Tilstandsrapport

HARALDSEN TAKSERING

Grevlingveien 35 D, 0595 OSLO

OSLO kommune

gnr. 89, bnr. 7

Andelsnummer 301

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 145 m²

Befaringsdato: 05.02.2026 **Rapportdato:** 19.02.2026 **Oppdragsnr.:** 12699-2180 **Referansenummer:** UJ1061

Foretak: Haraldsen Taksering AS

HARALDSEN TAKSERING

NITO

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

Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

HARALDSEN
TAKSERING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport som betyr kun en visuell befaring av overflater.

Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3.

Rekkehus - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Enderekkehus som del av borettslag, boligen går over 3- plan samt hybel med egen inngang.

Bygningsdeler som har nær tilknytning til enheten kan gis en TG gradering. Boligen er del av et sameie/ lag slik at utbedringer knyttet til felles bygningsdeler er vanligvis ikke den enkelte sitt ansvar alene dog følger det av forskrift til avhendingsloven at slike deler skal medtas. Les under vedlagte vedtekter i salgsprospekt for ytterligere informasjon om hva deres vedlikehold og ansvar i bruksenheten omfatter.

Taktekkingen er av antatt pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Vurdering av nedløp og beslag er foretatt fra bakkeplan. Takrenner, rennekroker, bordtaksbeslag, nedløpsrør, holdere for nedløpsrør av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Fasader er oppdatert med ny kledning og maling i 2010.
Takkonstruksjon i tre. Vindskier og gesimser i malt tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2010 i 1. og 2. etasje. Utvendig markise er stedvis montert, hvor én markise nylig er utbedret av selger etter at den satt fast. Disse er ikke funksjonstestet videre.

Underetasjen har 2-lags vinduer fra ca. 1990. I tillegg har hybelen et originalt vindu fra 1950-tallet.
Nyere hovedinngangsdør med glassfelt.
Balkongdør i underetasjen er skiftet i 2024.
Eldre ytterdør i tre til hybel i underetasjen.

Terrasse fra stue i underetasje. Fornyet i 2024 med utskifting av diverse bjelker samt nye terrassebord.

Inngangsparti med overbygg og terrassebord. Konstruksjoner i tre. Utvendig eldre trapp langs gavlvegg. Håndløper på vegg.

INNVENDIG Gå til side

Overflatene består av gulv med 3-stavs parkett og fliser, malte vegger og himlinger, samt tapet og panel. Underetasjen har skipsgulv, laminat og betongdekke. 2. etasje har laminatgulv, takess og malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

Kontroll:
Stue 1. etasje: ca. 15 mm over 2 m.
Kjøkken: 20 mm over 2 m.
2. etasje: Soverom 1: 10 mm, soverom 2: ca. 15–20 mm over 2 m.
Underetasje: ca. 15 mm skjevhet. Bod er ikke kontrollert da den har flere nivåer.
Boligen har mursteinspipe. Pipeløp i stue u. etg, Peisinnsats i underetasje. Det er ikke fremvist noen form for rapporter av brannvesen eller dokumentasjon på oppgraderinger av pipeløp.
Rom Under Terreng, kontroll av fukt:
Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen med bruk av plast, dette skal ikke benyttes i vegger under grunn. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Videre er det lett forhøyet utslag på fukt ved bruk av fuktindikator.
Veggene har plater. Gulvet har laminat. Kontroll med fuktmåler og pigger.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og furudører. Det kan forekomme enkelte merker og hakk på dørblader og karmer i en brukt bolig.

VÅTROM Gå til side

Baderom 2 etg
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover kontrakt fremvist.
Alder 2020 , utført av 24/7 rørleggervakten.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm. Øvrig ca 1:100 fall. 1:200 ved wc.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og det foreligger ikke

Beskrivelse av eiendommen

dokumentasjon på type tettesjikt/membran. Ifølge kontrakt er det opplyst om Protan sveisemembran på gulv og smøremembran på vegger.
Rommet har innredning med helstøpt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.

Bad hybel
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1990 tallet.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Alder: Trolig tidlig 1990 tallet.
Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Tilnærmet flatt gulv.
Det er ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran. Ingen adkomst.
Rommet har servant, toalett og dusjkabinett. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt servant og ett greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning fra 1990 tallet med hvite profilerte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone.
Ny vask og benkeplate montert i 2024.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er ikke demontert deler for å kontrollere rørføring i kanaler eller kasser.

SPESIALROM Gå til side

WC 1 etg:

Toalettrom med belegg og brystningspanel. Utstyrt med wc, servantskap med ett greps blandebatteri, speil og belysning. Avtrekk med elektrisk vifte koblet med lys. Rommet fremstår med normal slitasje etter alder. Påregnelig med skifte av utstyr med tiden grunnet levetid på deler og slitasje. Vurdert til TG1.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Bod i kjeller med opplegg for vaskemaskin. Rør i rør system til bad 2. etasje. Stoppekraner i kjeller. Bod med opplegg for vaskemaskin i underetasje.
Det er avløpsrør av støpejern og plast. Slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Boligen har naturlig ventilasjon i oppholdsrom. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.
Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert i bod i underetasjen. Tanken ble montert i 2020.
Varmtvannstanken er på ca. 100 liter. Plassert på kjøkken. Ukjent alder.
Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner. Gulvvarme i hybel. (utstyr er ikke funksjonstestet).
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i trappeløp i hoveddel.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår / ukjent alder.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker i følge beskrivelser fra byggesakspapirer. Det er såle av betong mot grunn.
Opparbeidet skrånende tomt.
Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av plast og vurderes å være fra byggeår. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast eller jern og vurderes å være fra byggeår. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Branncelleinndeling er ukjent.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vurdering av avvik fra dagens planløsning mot originale løsning.
Det foreligger ferdigattest på innredning av kjellerstue datert 1977.
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1987 på tilbygg.

1. etasje: Opprettet wc -rom.
2. etasje: Våtrom er utvidet / slått sammen med wc/dusj.
U. etasje: Tegninger i hoveddel stemmer. Byggetegning tilhørende hybel er fremvist datert 1989. Endring utført gjelder manglende intern dør til hoveddel.

