

AVVIK FRA FASADEPRINSIPPER
Fasadeløsninger som avviker fra illustrerte fasadeprinsipper må søkes og godkjennes av Generalforsamlingen

FARGER
Alle vinduer og terrasse-/balkongdører skal være aluminiumskledde med fargekode RAL3007.
Inngangsdører med farge iht. fargekonsept.

EKSISTERENDE BYGNINGSDEL
NY BYGNINGSDEL
R = RØMNINGSVINDU
K = KJELLERVINDU (RØMNING)
D = BALKONGDØR
H = HØYDE VINDU
A = AVSTAND TIL VINDU
B = AVSTAND TIL HJØRNE

13M x 10M



DV = ORIGINAL VINDUSTYPE DOBBELTVINDU

13M x 10M



V = ORIGINAL VINDUSTYPE ENKEL

Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer | Prosjektnr.: 2108

Etasje | Fag | Systemkode | Tegn.type | Løpenr.

ARK : Tuvalu Arkitekter, Trondheimsveien 2, 0560 Oslo, cruz@tuvalu.no, 91765757
IARK :
LARK :
RIB :
RIV :
RIE :
RIBr :

BIM koordinator

Lokasjons fg.

Prosjekt:
2108 Beverdalen Borettslag
Gnr 146 / Bnr 259

Tiltakshaver:
Beverdalen Borettslag

TUVALU ARKITEKTER

Fase:	Tegnet:	Kontrollert:
	MdlC	AKA
Prosjekt nr: 2108	Dato: 13.09.2022	Målestokk: 1:100
		Format: A0

Rekkehus_Unnarennet 26 28 30 32 34 36

Etasje | Fag | Systemkode | Tegn.type | Løpenr. | Rev.

FASADEPRINSIPPER FOR REKKEHUS I BEVERDALEN BORETTSLAG - KJELLER

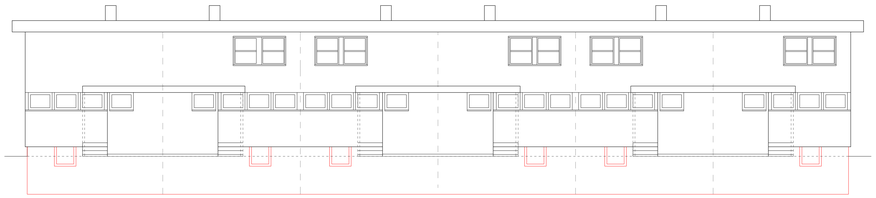
EKSISTERENDE PLANER OG FASADER - KJELLER - ALLE REKKEHUS



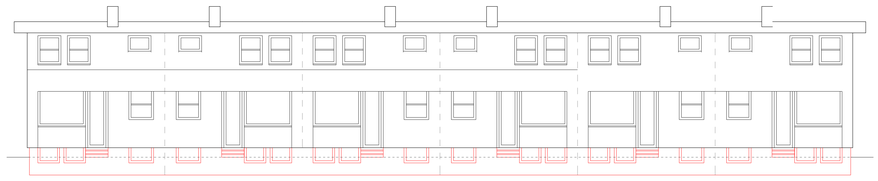
PLAN KJELLER

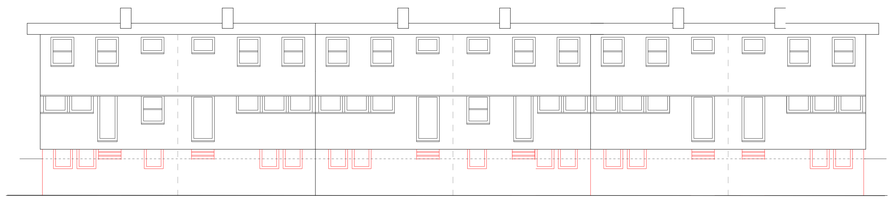
FASADEPRINSIPPER KJELLER - VINDUER SOM EKSISTERENDE

FASADEPRINSIPPER KJELLER - VINDUSBREDDE OG PLASSERING SOM EKSISTERENDE, HØYDE ETTER TERRENGNIVÅ









FASADESTRUKTUR FOR REKKEHUS

Denne tegningen viser fasadeprinsipper for rekkhus ved fasadeendring for beboerne i Beverdalen Borettslag.

Alle endringer må godkjennes av styret i forkant.

Fasadeendringer skal søkes Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Rekkehusene er tegnet opp rekke for rekke. Hver rekke er representert i en egen tegning.

ENHETLIG FASADE
Det søkes å få et enhetlig uttrykk på fasadene. Ved endring av fasade på en del, må rekkehus ved siden av endre sin fasade tilsvarende. Feks: ved endring til takterrasse over entrè, må begge boliger med delt entrèutbygg ha tilsvarende løsning.

VINDUER
Alle vinduer skal ta utgangspunkt i størrelse og format på de originale vinduene, og alle nye vinduer skal ha samme høydeplassering som de originale vinduene (V og W)
Vinduene må plasseres på samme sted som original tegning. Prinsippene er like for alle tre fasadetyper
I plan 2 er det mulig å legge inn 2 vinduer (gavl og langside) i hovedsoverom

BLENDING / FJERNING
Det er mulig å blende vinduer mot hovedsoverom plan
2 ved å bytte mellom vindu i gavlvegg og langside.

KJELLER
For kjeller skal plassering av vinduene være som originalt tegnet. Høyden på åpningsbar del må være tilpasset rømningsvindu - minst 600mm høy. (se egen tegning for prinsipper for kjeller)

AVVIK FRA FASADEPRINSIPPER
Fasadeløsninger som avviker fra illustrerte fasadeprinsipper må søkes og godkjennes av Generalforsamlingen

FARGER
Alle vinduer og terrasse-/balkongdører skal være aluminiumskledde med fargekode RAL3007.
Inngangsdører med farge iht. fargekonsept.

EKSISTERENDE BYGNINGSDEL
NY BYGNINGSDEL
R = RØMNINGSVINDU
K = KJELLERVINDU (RØMNING)
D = BALKONGDØR
H = HØYDE VINDU
A = AVSTAND TIL VINDU
B = AVSTAND TIL HJØRNE

13M x 10M



DV = ORIGINAL VINDUSTYPE DOBBELTVINDU

13M x 10M



V = ORIGINAL VINDUSTYPE ENKEL

Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer

Etasje	Fag	Systemkode	Tegn.type	Løpenr.	Prosjektnr.
					2108

ARK : Tuvalu Arkitekter, Trondheimsveien 2, 0560 Oslo — cruz@tuvalu.no — 91765757
IARK :
LARK :
RIB :
RIV :
RIE :
RIBr :

BIM koordinator

Lokasjons fg.

Prosjekt:
2108 Beverdalen Borettslag
Gnr 146 / Bnr 259

Tiltakshaver:
Beverdalen Borettslag

TUVALU ARKITEKTER

Fase:		Tegnet:	Kontrollert:
		MdlC	AKA
Prosjekt nr:	Dato	Målestokk	Format
2108	13.09.2022	1:100	A0

Rekkehus_kjellerprinsipper_alle rekkehus

Etasje	Fag	Systemkode	Tegn.type	Løpenr	Rev.

Vedtekter

for Beverdalen borettslag org nr 950253495
vedtatt på ordinær generalforsamling den 22.05.2006, 27.04.2011, 15.04.2020, 11.05.2022 og 10.05.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Beverdalen 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 denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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 OBOS 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 OBOS, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser 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 de som er nevnt i borettslagsloven § 4-2, kan ikke juridiske personer eie andeler i borettslaget.

(5) En kreditor kan eie en 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 OBOS som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i OBOS – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i OBOS 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 i en avis som er vanlig lest på stedet, på OBOSs 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 i 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) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) 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 andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne 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 uten godkjenning.» Styret skal underrettes når disse utleiene pågår.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett,

varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

(7) 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.

(8) Forandringer som berører bygningens eksteriør, herunder oppsetting av antenner, paraboler, markiser, plattinger, skillevegger, gjerder m.v. er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(9) Bygningsmessige forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende husordensregler, vedtekter, bygningsforskrifter, offentlige tillatelser m.v. er ikke tillatt og vil kreves tilbakeført.

(10) Vedlikehold av frittsående boder i hager i rekkehusene og firemannsboligene, er andelseiers ansvar.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller 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
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 betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.
(2) Borettslaget kan likevel kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av OBOS.

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 3 og høyst 4 andre medlemmer, samt minst 1 og høyst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
(1) 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, 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 OBOS.

(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 innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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.

FORSLAG – BODER FOR REKKEHUS

BESKRIVELSE AV BOD

- Boden skal oppføres med samme materialbruk og detaljering som på bebyggelsen forøvrig.
- Maks størrelse på bod skal ikke overstige 4,4 kvm netto grunnflate. D.v.s. 2.200 mm x 2.400 mm – yttermål.
- Boden skal ha mønetak.
- Boden skal oppføres fagmessig og i henhold til lover og regler for oppføring av boder.
- Det skal være mulig å komme til alle sider av boden.
- Det kan settes krav til vegetasjonsetablering som avbøtende tiltak.

Søknad om bod sendes styret for godkjenning. Søknaden skal også inneholde en fremdriftsplan. Plassering av boden skal tydelig fremgå av kart. Kartet skal være målsatt og avstand til huskropp, gjerder med mer skal framgå. Søknaden skal dokumentere at naboer med tilstøtende hager er varslet og har eventuelt akseptert. Styret skal godkjenne plasseringen etter forslag fra andelseier, og eventuelt foreslå endringer.

Etter at styret har godkjent søknaden må den sendes til Plan og Bygningsetaten for godkjenning der man må søke om dispensasjon fra reguleringsplanen. Når godkjenning fra Plan og Bygningsetaten foreligger, kan boden oppføres. Alle kostnader ved søknad til Plan og Bygningsetaten må betales av den enkelte andelseier.

Hvis boden ikke bygges i henhold til vedtatte tegninger og mål, og er fagmessig utført, kan styret kreve arbeidet gjort om.

Boden skal kun benyttes til oppbevaring av redskaper og utstyr som sedvanlig hører en husstand til. Andelseier må selv sørge for forsikring av eiendeler som oppbevares i boden. Det er andelseiers ansvar å sørge for vedlikeholdet av boden. Boden skal vedlikeholdes i samme frekvens som bygningsmassen for øvrig. Andelseier må ikke bruke boden på en måte som er til unødig ulempe eller sjenanse for naboene.

Andelseier forplikter seg til å dekke eventuelle merutgifter borettslaget måtte få som følge av boden i forbindelse med nødvendig reparasjons- eller vedlikeholdsarbeid, for eksempel ved drenering, skifting av kloakkrør, trekking av kabler eller ved rørbrudd.

Meld fra til styret for ferdigbefaring. Avvik i forhold til punktene over skal utbedres umiddelbart etter at styret har foretatt sin befaring og gitt tilbakemelding til andelseier.

Ha byggevett:

- Avslutt i tide. Sjekk vindretningen ved bruk av elektrisk kappsag.
- Rydd opp hver kveld slik at ikke ser ut som en byggeplass.

Overskuddsmateriell og søppel skal leveres til avfallsmottaket på Brobekk eller et tilsvarende sted.

Oslo, 20. juni 2011
Til: rekkehusene
Ref. vedtak på årets ordinære generalforsamling om bygging av bod.
Generalforsamlingen ba styret om å utarbeide en beskrivelse av boden.
Styret

BESKRIVELSE AV FRITTSTÅENDE BOD

Boden må ikke plasseres nærmere enn 2 – to – meter fra husvegg.

- **Grunnarbeid:** Jord og løsmasser avgraves til en dybde på 30-40 cm under dagens terrengnivå. Det graves ca 100 cm ekstra ut på hver side rundt hele byggegropen. Deretter legges det ut et lag med pukk i tykkelse ca 10 cm. Pukk komprimeres før det legges ut 10 cm trykkfast isolasjon der hvor ringmur skal støpes.

  Før tilbakefylling rundt ringmur isoleres det med 10 cm trykkfast isolasjon rundt ringmuren i en bredde på 100 cm som frostsikring.

- **Ringmur:** Ringmur støpes ovenpå trykkfast isolasjon. Høyde på topp mur lik topp gulv (gulv bør ligge ca 20 cm over ferdig terreng).

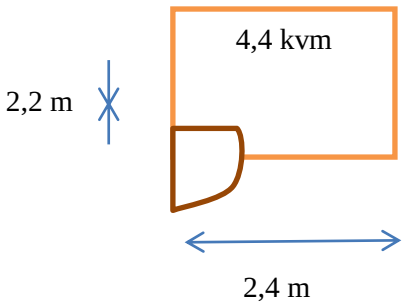
- **Gulv:** Vertikalt langs innsiden av ringmur isoleres det med 10 cm isolasjon før det fylles opp med pukk. Pukk komprimeres før utlegging av avrettingslag. Deretter legges det ut 10 cm isolasjon før gulv støpes med 10 cm armert betongplate.

- **Ytterveggkonstruksjon:** 48x98mm stenderverk c/c 60 cm (gjerne trykkimpregnert svill). Bod kles med stående tømmermannspanel lik bolighus. Kledning males i samme farger som bolighus. Ventil ved gulv og tak for lufting av bod.

- **Takkonstruksjon:** Taksperrer 48x98mm (trekvalitet C24) c/c 60 cm som legges på en mønebjelke av 2 stk 48x148mm (trekvalitet C24) langs midten av boden. Ovenpå taksperrer legges det et undertak av plater eller trebord. Taktekking skal bestå av to lag papp. Takrenner, vindskier og vannbord som på eksisterende bolighus.

- **Dør:** Enten lages det en dør med stående kledning lik veggkledning eller det monteres en ferdig boddør. Dør males i samme farge som bod.

- **Vindu:** Ved montering av vindu skal dette ha karmer i samme farge som på vindu i bolighus.



Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Beverdalen Borettslag

Organisasjonsnummer: 950253495
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. november kl. 20:00 til 4. november kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 64.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Innkallingen er sendt til eierne iht. lovens krav om minimum 3 dager og maksimum 20 dager for ekstraordinær generalforsamlinger. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører

Styreleder fungerer iht. loven som møteleder med mindre generalforsamlingen velger noen andre. Møteleder har ansvar for å føre protokollen med mindre generalforsamlingen velger noe andre. I et digitalt møte fungerer løsningen som protokollfører da denne lages automatisk, men det er møteleders ansvar at denne blir riktig.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at Anders Thorud fra OBOS, som har vært møteleder i tidligere fysiske generalforsamlinger, også fungerer som møteleder i den digitale ekstraordinære generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Anders Thorud som møteleder og Frode Villumstad som protokollfører.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Konstituering – Valg av protokollvitne og ev. tellekorps

Loven sier at minst 1 eier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Generalforsamlingen må derfor velge minst 1 eier, som styret også anbefaler fungerer som tellekorps i møtet. Ved digital votering er løsningen som teller stemmene, mens protokollvitne kontrollerer innlegging av eventuelle stemmesedler.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen velger samme protokollvitne som ordinær generalforsamling, Frode Villumstad.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Frode Villumstad som protokollvitne og tellekorps.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Generalforsamlingen bør godkjenne deltagere med stemmerett i Generalforsamlingen. I den digitale løsningen skjer registrering via innlogging, eller via levering av stemmeseddel for registrering i digital løsning. I fysiske møter skjer registrering via fremmøteliste med registreringsblankett eller fullmakt.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning eller levering av stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i Generalforsamling med stemmerett.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fullmakt til styret mht. finansiering av vedlikehold i forbindelse med prosjektet

Styret viser til tidligere saksbehandling i generalforsamlinger, og informasjon om det pågående rehabiliteringsprosjektet borettslaget står i.

Som andelseierne informeres om i Beboermøte 01.11.2023, er det kommet nødvendige kostnadsøkninger i prosjektet, som krever at lånerammen økes.

Styret opplever at andelseierne har tillit til at styret arbeider målrettet mot å holde kostnadene så lave som det er nødvendig å ha de, samtidig som vi leverer et godt resultat for borettslaget.

Styret ønsker nå å formalisere vedtaket knyttet til lånevedtak, for å fjerne enhver juridisk tvil om fullmakten fra andelseierne i generalforsamlingen til styret.

Styret vil fortsette å holde eierne løpende orientert, inkl. relevante endringer.

For å nettopp minimere kostnadene for borettslaget, avholdes den ekstraordinære generalforsamlingen digitalt.