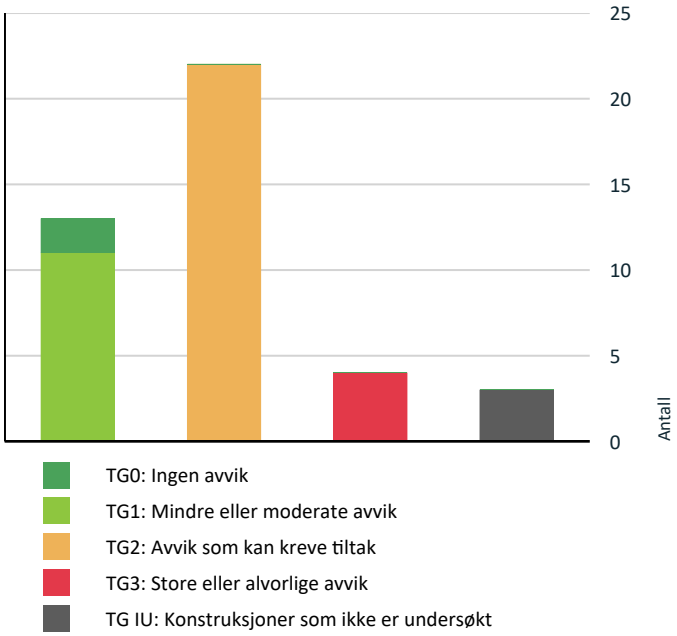
Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger som i dette tilfelle. Det gjelder blant annet egne krav til brannsikkerhet.
-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
-Endring i bærende konstruksjoner.

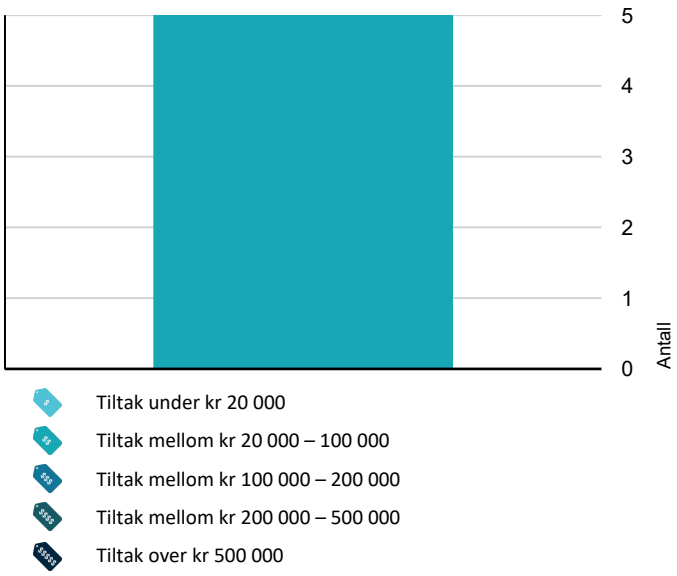
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng hybel	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 hybel	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Baderom 2 etg > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Baderom 2 etg > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > Underetasje > Kjøkken hybel > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > Underetasje > Kjøkken hybel > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår	Kommentar
1953	Infoland.no

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av antatt pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Yttertaket var dekket av snø på befaringstidspunktet, noe som medførte at kontrollen av taktekkingen ble begrenset.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taktekking og undertak når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedringer.

Konsekvensen av manglende kontroll og høy alder på undertak er økt risiko for skjulte skader, lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Vurdering av nedløp og beslag er foretatt fra bakkeplan. Takrenner, rennekroker, bordtaksbeslag, nedløpsrør, holdere for nedløpsrør av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert normal slitasje på renner og nedløp. Det er ikke observert lekkasjer, men på eldre deler kan dette oppstå over tid. Generelt må det påregnes utskifting som en del av normalt vedlikehold.

Krav til snøfangere avhenger av taktekking og takvinkel. For tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, skal det monteres snøfangere. For tak med ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, kreves snøfangere dersom takvinkelen er 27 grader eller mer.

Taket var dekket av snø på befaringstidspunktet, noe som vanskeliggjorde kontroll av taktekking, jf. punkt om taktekking.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør monteres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, samt snøfangere for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for personskader ved takras.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp og eventuelt skiftes ut, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og påfølgende fuktskader på bygningen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Fasader er oppdatert med ny kledning og maling i 2010.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis noe dårlig lufting i nedre kant av kledningen. Veggkonstruksjonen fra 1950-tallet vurderes til TG2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon av veggkonstruksjonen, påvist i gavlvegg. Mangelfull lufting kan føre til oppfuktning og økt risiko for råteskader i trekonstruksjonen over tid.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre. Vindskier og gesimser i malt tre.

Vurdering av avvik:
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen lot seg ikke inspisere da hele konstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Enkel visuell kontroll med enkle målinger er foretatt i himlingen fra 2. etasje. Det anbefales nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at det ikke er mulig å kontrollere oppbygging og utførelse uten inngrep i konstruksjonen. Dette medfører risiko for skjulte feil eller mangler som kan føre til skader over tid uten at dette kan avdekkes ved visuell befaring.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2010 i 1. og 2. etasje. Utvendig markise er stedvis montert, hvor én markise nylig er utbedret av selger etter at den satt fast. Disse er ikke funksjonstestet videre.

Underetasjen har 2-lags vinduer fra ca. 1990. I tillegg har hybelen et originalt vindu fra 1950-tallet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Avvik knyttes til underetasje. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2 på de eldre vinduer. Vinduene er av eldre dato som tilsier at det kan forekomme skjevheter, trekk og subbing mot karm. Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer. Dette gjelder underetasje. Her sees også at vannbrett under vinduet ikke har tilstrekkelig fall. Samt vindu som er vanskelig å åpne / lukke, vinduet subber mot karm.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av eldre vinduer for å bedre isolasjonsevnen og redusere varmetap. Vannbrettene må utbedres slik at de får tilstrekkelig fall for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen.
Vinduene som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller repareres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader, trekk, varmetap og redusert bokomfort.

TG 1 Dører

Nyere hovedinngangsdør med glassfelt.
Balkongdør i underetasjen er skiftet i 2024.

Tilstandsrapport

Eldre ytterdør i tre til hybel i underetasjen.

Bygningsdelen er vurdert til TG1, da den har normal bruksslitasje i forhold til alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse fra stue i underetasje. Fornyet i 2024 med utskifting av diverse bjelker samt nye terrassebord.

Inngangsparti med overbygg og terrassebord. Konstruksjoner i tre.

Vurdering av avvik:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Konstruksjonene har skjevheter.

TG2 er satt på grunnlag av de nevnte forholdene, inkludert alder, skjevhet i rekkverk og manglende kontroll av enkelte flater på grunn av snødekke. Ved inngangspartiet er det observert at fundamentet har noe dårlig understøttelse.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres utbedring av skjevt og løst rekkverk for å ivareta sikkerheten.

Det anbefales å montere beslag mellom yttervegg og terrasse for å hindre fuktskader i konstruksjonen.

Videre undersøkelser bør gjennomføres når snøen er borte for å vurdere tilstanden på skjulte flater.

Fundamentet ved inngangspartiet bør undersøkes nærmere.

TG IU Utvendige trapper

Utvendig eldre trapp langs gavlvegg. Håndløper på vegg.

Vurdering av avvik:
- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Trappen og terrenget var snødekt på befaringstidspunktet, og derfor var det ikke mulig å foreta en nærmere vurdering av tilstanden.

Generell alder tilsier at det må påregnes behov for vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av trappen og terrenget når disse er snøfrie, for å avdekke eventuell skade eller behov for vedlikehold. Konsekvensen av manglende vurdering er at skjulte skader eller svekkelser kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for ulykker eller kostbare reparasjoner på sikt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflatene består av gulv med 3-stavs parkett og fliser, malte vegger og himlinger, samt tapet og panel. Underetasjen har skipsgulv, laminat og betongdekke. 2. etasje har laminatgulv, takess og malte flater.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Overflatene fremstår i hovedsak hele, med normal slitasje som forventet i en brukt bolig. Det er enkelte merker og riper, blant annet et merke i stuegulvet i 1. etasje, bom i fliser i entréen samt stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflatene bør utbedres eller vedlikeholdes der det er merker, riper, bom i fliser og knirk, for å opprettholde funksjon og estetikk samt forhindre ytterligere slitasje eller skader. Manglende utbedring kan medføre økt behov for fremtidig vedlikehold og redusert levetid på overflatene.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

Kontroll:
Stue 1. etasje: ca. 15 mm over 2 m.
Kjøkken: 20 mm over 2 m.
2. etasje: Soverom 1: 10 mm, soverom 2: ca. 15–20 mm over 2 m.
Underetasje: ca. 15 mm skjevhet. Bod er ikke kontrollert da den har flere nivåer.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan det føre til redusert bokomfort, økt slitasje på gulvbelegg og eventuelle følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Pipeløp i stue u. etg, Peisinnsats i underetasje. Det er ikke fremvist noen form for rapporter av brannvesen eller dokumentasjon på oppgraderinger av pipeløp.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

For en rehabilitert pipe med stålrør er det krav om at to sider skal være synlige for kontroll. For en mursteinspipe som ikke er rehabilitert, skal fire sider være synlige. Pipe deles med nabo, ingen kontroll utført her.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på eventuelle oppgraderinger eller kontroller av pipeløpet.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig for inspeksjon i henhold til gjeldende krav. Konsekvensen av manglende tilgjengelighet og dokumentasjon er økt risiko for skjulte skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom Under Terreng, kontroll av fukt:
Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen med bruk av plast, dette skal ikke benyttes i vegger under grunn. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Videre er det lett forhøyet utslag på fukt ved bruk av fuktindikator.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er avvik:

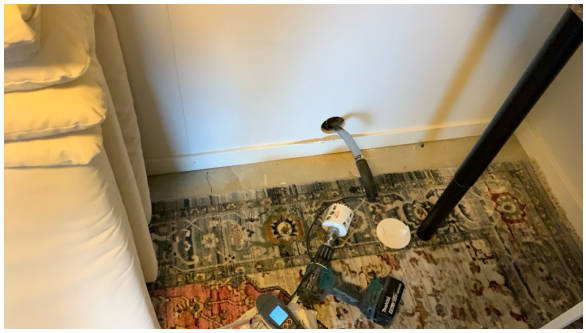
Plast / bruk av dampsperre i vegger anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis. Ref byggforsk.

Konsekvens/tiltak
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Tiltak:

Plast og dampsperre bør fjernes fra vegger under terreng for å unngå opphopning av fukt, som kan føre til mugg- og råteskader i konstruksjonen.

Videre undersøkelser og eventuelle utbedringer bør gjennomføres for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av inneklimaet.

Dersom vegger under grunn skal kles igjen med plater eller lignende, bør fuktnivået være lavere. Åpen murvegg med diffusjonsåpen maling er et godt alternativ.



TG 3 Rom Under Terreng hybel

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har plater. Gulvet har laminat. Kontroll med fuktmåler og pigger.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Det må iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til fukt- og råteskadene, samt utbedre skadene i treverket.
Dersom dette ikke utbedres, vil det være økt risiko for videre utvikling av råte, sopp og skadedyr, samt forringelse av inneklima og bygningskonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og furudører. Det kan forekomme enkelte merker og hakk på dørblader og karmer i en brukt bolig.

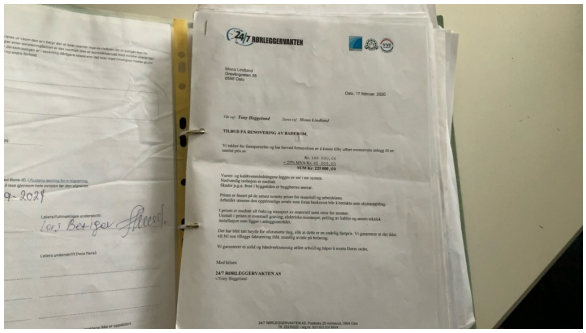
VÅTROM

2. ETASJE > BADEROM 2 ETG

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover kontrakt fremvist.
Alder 2020 , utført av 24/7 rørleggervakten.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BADEROM 2 ETG

TG 1 Overflater vegger og himling

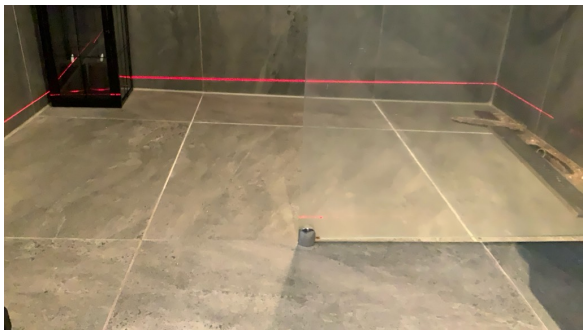
Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BADEROM 2 ETG

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm. Øvrig ca 1:100 fall. 1:200 ved wc.