Styrets innstilling
Styret ber andelseierne stemme FOR forslaget

> **Forslag til vedtak:**

> Styret i borettslaget får fullmakt til å ta opp nødvendige låneopptak i forbindelse med det pågående rehabiliteringsprosjektet, inkludert nødvendige endringer som dukker opp underveis. Styret forplikter seg samtidig til å informere andelseierne om vesentlige endringer i prosjektet, inkludert eventuelle endringer i forventninger til felleskostnadsprognoser når disse foreligger.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signert digitalt av:

Anders Thorud /s/
Møteleder

Frode Villumstad /s/
Protokollvitne

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Fjord Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	199240142
Adresse	Unnarennet 16		
Postnr.	0687	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Protector	Polise/avtalenr	1304800-1.1
Selger 1 Fornavn	Halvdan	Etternavn	Rosted
Selger 2 Fornavn	Beata-Alice	Etternavn	Rosted

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Grorud Håndtverk-Service AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Full rehabilitering av baderom i 2.etg. Byttet møblering og utstyr på bad i kjeller. Begge arbeider utført våren 2023.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn: Grorud Håndtverk-Service AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Full rehabilitering med ny membran og slukløsning på bad i 2.etg. Utført våren 2023.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Nødvendig FDV dokumentasjon med bilder er tilgjengelig. Samsvarserklæring fra elektriker.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Grorud Håndtverk-Service AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nye rør på bad 2.etg i forbindelse med rehabilitering våren 2023.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Prosjektmester AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Full rehabilitering av alle hus i borettslaget i tidsrommet 2022-2024. Tak og fasade er etterisolert, fått nytt panel, vinduer og dører. Dette er utført av Prosjektmester AS. På terrasse er terrassebord byttet og levegg mot naboer satt opp med egeninnsats,

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Sinus Elektro AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Lyssetting og varmekabler på bad 2.etg utført våren 2023. Rettelser på kursfortegnelse i sikringsskap utført august 2023.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Det foreligger for renovering av bad i 2.etg våren 2023.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Elvia utførte kontroll august 2023. Rettelser ble gjort og tilsynssaker avsluttet.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: I garasje

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Kjellerbod er utvidet med ca 1,5 m2 i kjeller. Utført januar/februar 2022 av Inter-Mont AS.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

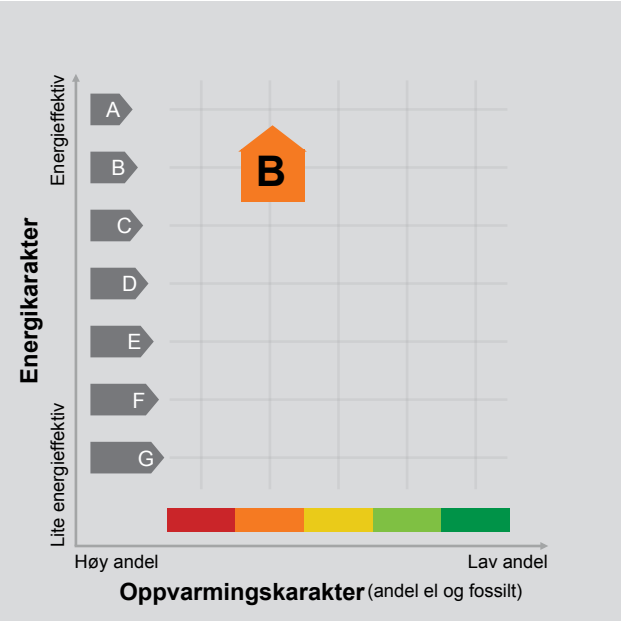
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 06/06/2024 19:50:46 (EES-versjon: 2)

ENERGIATTEST

Adresse	Unnarennet 16
Postnummer	0687
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	146
Bruksnummer	259
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80333579
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	8104917d-8559-4f2f-b358-815993a27350
Dato	18.06.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ CARINA HIORTH



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	
BRA:	82
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.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Unnarennet 16
Postnummer: 0687
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 18.06.2024 9:01:33
Energimerkenummer: 8104917d-8559-4f2f-b358-815993a27350

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 146
Bruksnummer: 259
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80333579

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1966

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	41 m²
Areal tak	41 m²
Areal gulv	41 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	21 m²
Oppvarmet BRA	82 m²
Totalt BRA	82 m²
Oppvarmet luftvolum	197 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,26 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	56,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 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	1,49 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	146 %
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; Varmepumpe
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	0,40
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,60
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	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,28
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	18.6.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	70,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,1 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	138,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 935 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	121,16 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 821 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	121,16 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 935 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	9 935 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 935 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	76,3 %

FJORD EIENDOMSMEGLING AS
v/Eirik Kjølstad Sandberg
Operagata 61A, 0194 OSLO
E-post: eks@partners.no

7860752 191/1252 06.06.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.06.2024.

Boligselskap:	191 Beverdalen Borettslag
Organisasjonsnr:	950.253.495
Andelseier:	Beata-alice Rosted Halvdan Rosted
Leieobjektnr:	1252
Adresse:	Unnarennet 16, 0687 OSLO
Andelsnummer:	42
Borettsinnskudd:	kr 23.550,–
Hjemmeside:	http://www.beverdalen.no

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. Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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: Protector AS - polisenummer .
- 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.
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.
- Laget består av 102 leiligheter,fordelt på 3 rekker av 4- og 7 rekker av 6 -fireroms rekkehusleiligheter og 12 horisontaltdelte firemannsboliger. - G.NR.140. Alle har hver sin garasje etter bygging av nye garasjer. Garasjen følger leiligheten og kan ikke selges ut av borettslaget. Det påløper ett eierskiftegebyr etter gjeldende satser, giro sendes ny eier. Eier kan imidlertid leie den ut, også til utenforstående. Melding om salg av garasjeplass sendes til eierskifte@obos.no.
- Det har vært en del problemer med kondens i de nye garasjene. Garasje 103 er for tiden ikke i bruk pga. dette. Styret jobber med saken.
- Radonmåling: foretatt. 11 radonsug og 1 radonbrønn er montert. Eier for tilbakebetaling for strømbruk.
- Fellesfyring: nei.
- Fellevarmtvann: nei.
- Energimerket: 2015.
- Forsikring: Protector (kundenr. 67471)
- Garasje: ja. Det påløper et eierskiftegebyr ved flytting.
- Lån: borettslaget har to lån i OBOS bank (lånnr. 152075598 og 152093435) med månedlige forfall.
- Heis: nei.

- IN-ordning: nei
- Kabel TV: GET
- Hjemmeside: www.beverdalen.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS02-98208201123	A	9.286.013,-	14 år 4 md.	12		Flyt	5,45%
* OBOS03-98208281003	A	119.373.205,-	39 år 8 md.	12		Flyt	5,35%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 10.893,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	9.175,-
Garasje	919,-
Eiendomsskatt	799,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 11.719,-

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
	1.020,-	44.092,-	0,-	1.277.132,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS02-98208201123	99.728,-	839,-
* OBOS03-98208281003	1.282.047,-	6.500,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1.382.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.06.2024

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Miguel Antonetti tlf.22 98 14 65 ev. pr. e-post: miguel.antonetti@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/Miguel Antonetti Bogstadveien 31 A, 366 OSLO, e-post: antonetti@obos.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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via **https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/.** Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen. For å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Type gebyr	**Beløp**	**Betales av:**
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet) Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

603700 603800 603900

6641500 6641400 6641300

Markalovgrense 1.9.09

144/1309

S-474, 20.3.53
Friområde

Markalovgrense 1.9.09

Byggegrense S-1109

146/259

Byggeområde for boliger
S-1109,8.2.64

(3319)

Nedslagsveien

144/989

Markagrense KDR-6

(3517)

S-1109,8.2.64

Markalovgrense 1.9.09

Innarennet

Heggveien (3518)

Atkomstvei
til Østmarka
Vedt. 23.11.66
(S-1109)

Byggeområde for boliger
S-1109,8.2.64

Byggegrense S-1109

Forhage

VARSEL REF. 202017309

S-1504.28.1168

S-461.05.02.53

Bussomme S-1504

146/613

146/128

146/323

146/413

146/63

146/324

/333

Felt 10
Byggeområde for boliger
S-474,20.3.53
se reg.best.
Beb.plan.715/61

Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
6.4-30.5.22 (202102096/202300230)

Byggeområde for boliger
S-1109,8.2.64

Byggegr.S-1109

Byggeområde for boliger (støyvoll)
Vedt. 23.11.82 (S-474)

Byggegr.
V231782

Friområde
S-474, 20.3.5

Markalovgrense 1.9.09

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2024
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