Tilstandsrapport



Fall kontrolleres med laser

2. ETASJE > BADEROM 2 ETG

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og det foreligger ikke dokumentasjon på type tettesjikt/membran. Ifølge kontrakt er det opplyst om Protan sveisemembran på gulv og smøremembran på vegger.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen.

2. ETASJE > BADEROM 2 ETG

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne kan utføres ved å etablere en spalte under toalettskålen i veggflaten. Det skal være membran i hulrommet, og dette må vurderes i sammenheng med utførelse av sluk og membranløsning.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage lekkasje fra innebygget sisterne, for eksempel ved å lage en spalte under toalettskålen i veggflaten.

Manglende synliggjøring av lekkasje medfører risiko for skjulte vannskader i konstruksjonen.

2. ETASJE > BADEROM 2 ETG

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BADEROM 2 ETG

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

Kontroll i hall med trapp

UNDERETASJE > BAD HYBEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1990 tallet.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Alder: Trolig tidlig 1990 tallet.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overflater med noe slitasje og alder. Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere oppgradering eller utskifting av overflatene, da slitasje, ukjent oppbygging og manglende garantier medfører økt risiko for skjulte skader og redusert levetid.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være ytterligere forringelse av overflatene og mulig skade på underliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Tilnærmet flatt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner. Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betrakning.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluk og ikke blir liggende på gulvet.

Manglende fall kan føre til at vann samler seg på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Alder, ukjent oppbygging og manglende garantier gir økt usikkerhet rundt konstruksjonens tilstand og levetid.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran. Ingen adkomst.

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.
- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og slukløsning, eventuelt bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke tilstand og utførelse.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilgjengelig sluk er økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og kostnader. Estimat gjelder mindre utbedringer og tilgang.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

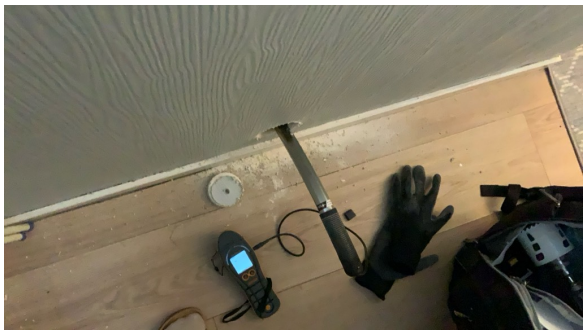
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller muggdannelse.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.

Tilstandsrapport



Kontroll ved kjøkken mot våtrom

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 1990 tallet med hvite profilerte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone.
Ny vask og benkeplate montert i 2024.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er ikke demontert deler for å kontrollere rørføring i kanaler eller kasser.

UNDERETASJE > KJØKKEN HYBEL

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt servant og ett greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Punktet må sees i sammenheng med påvist fukt i yttervegg ved kjøkken. Det er skader i gulvet.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Påviste skader må utbedres.

Skadene i gulvet og på kjøkkeninnredningen bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og mulig utvikling av fuktskader.
Det anbefales også å undersøke sammenhengen med påvist fukt i yttervegg for å avdekke eventuelle underliggende årsaker, da dette kan medføre økt risiko for skade på konstruksjonen og redusert levetid på materialene.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > KJØKKEN HYBEL

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Utstyret er av eldre dato og har begrenset gjenværende funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av kjøkkenventilatoren, da utstyret er av eldre dato og har begrenset gjenværende funksjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for funksjonssvikt.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

WC 1 etg:

Toalettrom med belegg og brystningspanel. Utstyrt med wc, servantskap med ett greps blandebatteri, speil og belysning. Avtrekk med elektrisk vifte koblet med lys. Rommet fremstår med normal slitasje etter alder. Påregnelig med skifte av utstyr med tiden grunnet levetid på deler og slitasje. Vurdert til TG1.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Bod i kjeller med opplegg for vaskemaskin. Rør i rør system til bad 2. etasje. Stoppekraner i kjeller. Bod med opplegg for vaskemaskin i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er etablert et nyere røropplegg til badet i 2. etasje med rør-i-rør-system. Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan lekkasjesikkerheten fra rørskapet er utført.

For øvrig har boligen eldre røropplegg, hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette medfører økt risiko for skader og behov for fremtidig utskifting.

Det anbefales å montere waterguard i rom uten avrenning til sluk. Bod er ikke å betrakte som et fuktsikkert rom.

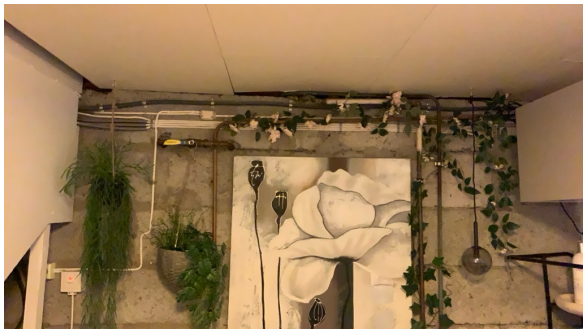
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

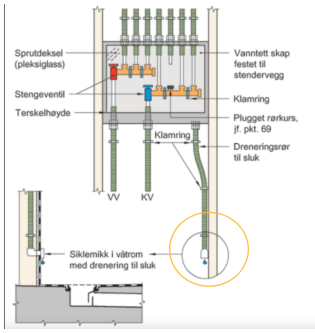
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av lekkasjesikring fra rørskapet for å redusere usikkerhet rundt utførelsen og sikre at eventuelle lekkasjer ledes trygt bort.