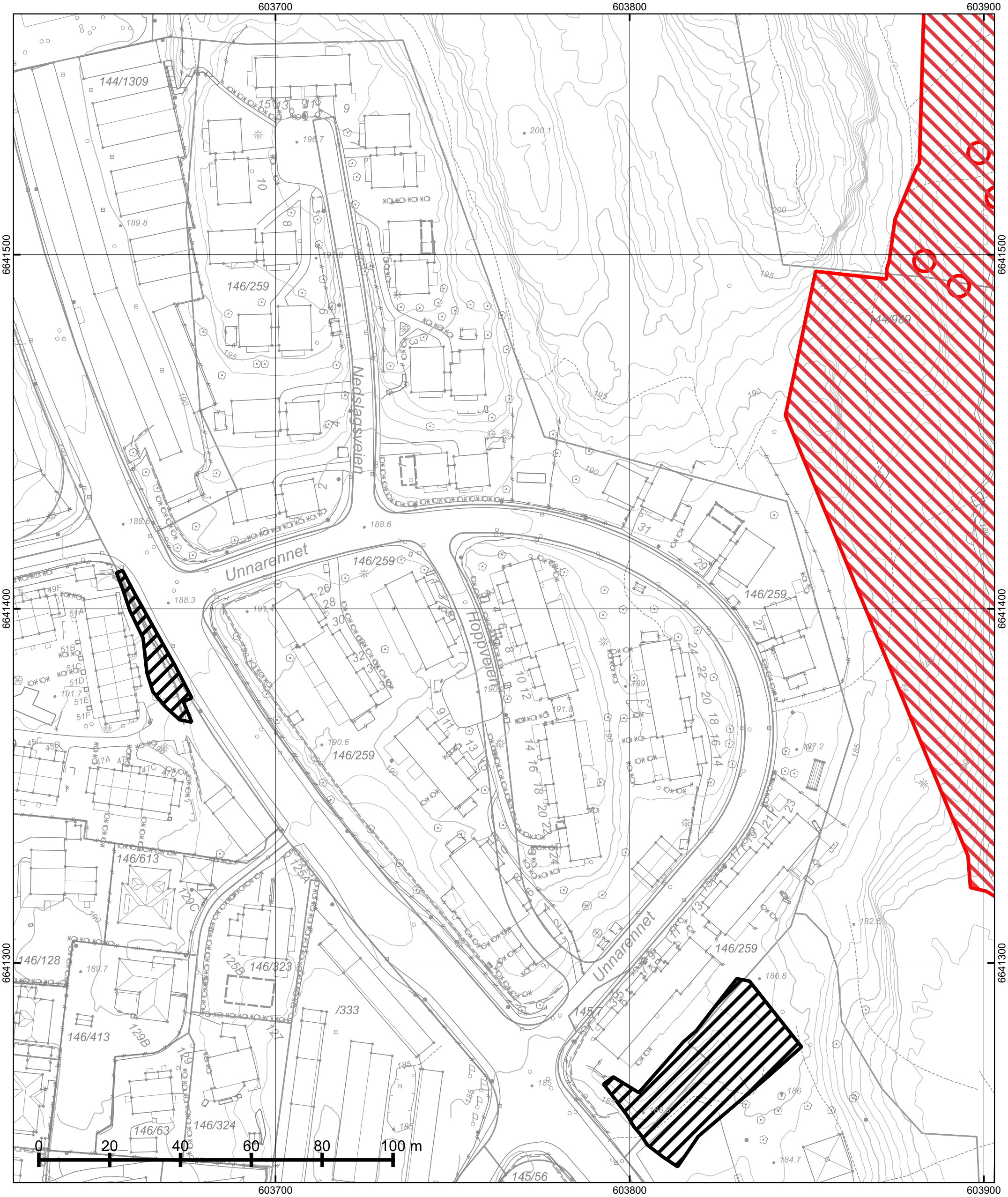
PlottID/Best.nr: 231762/ 86492654
Deres ref.: 61898/ EIKJSA
Adresse: UNNARENNET 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 146/259

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

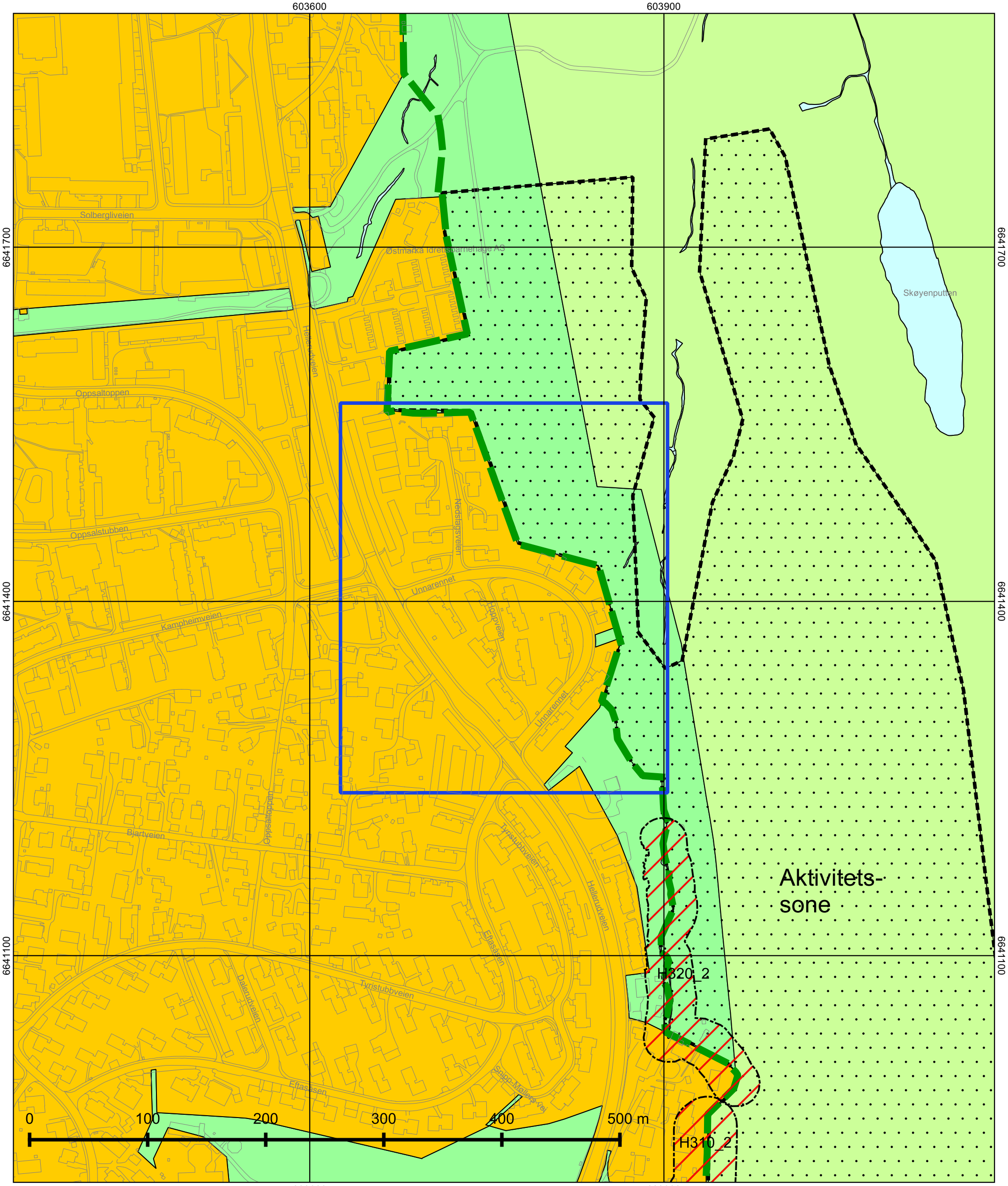
Dato: 04.06.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 231762/ 86492654
Deres ref.: 61898/ EIKJSA
Adresse: UNNARENNET 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 146/259

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 231762/86492654
Deres ref.: 61898/ EIKJSA

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-1109

Regulerings- og bebyggelsesplan for felt 3, gnr. 146, bnr. 259, Skøyenåsen, Oppsal.

Vedtaksdato: 08.02.1964

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196401363

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V231166

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vedtekter for gnr.146, bnr.259, felt 3, Oppsal.

§ 1. Husenes størrelse og plassering fremgår av planen.

§ 2. Bebyggelsen oppføres i 2 etasjer.

§ 3. Ensartet fasadematerialе skal gjennomføres for hele området.

§ 4. Det skal nyttes ens takvinkel.

§ 5. Garasjene skal samles i fellesanlegg som vist på planen. Det er ikke tillatt å bygge garasjer til det enkelte hus.

§ 6. Mot lekeplasser, parkarealer og veier skal settes 80 cm. Høye flettverksgjerder. Mellom de enkelte tomter kan tomtegrensene markeres med levende hegn.

§ 7. Ingen tomt må beplantes slik at det virker sjenerende for nabo.

§ 8. Transformatorstasjoner kan oppføres på steder bygningsrådet bestemmer. De skal plasseres slik at de virker minst mulig sjenerende for strøket. Hvor det er mulig skal de plasseres inn i terrenget.

Oslo

S-1504

Endret reguleringsplan for Ytre Ringvei (General Ruges Vei) fra Eterveien til ca. 300 meter nord for Bølerlia, og reguleringsplan for busslommer langs Ytre Ringvei på strekningen fra Bølerlia til Trolldalsveien, Oslo Kommune.

S-1504 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.11.1968
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196801242
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V070294, V300486N2

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

Nabolagsprofil

Unnarennet 16 - Nabolaget Eftaåsen/Østre Oppsal - vurdert av 187 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Eftaåsen Linje NC2, FB10, 76, 79	2 min 0.2 km
Ulsrud Linje 2, 3	16 min 1.2 km
Tveita T-bane, buss	5 min 2.3 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 4.7 km
Helsfyr T-bane, buss	9 min 5 km

Skoler

Østmarka skole (1-10 kl.) 79 elever, 7 klasser	11 min 0.9 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 573 elever, 34 klasser	13 min 0.9 km
Trasop skole (1-7 kl.) 584 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Godlia skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	20 min 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 734 elever, 38 klasser	19 min 1.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	17 min 1.3 km
Hellerud videregående skole 600 elever	7 min 3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

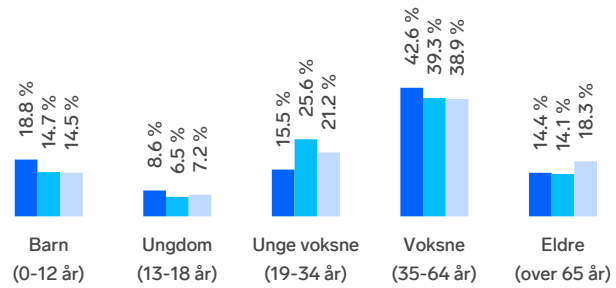
Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eftaåsen/Østre Oppsal	3 608	1 530
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Østmarka idrettsbarnehage (0-5 år) 136 barn	8 min 0.6 km
Fuglemyra barnehage (1-5 år) 90 barn	9 min 0.7 km
Eftaåsen barnehage (1-5 år) 64 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Prix Oppsalstubben PostNord	8 min 0.6 km
Rema 1000 Ulsrud PostNord	9 min 0.7 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil
3. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

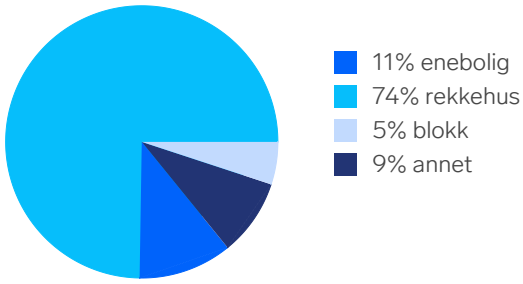
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Sport

Bjartbakken balløkke Ballspill	3 min 0.2 km
Ulsrud frimenighet v/ytre ring balløkke Ballspill	11 min 0.8 km
Mudo Ulsrud	8 min
EVO Bøler Senter	26 min

Boligmasse



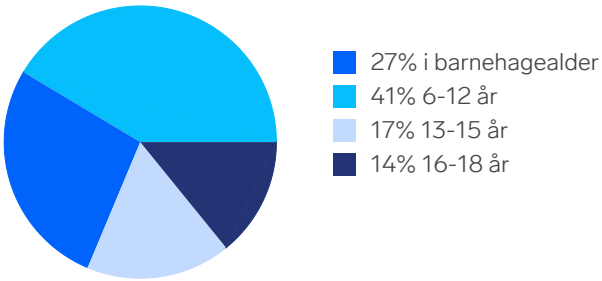
«Flott nabolag med mange aktiviteter i nærheten»

Sitat fra en lokalkjent

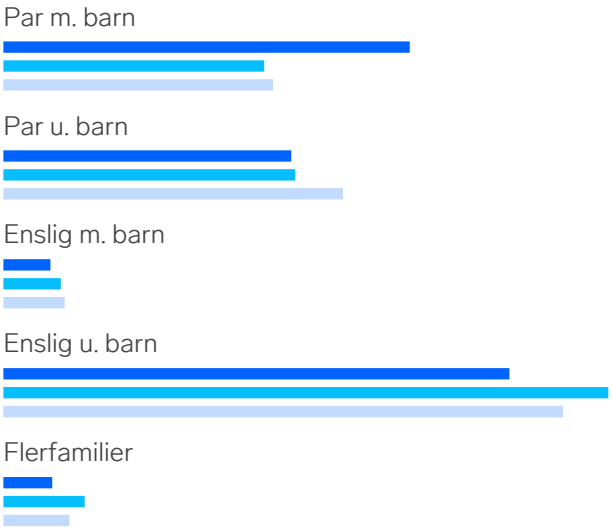
Varer/Tjenester

Oppsal Senter	15 min
Vitusapotek Ulsrud	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