Eldre vannledninger bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskifting, da overskredet forventet brukstid gir økt risiko for lekkasjer og vannskader.



u etg



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av avløpsrørene med egnet utstyr for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Utskifting av avløpsrør bør vurderes, da alder og rustskader medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader i bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon i oppholdsrom. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert i bod i underetasjen. Tanken ble montert i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Dersom rommet er uten sluk og vanntett gulv, skal det være montert lekkasjevarsler som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

TG 2 Varmtvannstank - 2 hybel

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter. Plassert på kjøkken. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Kravet til fast tilkobling ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400, som er en standard for elektriske installasjoner.

Dersom rommet er uten sluk og vanntett gulv, skal det være montert lekkasjevarsler som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å hindre skader ved eventuell lekkasje.

Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare.

TG IU Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner. Gulvvarme i hybel.
(utstyr er ikke funksjonstestet).

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i trappeløp i hoveddel.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Ingen papirer på arbeidet. Innhent papirer om mulig. Krav til samsvarserklæring gjelder fra 1.1.1999.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

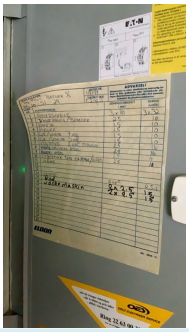
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ingen papirer på anlegget, oppført anlegg eller fornyinger etter 1999 krever samsvarserklæring som dokumentasjon. Manglende papirer gir en TG2 samt anbefaling om kontroll.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår / ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er konstatert manglende effekt av drenering, da det er påvist fukt i hybelen.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggsopp og redusert innemiljø, samt potensielle skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker i følge beskrivelser fra byggesakspapirer. Det er såle av betong mot grunn.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert sprekk i betongdekket ved kontroll i kjeller. Sprekker kan forekomme som følge av bevegelser i konstruksjonen, og betong kan få sprekker ved utilstrekkelig armering. I eldre bygninger anses enkelte sprekker og setninger som normalt. Det bør imidlertid utvises oppmerksomhet på større sprekker og riss, da dette kan medføre behov for strakstiltak og eventuelle reparasjoner. Bygningsdelene har en alder som tilsier at det på sikt kan bli behov for oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Sprekkene bør overvåkes og eventuelt utbedres dersom de utvikler seg, for å unngå ytterligere skader på konstruksjonen og redusert bæreevne.
Ved større eller økende sprekker bør fagkyndig vurdering innhentes for å vurdere behov for tiltak.

TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet skrånende tomt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Punktet må sees i sammenheng med drenering. Tomten var snødekket slik at full oversikt og kontroll ikke var mulig.

Ved utgraving og utskifting av eldre drenering på boliger, må terrenget etableres med tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrenget når snøen er borte for å vurdere fallforholdene mot grunnmuren.

Dersom det avdekkes dårlig fall, bør terrenget justeres slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren for å redusere risikoen for vannansamlinger og fuktskader i konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av plast eller jern og vurderes å være fra byggeår. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast eller jern og vurderes å være fra byggeår. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Vurder kontroll med kamera for å avdekke eventuelle skader eller behov for tiltak.

Konsekvensen ved høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, brudd eller andre skader, noe som kan medføre plutselige kostnader og driftsavbrudd.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Branncelleinndeling er ukjent.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Videre er det ukjent om branncelleinndelingen mellom enhetene oppfyller dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet, og åpningene i rekkverket bør reduseres til å tilfredsstille dagens forskriftskrav. Høyden på rekkverket til terrasse bør økes slik at dagens krav opprettholdes.

Dette vil redusere risikoen for fallulykker og øke sikkerheten, spesielt for barn.

Det bør også gjennomføres radonmåling, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko for brukere av bygget.

Det anbefales å undersøke branncelleinndelingen mellom enhetene for å sikre at den oppfyller gjeldende krav, da manglende eller utilstrekkelig branncelleinndeling kan medføre økt risiko for spredning av brann og røyk mellom enhetene.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

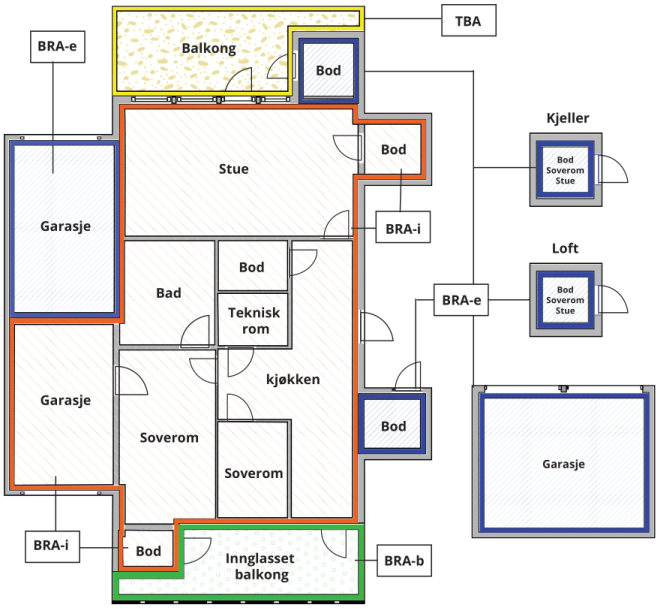
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	50			50	
1. Etasje	50			50	
Underetasje	45			45	47
SUM	**145**				**47**
SUM BRA	**145**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Baderom 2 etg, soverom 1, soverom 2, soverom 3, hall m/trapp		
1. Etasje	Entré, kjøkken, toalettrom, stue, spisestue, gang		
Underetasje	Stue hybel, stue, bad hybel, kjøkken hybel, bod / teknisk		

Kommentar

Hybel utgjør cirka 17m2.
Terrasse fra stuen ca 47m2.
Uteplass ved inngang, ikke målt opp grunnet snødekke.
Takhøyder er varierende fra 2,20-2,30M. Skråtak i 2 etasje.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Vurdering av avvik fra dagens planløsning mot originale løsning.
Det foreligger ferdigattest på innredning av kjellerstue datert 1977.
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1987 på tilbygg.

1. etasje: Opprettet wc -rom.
2. etasje: Våtrom er utvidet / slått sammen med wc/dusj.
U. etasje: Tegninger i hoveddel stemmer. Byggetegning tilhørende hybel er fremvist datert 1989. Endring utført gjelder manglende intern dør til hoveddel.