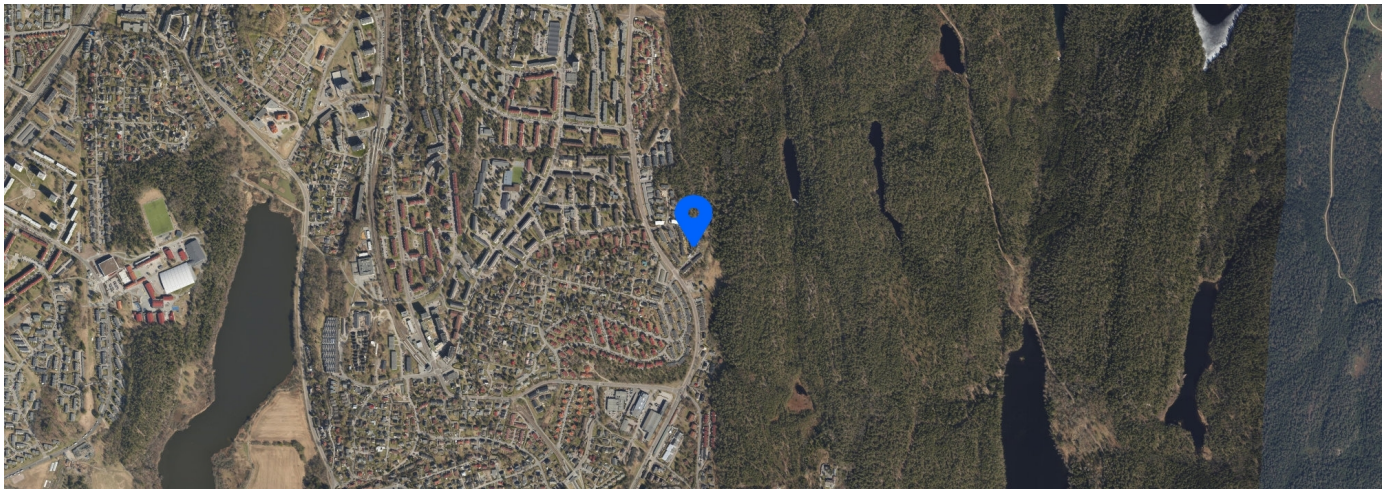
Familiesammensetning

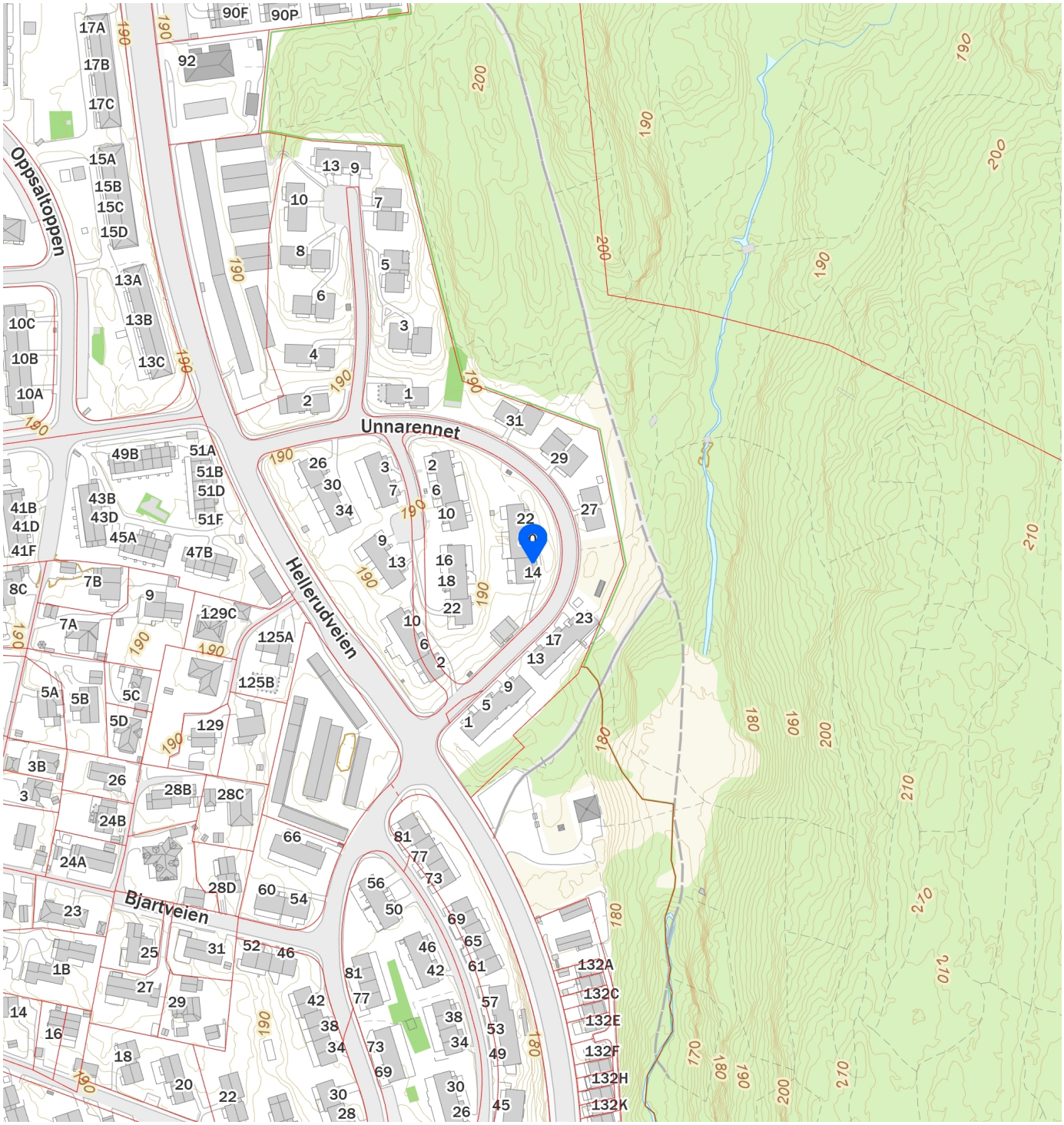


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

TAKSERING NORGE

UNNARENNET 16, 0687 OSLO

Gnr: 146 Bnr: 259 0301 Oslo kommune.
Rekkehus i borettslag

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring:	07/06/2024
Utskriftsdato:	08/07/2024
Oppdragsnummer:	97780
Referansenr:	

Matias H. Løberg

MATIAS H. LØBERG
ml@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Rekkehus over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller og 1. – og 2. etasje.
Kjeller med grunnmur i betong. Øvrige etasjer med yttervegger i bindingsverk, kledd med stående kledning. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Boligen disponerer i følge eier en garasjeplass i felles garasjerekke.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1964, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Boligen er normalt vedlikeholdt og holder normal standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2023:

- Rehabilitert bad i 2.etasje.
- Ny fast inventar i bad i kjeller.
- Etterisolert yttervegger og tak, byttet kledning, tak, dører og vinduer.

2022:

- Satt inn nytt stålrør, ny pipehatt og ny peisovn.
- Utvidet bod i underetasje.

Om vurderinger

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

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / Kjeller)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / Kjeller)
- Ventilasjon (Bad / Kjeller)
- Rom under terreng
- Etasjeskiller
- Trapper
- Vinduer
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk oppvarming

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Halvdan Rosted og Beata-Alice Rosted
Takstmenn:	Matias H. Løberg
Befaring/tilstede:	Eier: Halvdan Rosted ,Takstmann: Matias H. Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Rekkehus i borettslag
Tilknytning vann:	Offentlig vannverk
Tilknytning avløp:	Offentlig kloakk

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 146 Bnr: 259
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	28877.5 m^2
Hjemmelshaver:	Beverdalen Borettslag
Adresse:	Unnarennet 16, 0687 OSLO
Regnskapsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Andelsleilighet

Selskap:	Beverdalen Borettslag
Organisasjonsnr:	950253495
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Eier:	Halvdan Rosted og Beata-Alice Rosted
Andelsnummer:	42

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	07/06/2024		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	06/06/2024		Eiers egenerklæring er mottatt pr. e-post.		
Ambita infoland	06/06/2024		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	01/07/2024		Godkjente plantegninger er mottatt.		

Bygninger på eiendommen

Rekkehus borettslag

Bygningsdata

Byggeår	1964

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	43	38	5
1. etasje	47	47	0
2. etasje	43	43	0
Sum bolig:	133	128	5

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Bad, Kjellerstue	Bod
1. etasje	Stue/kjøkken, Entré	
2. etasje	Bad, Tre soverom, Gang	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
Kjeller	43	0	0	0
1. etasje	47	0	0	24
2. etasje	43	0	0	0
Sum bolig:	133	0	0	24
Sum BRA:	133			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Bad, Kjellerstue, Bod		
1. etasje	Stue/kjøkken, Entré		
2. etasje	Bad, Tre soverom, Gang		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	15	0	15
Sum bolig:	15	0	15

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
1. etasje	0	15	0	0
Sum bolig:	0	15	0	0
Sum BRA:	15			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Rekkehus borettslag

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Enkelte bygningsdeler som er vurdert i denne rapporten tilhører borettslagets ansvarsområde. Det er allikevel foretatt enkelte vurderinger ut ifra observasjoner og undersøkelser rundt bygningen utvendig. Det er ikke gjort undersøkelser i andre seksjoner.

Lovlighet

Beskrivelse: Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde kjelleren slik planløsningen er i dag.

Matbod er revet i kjeller.
Bod er opprinnelig byggesøkt som kjellernedgang og ikke påført godkjente plantegninger.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
- Renovering av bad i 2.etg.
- Utskifting av baderomsutstyr på bad i kjeller.
Arbeid utført av Grorud Rørlegger Service AS.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert, dampsperre og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside i rom hvor den er synlig, og det er påvist indikasjoner på fukt i vegger. Siden det i dette tilfellet ikke er påvist fukt i utlektingen under befaringen ved hulltaking, er det vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. TG 2 er gitt på grunn av risiko. TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse: Hulltaking er utført i følgende rom: kjellerstue.

Tilstandsvurdering: Hulltaking er utført i (rom) og det er ikke påvist fukt utover normale verdier. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting under befaringen. TG: 0

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Kjellerstue
Krysslaser er benyttet til målingen.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet.

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

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Drenering og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren er av eldre dato.

Tilstandsvurdering: Selve dreneringen er av eldre dato. Det er gjort utbedringer i form av tiltak ved terrengforhold rundt boligen.
Drenering går under borettslaget ansvarsområde og det er derfor ikke gitt tilstandsvurdering. TG: IU

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av asfalt og plenarealer.

Tilstandsvurdering: Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre trebygninger har noe skjevheter. TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.
Museband er montert.
Luftespalte bak panelet.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: 1. etasje:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/ kjøkken og entre.

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: 2. etasje:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: tre soverom og gang.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i ett soverom og 11 mm i hovedsoverom . TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Dersom det er forsvarlig iht. Taksering Norges HMS retningslinjer, skal yttertaket besiktiges utvendig. I disse tilfeller skal det undersøkes materialvalg, undertak, og øvrige elementer nedfelt i Forskrift til avhendingslova.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse.
Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Pulltak i trekonstruksjon.
Lufting i gesimser.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.
Himlinger er kledd innvendig. Forholdene medfører at det ikke er mulighet for inspeksjon og fuktmålinger i konstruksjonen. TG: 1

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takstein.
Yttertaket er i følge eier tekket om i 2023.

Tilstandsvurdering: Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til Taksering Norges HMS retningslinjer.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Taksering Norges egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor ikke oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 1.

TG: 0

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.
Øvrige beslag i metall.

Tilstandsvurdering: Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur.

TG: 0

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Vinkeltrapp og rekkverk i tre.

Tilstandsvurdering: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Vinduer og dører

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

Ytterdører

Beskrivelse: Kjeller:
Isolert ytterdør fra bod til rømningsvei.

1. etasje:
Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2023.
Isolert ytterdør med glassfelt.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 0

Vinduer

Beskrivelse: Kjeller:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023.

1. etasje:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023.

2. etasje:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 0

Vinduer

Beskrivelse:

Kjeller:
Vinduer med trelags isolerglass i bad, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering:

Kjeller:
Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:

Kjeller:
Profilert innvendig dør til bad.

2. etasje:
Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering:

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:

Kjeller:
Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett i kjellerstue.
Betongoverflate i bod.