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger som i dette tilfelle. Det gjelder blant annet egne krav til brannsikkerhet.
-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
-Endring i bærende konstruksjoner.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2022 Nytt baderom 2 etasje. Det foreligger kontrakt.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Mona Lindland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	89	7		0		BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Grevlingveien 35 D

Hjemmelshaver
Borettslaget Veitvedt Hageby, Allstad Grunneiendom AS

Kommentar
Festet tomt-Festet av Staten til 2050.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY	947332481		Nordberg Eiendomsforvaltning AS	Lindland Mona

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
301

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	83439857			

Kommentar
Felles. Eier må tegne egen forsikring på innbo.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.02.2026	
2	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift tilhørende avhendingslova (tryggere bolighandel). Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Egenerklæring

Grevlingveien 35D, 0595 OSLO

04 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Grevlingveien 35D	Grevlingveien 35D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2006

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

18 år

Informasjon om selger

Selger

Lindland, Mona

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenovering. Tror ikke det foreligger dokumentasjon i boligmarkedet. Men har kontrakt.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggervakta 24/7.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2010

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny fasadekledning

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bryter til varmtvannsbereder Termostat til varmekabler på hybel

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslo elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Takprosjekt pågår i borettslaget

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Takprosjekt

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er en stor terrasse som tilhører boligen. Det byttet bord og bjelkelag for ca 1 og et halvt år siden.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Lindland, Mona	**2026-02-04**

Identification

bankID Lindland, Mona

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

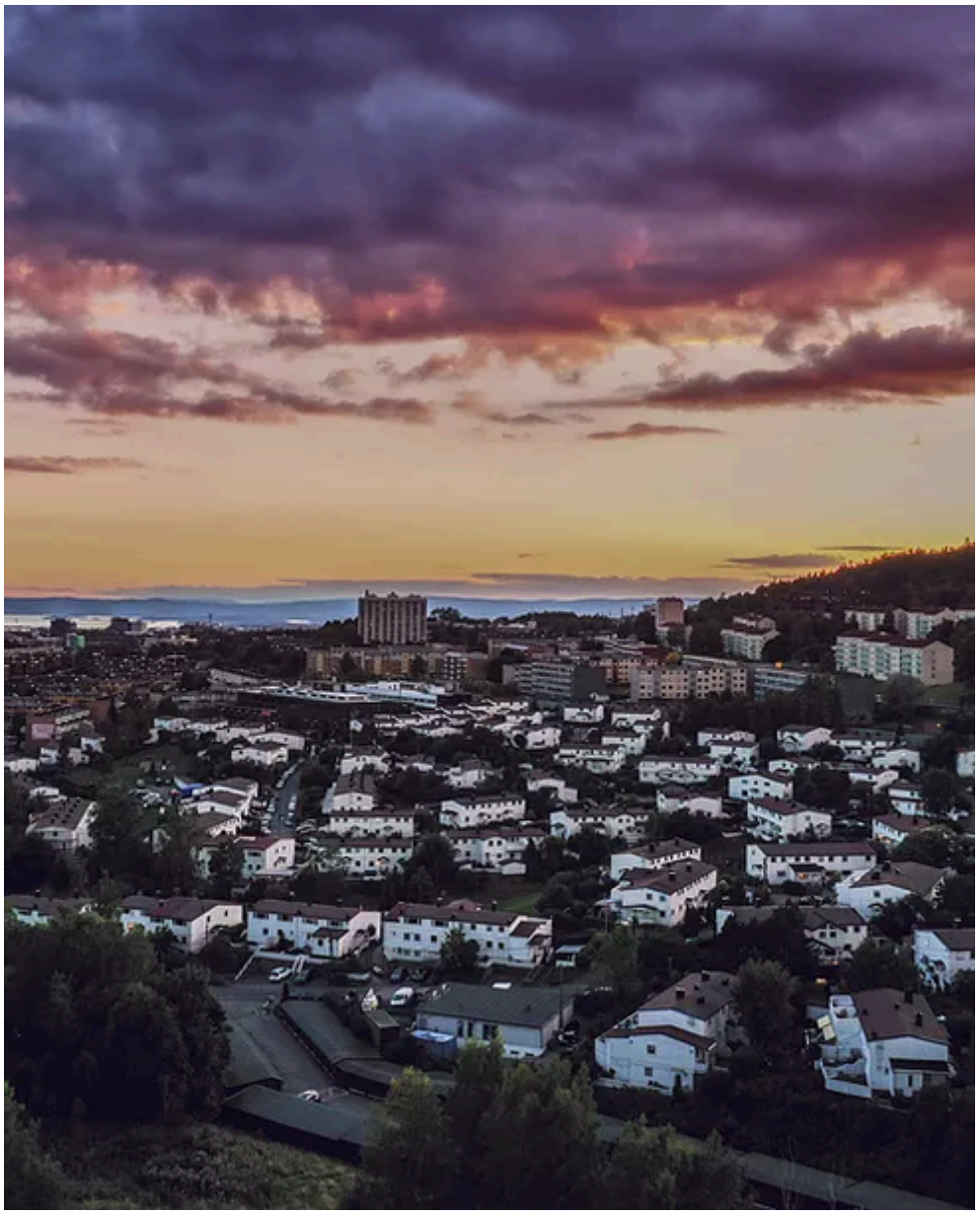
Signed by:

Lindland, Mona	04/02-2026 18:59:59	BANKID

BORETTSLAGET
VEITVEDT HAGEBY

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025

Mandag 17. mars klokken 18.00 på Veitvet skole



BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

Innkalling og dagsorden

Det innkalles til ordinær generalforsamling **mandag 17.3.2025 kl. 18.00**.

Saksbehandlingen og avstemningen vil finne sted under møtet og avsluttes når møtet er ferdig.

Skriftlig saksbehandling og forberedelse til møtet

Vi oppfordrer alle til å bli kjent med sakspapirene i god tid før møtet og ber alle som har spørsmål om å sende inn disse i god tid.

Dere har mulighet til å sende inn skriftlige innspill, spørsmål, forslag til vedtak og kandidater til valg av styret. Merk at det ikke er mulig å melde inn helt nye saker, men det er mulig å fremme andre forslag til vedtak i saker som allerede står på sakslisten.

Alle innspill, spørsmål og kandidater bør sendes til styret så tidlig som mulig slik at vi kan få avklaringer på dette for alle i god tid før møtet.