1. etasje:
Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

2. etasje:
Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering:

1. etasje:
Det er registrert gjennomgående knirk i overflater.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:

Kjeller:
Trepanel. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

1. etasje:
Trepanel. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

2. etasje:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:

Kjeller:
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2.05 m målt i kjellerstue.

1. etasje:
Trepanel.
Himlingshøyde ca. 2,33m målt i stue/kjøkken.

2. etasje:
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,24- ca. 2,53 m målt i 2.etasje.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:

Pusset og malt elementpipe med feieluke i kjellerstue.
Pipen er ifølge eier rehabilitert med innvendige stålrør.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:

Avløpsrør i plast og støpejern.
Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad i kjeller.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer i kjøkken.
Hovedstoppekran er lokalisert ved klosett i bad i kjeller.

Tilstandsvurdering:

Hovedstoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:

Kjeller:
Spalteventiler i vinduer.

1. etasje:
Spalteventiler i vinduer.
Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken.
Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.

2. etasje:
Spalteventiler i vinduer.
Friskluftsventil på yttervegg i To soverom og bad.
Elektrisk avtrekksvifte i himling i bad.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Er avtrekk undersøkt? Ja, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:

Kjeller:
Varmekabler i gulv i kjellerstue og bad.

Tilstandsvurdering:

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 287 liter, produsert i 2001, montert i bad.

Tilstandsvurdering:

Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år.
Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2.

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kombiovn og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Tilstandsvurdering:

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.
Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Sydvestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken ca.24 m^2.
Terrassebord på bjelkelag.

Tilstandsvurdering: Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Kjeller:
Skyvedørsgarderobe i kjellerstue.
Hyller i bod.

1. etasje:
Garderobeskap med glatte fronter i entre.

2. etasje:
Skyvedørsgarderobe med glatte fronter og garderobeskap med glatte fronter i hovedsoverom.
Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.
Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn 16.08.2023, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i kjellerstue.

Samsvarserklæring signert og datert 13.06.2023 er fremvist for følgende arbeider:
- Nytt skjult anlegg på bad.
- Opplegg til avtrekksvifte.
- 4 stk downlights i tak.
- Lys i speil, samt stikk i benk og stikk v/ tak.
- Varmekabel på tynt armeringsnett, 10 W/m, 135 W/m2
- Jording av avløpsrør fra sluk.
- Målt jordingskontiniutet til 0.11ohm.

Arbeid utført av Sinus Elektro AS

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er hovedsakelig fra 2013.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad

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

Generelle opplysninger – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2001.

Overflater på innvendige gulv – Bad, Kjeller

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

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom stedvis under fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Flislagte overflater.
Trepanel på to vegger.

Tilstandsvurdering: Enkelte skruehull og merker og riper i trepanel.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Trepanel.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. To veggskap med glatte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Dusj i badekar, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg i bad.
Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i bad.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Tilstandsvurdering: Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen.
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Hulltaking bad – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Hulltaking er utført i kjellerstue. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og er ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad

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

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2023.
Dokumentasjon er fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, to servanter, veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad i 2. etasje.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til bad i 2. etasje er lokalisert i fordelerskap.

Tilstandsvurdering: Stopperkraner, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Garasjerekke.

Tilstandsvurdering: Garasjen er en del av garasjerekke og derfor ikke tilstandsvurdert. TG: IU

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

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

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

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

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

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

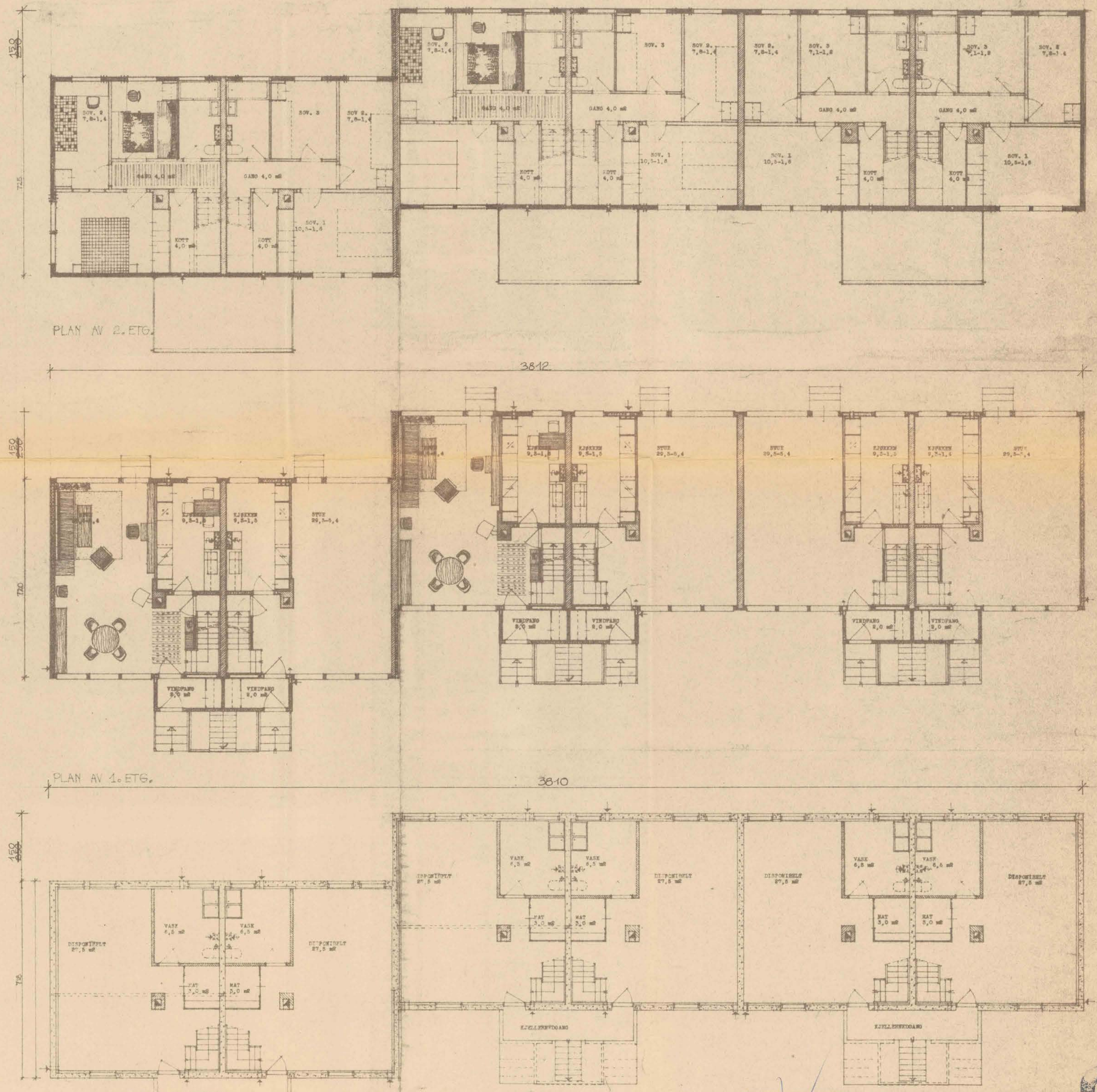
I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

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

Gyldighet:

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



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 AUG 1962

2

BEVERDALEN

O B O S ANLEGG 191, ~~BEVERLIA~~ BORETTSLAG, OPPSAL		OSLO: 14-3-62 KORR: 20-6-62.
PLAN AV KJELLER, 1. og 2. ETASJE. MÅL: 1:100 HUS NR. 17, 18.	HELGE B. THAMS ARKITEKT M.N.A.L.	BL.NR. 62234

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

OV/KM

KOPI

Oslo, den 9/12-66

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 144, bnr. 989, hus 17, Unnarennet 14-16-18, 20-22-24.

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Rekkehus.

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemelder

Arkitekt Helge Thams, Drammensveien 6, Oslo 1.

Ansvarshavende

Tömmerm. Einar Syversen, Rådhusgt. 21, Oslo 1.

Journalnr.