I forkant av møtet vil vi oppdatere sakspapirene dersom det kommer skriftlige innspill. Oppdaterte sakspapirer sendes ut på e-post i forkant av møtet med mindre du har reservert deg fra digital kommunikasjon. Da legges sakspapirene i din postkasse. Sakspapirene legges også ut på hjemmesiden vår.

Generalforsamlingen vil foregå i kunnskapstrappen på Veitvet skole kl. 18.00 den 17.3.2025. Dørene stenger etter at møtet har startet. Du kan dermed ikke avgi stemme om du kommer etter at dørene er stengt. Kom derfor til møtet i god tid. Det kan være lurt å ta med seg en pute å sitte på om du har behov for det.

I møtet vil vi gjennomgå sakene. Det er mulighet til å uttale seg om sakene, stille spørsmål og komme med forslag til vedtak og møteleder vil oppdatere sakspapirene og vedtaksforslagene underveis.

Med vennlig hilsen
Styret

Innhold

Innkalling og dagsorden **1**
Skriftlig saksbehandling og forberedelse til møtet 1
Saker **4**
Sak 1: Konstituering 4
Sak 2: Rapport fra styret 4
Sak 3: Årsregnskap 2024 og revisjonshonorar 4
Sak 4: Styrehonorarer 4
Sak 5: Honorar til valgkomiteen 4
Sak 6: Budsjett 2025 5
Sak 7: Status takrehabilitering 6
Sak 8: Endring av vedtektene 6
Sak 8.1: Endringer i vedtektene § 7 6
Sak 8.2: Språklige endringer i vedtektene 7
Sak 9: Endringer i husordensreglene 7
Sak 10: Endringer i retningslinjene 8
Sak 10.1: Endringer i retningslinjer for tilbygg 8
Sak 10.2 Parkering 8
Sak 10.3 Retningslinjer for installasjoner på fasader 8
Sak 11: Innkomne forslag fra beboerne 9
Sak 11.1 - Forslag: Drivhus i Mariannelunden, frukt- og bærhagen øverst i Dumpidalen 9
Sak 11.2 Undersøke løsninger som kan gi en mer dynamisk kommunikasjonsplattform for borettslaget 9
Sak 11.3 Endringsforslag angående kapittel 8.2 pkt. 4 i beboerheftet - retningslinje for opparbeidelse av parkeringsplass på tillagt uteareal 9
Sak 11.4 Avslutning på støttemur ved inngang mellom Rådyrveien 12 og 14 10
Sak 11.5 Søknad om ytterligere forlengelse av platting mot Dumpidalen, Grevlinveien 17C 10
Sak 11.6 Forslag til endringer i sammensetningen av styret - vara bli fullverdige styremedlemmer 11
Sak 11.7 Forslag om at styrets leder kan engasjeres eksternt 11
Sak 11.8 Søknad til generalforsamlingen om tillatelse til å bygge ut vindfang utenfor hagebyens reguleringskart 12
Sak 12: Valg 12
Vedlegg 1: Rapport fra styret **15**
Vedlegg 2: Årsregnskap 2024, revisjonsberetning og budsjett 2025 ..... **24**
Vedlegg 3: Vedlikeholdsplan **31**
Vedlegg 4: Forslag til endring av vedtekter, husordensregler og retningslinjer som underlag til sak 8, 9 og 10 ..... **36**
Til sak 8.1: Endringer i vedtektene § 7 36
Til sak 8.2: Språklige endringer i vedtektene 37

Til sak 9: Endringer i husordensreglene..... 38
Til sak 10.1: Endringer i retningslinjer for tilbygg..... 39
Til sak 10.2 Parkering..... 40
Til sak 10.3 Retningslinjer for installasjoner på fasader..... 40
Vedlegg 5: Til sak 11 - Innmeldte saker fra beboerne..... 41
Til sak 11.1 Drivhus i Mariannelunden, frukt- og bærhagen øverst i Dumpidalen..... 41
Til sak 11.2 Undersøke løsninger som kan gi en mer dynamisk kommunikasjonsplattform for borettslaget..... 42
Til sak 11.3 Endringsforslag angående kapittel 8.2 pkt. 4 i beboerheftet - retningslinje for opparbeidelse av parkeringsplass på tillagt uteareal..... 43
Til sak 11.4 Avslutning på støttemur ved inngang mellom RV12 og RV14..... 43
Til sak 11.5 Søknad om ytterligere forlengelse av platting mot Dumpidalen, Grevlinveien 17C..... 44
Til sak 11.6 Vara blir fullverdige styremedlemmer..... 56
Til sak 11.7 Leder kan engasjeres eksternt..... 57
Til sak 11.8 Søknad til generalforsamlingen om tillatelse til å bygge ut vindfang utenfor hagebyens reguleringskart..... 58
Vedlegg 6: Fullmaktsskjema..... 59

Saker

Sak 1: Konstituering

Lagt frem av styret

> ***Styrets forslag til vedtak:***
> ***«Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lov og vedtekter. Kristoffer G Skappel velges til møteleder og referent. Martin Bergland og Kristine Eikenes signerer protokollen sammen med møteleder.»***

Sak 2: Rapport fra styret

Lagt frem av styret. Se vedlegg 1 (rapport) og vedlegg 3 (vedlikeholdsplan).

> ***Styrets forslag til vedtak:***
> ***«Styrets rapport og vedlikeholdsplan tas til orientering.»***

Sak 3: Årsregnskap 2024 og revisjonshonorar

Lagt frem av styret. Se vedlegg 2.

> ***Styrets forslag til vedtak:***
> ***«Årsregnskapet godkjennes og generalforsamlingen innvilger ansvarsfrihet for styret.***
> ***Honorar til revisor fastsettes til 28.000, - for revisjon av regnskapet for 2024»***

Sak 4: Styrehonorarer

Lagt fram av styret

I 2024 økte styrehonoraret med 10 %. Styrehonoraret hadde da ikke vært økt mellom 2018 og 2024. Styret foreslår i budsjettet for 2025 å øke det totale styrehonoraret i tråd med konsumprisindeksen siste år (i henhold til SSB), avrundet til nærmeste hele titusen. For perioden mars 2024 til februar 2025 foreslås derfor en økning i styrehonoraret ca. 2 % fra 550 000 til 560 000 kr.