61/4020

Avsluttende synsforretning

16/11-66

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

O. Verndal

Distriktsingeniør

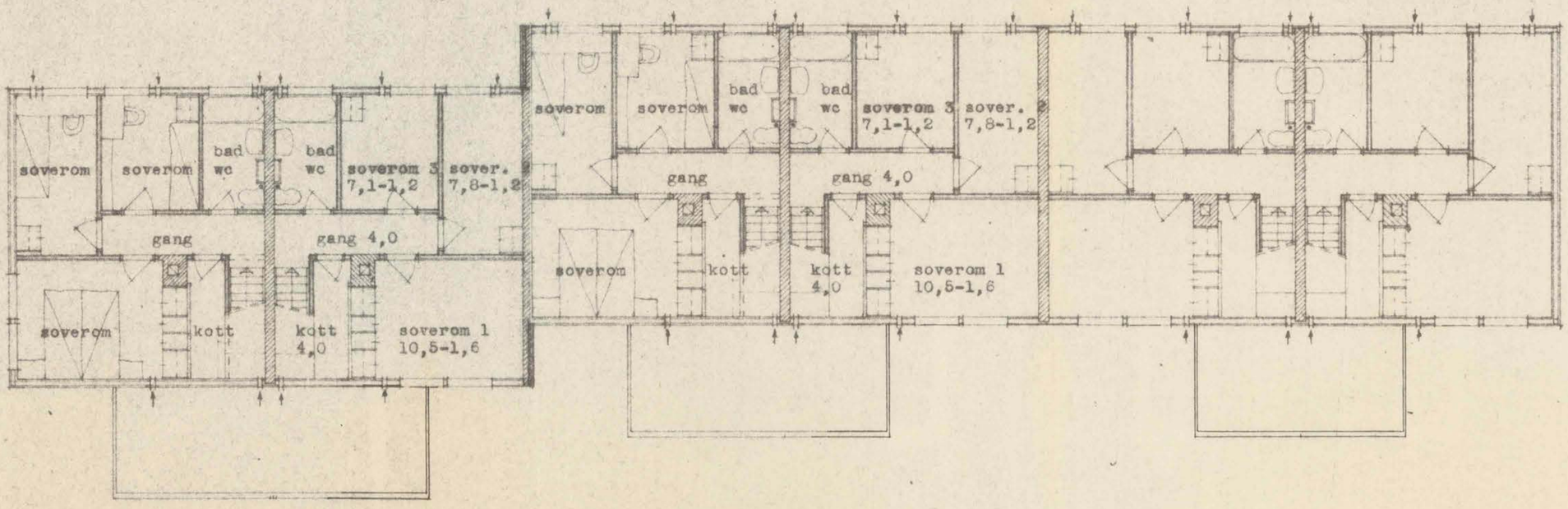
xxxxxxxxxx

O. Verndal

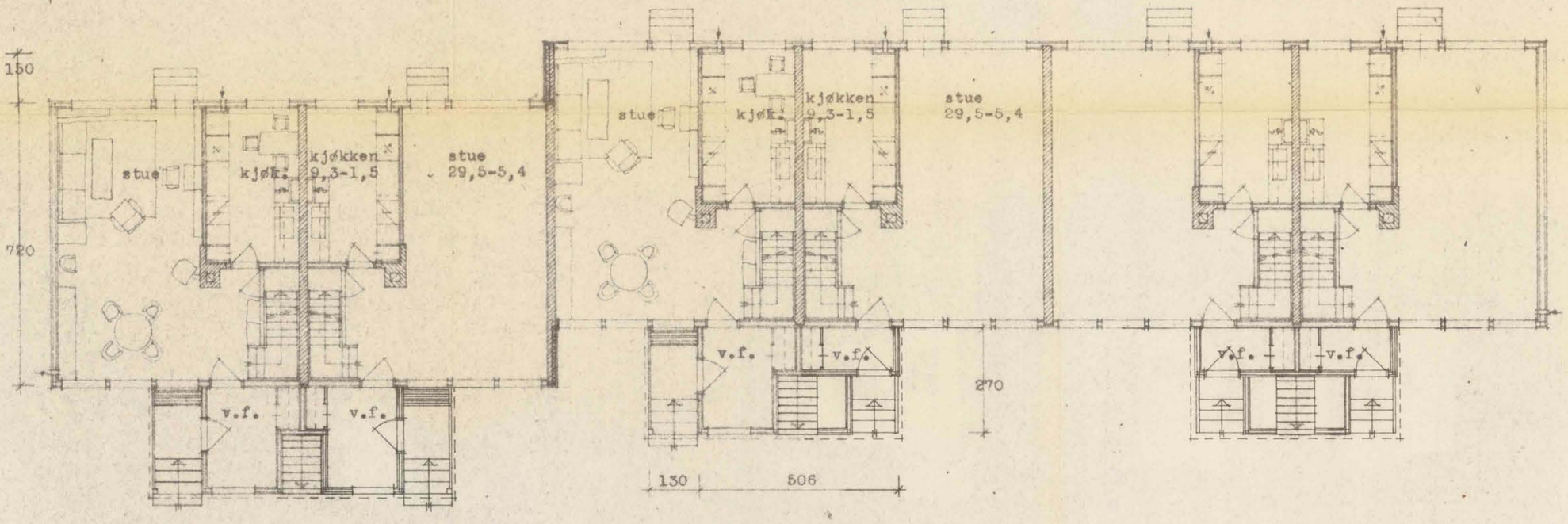
fung. distriktsing.

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.

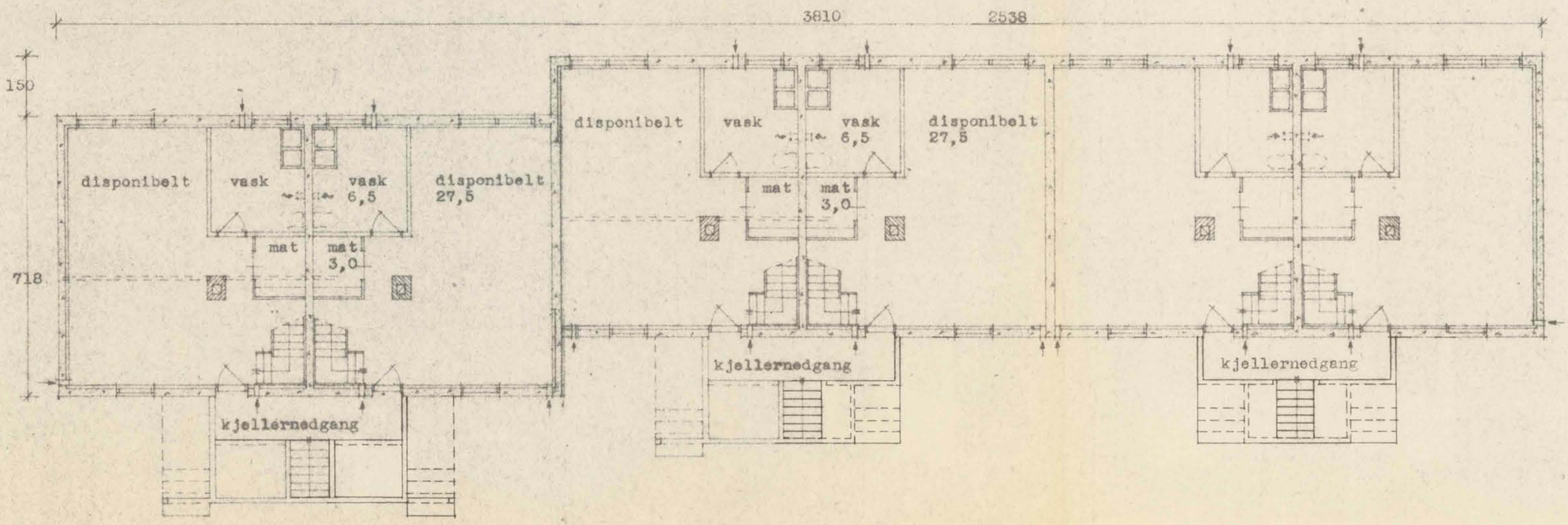
Skjema C-18. 3000. R. A. 5073/65. —



Plan av 2. etasje.



Plan av 1. etasje.



Plan av kjeller.

OBOS ANLEGG NR. 191, BEVERDALEN BORETTSLAG. UTVIDELSE AV VINDFANG. GNR. 146, BNR. 259.		MÅL 1:100	TEGNET: 15.6.71.
UNNARENNET 14, 16 OG 18. PLANER.	HELGE THAMS og PER GAARE ARKITEKTER MNAL DRAMMENSVEIEN 6 - OSLO 1 TLF. 42 32 60 - 42 32 25	TEGN. NR. 71087	

1

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Innkledning hovedinng. trapper til vindfang.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Unnerennet 1¼-16 og 18.	Gnr 1¼6 bnr 259	71/186¼

Byggherre

Bøverdalen Borettslag v/
Lars Sjövoll,
Nedslagsvn. 4,

Oslo 6.

Ansvarshavende

Tömmermann Kolbjörn Nordal,
Nöklevn. 39,

Oslo 6.

LI/AKJ

Dato
12 Januar 1972

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

L. I.

fung Bygningsinspektør
L. Isnes

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

Skl. C-16. 10 000. ANDVORD. 23840/71. —