> ***Styrets forslag til vedtak:***
> ***«Generalforsamlingen vedtar 560 000 kroner i styrehonorar for perioden april 2024 – mars 2025. Honoraret fordeles internt i styret.»***

Sak 5: Honorar til valgkomiteen

Lagt fram av styret

Valgkomiteen honorar ble i fjor økt fra 25 000 til 28 000 kr. til intern fordeling, en økning som tilsvarte 12 %. Styret foreslår derfor at valgkomiteens honorar forblir uendret.

> ***Styrets forslag til vedtak:***
> ***«Generalforsamlingen vedtar 28 000 kroner i honorar til valgkomiteen for arbeid frem til generalforsamlingen i 2024.»***

Sak 6: Budsjett 2025

Lagt frem av styret. Se vedlegg 2.

Mesteparten av borettslagets kostnader består av faste utgifter slik som kommunale avgifter, festeavgift, forsikring, TV og internett, samt kostnader knyttet til vedlikehold og vaktmestertjenester som snørydding og gressklipping. Det er derfor ikke noe stort handlingsrom i budsjettet på kort sikt uten å gjøre låneopptak.

Styret ønsker å videreføre de fleste utgiftsposter fra 2024 med kun mindre justeringer så langt det er mulig i 2025. Noen av utgiftspostene har imidlertid justeringer av vestentlig art:

- Kommunale avgifter øker (vann økes med 30 %, avløp økes med 6 %, renovasjon økes med 4 %) samtidig som moms blir satt ned til 15 %. Det betyr at den totale endringen på denne posten er på ca. 6 %
- Forsikringspremien øker med ca. 15 %.
- Forretningsførsel økes med 20 % da denne posten ikke har vært økt siden 2021.
- Vedlikeholdspotten tilbakeføres til tidligere nivå på 4 000 000 kr. Det betyr at alt arbeid i forbindelse med maleprosjektet dekkes av låneopptak. Grunnen til det er at borettslaget vårt er stort med behov for vedlikehold av både bygninger og fellesarealer. Vi må ha nok vedlikeholdsmidler til å følge vedlikeholdsplanen vår samt kunne ha rom for å utbedre noen mer akutte, uforutsette hendelser.
- Det er forventet at renten settes noe ned i løpet av 2025.
- Maleprosjektet blir i år fullført når tredje og siste fase gjennomføres denne sesongen. Fordi maling kun kan pågå fra vår til høst, er låneopptaket delt i tre. Det betyr at låneopptak del tre av tre gjøres våren 2025, noe som medfører økning i lånekostnader knyttet til malingsprosjektet. Dette fremkommer av økte utgifter på posten for renteutgifter i budsjettet. Låneopptaket for malingsprosjektet gjøres fra 1.5.2025.
- USBL er engasjert som prosjektledere for takprosjektet. I takprosjektet vil arbeidet på takene starte i løpet av 2025, noe som også reflekteres i budsjettet og vil medføre økte utgifter for hver enkelt. Nytt låneopptak til takrehabiliteringen er foreløpig planlagt fra 1.9.2025.

Selv om noen av de faste utgiftene øker er det også noen som settes ned, som beskrevet over. I samråd med forretningsfører Nordberg Eiendomsservice avventer vi husleieøkning. Husleien vil øke knyttet til låneopptak for maling- og takrehabiliteringsprosjektene fra henholdsvis 1. mai og foreløpig planlagt 1. september.

Lån til malingsprosjektet økes med nytt låneopptak (del 3 av 3) pålydende kr 11,25 mill. Det er da beregnet at tilleggsarbeidene, det vil si utskiftning av panel, maling av vinduer og innsetting av ventiler i andre etasje, er på forholdsvis samme nivå som de to tidligere sesongene.
Vi har også lagt inn kostnader for prosjektledelse og prisstigning. På grunn av forventede rentejusteringer vil beboerne varsles mer konkret om hva kostnadsøkningen blir nærmere låneopptaket.

Vi har til nå kun tatt opp lån til deler av takprosjektet. Vi vet ikke med sikkerhet når vi må ta opp mer lån for å dekke påløpte kostnader i takrehabiliteringsprosjektet. Vi vil ikke ta opp lån før vi må. Estimatet er at vi må ta opp et nytt låneopptak pålydende kr. 21 mill. fra september. Dette er hensyntatt i budsjettet under inntekt, renter/avdrag, lån beboerne og utgiftene på renteutgifter (lånet er foreløpig avdragsfritt). Dette låneopptaket medfører en husleieøkning for beboerne fra

september. På grunn av forventede rentejusteringer vil beboerne varsles mer konkret om hva kostnadsøkningen blir nærmere låneopptaket.

Facilitec er borettslagets leverandør av vaktmestertjenester. Facilitec brøyter og strør borettslagets egne stikkveier og gangveier samt klipper gresset om sommeren, samt utfører diverse vaktmestertjenester.

Den 1. april 2025 øker vi prisen for parkering og garasje med 15 % grunnet økte kostnader knyttet vedlikehold, avtale om infrastruktur til lading av elbiler som vi er pålagt og brøyting og strøing. Prisen for parkering økes fra 450 til 520 kr/måned og garasje økes fra kr. 800 til 920 kr/måned.

Styret orienterer om arbeidet med beregning av ny husleie jf. informasjon gitt på generalforsamlingen 2024.

Styrets forslag til vedtak:
«Styrets budsjett for 2025 vedtas av generalforsamlingen.»

Sak 7: Status takrehabilitering

USBL har lagt mye arbeid i prosjektering og planlegging av anbudskonkurransen hvor fem utvalgte entreprenører ble spurt om å komme med tilbud. Alle entreprenørene leverte tilbud innen fristen 15. februar 2025. I etterkant har styret og USBL hatt individuelle møter med alle tilbyderne, samt innledende møter med et par utvalgte entreprenører.

USBL orienterer mer om prosessen under generalforsamlingen.

Styrets forslag til vedtak:
«Orientering om status for takrehabiliteringen tas til etterretning.»

Sak 8: Endring av vedtektene

Sak 8.1: Endringer i vedtektene § 7

Lagt fram av styret. Se vedlegg 4 for forslag til vedtektsendringer.

<u>Bakgrunn for forslaget:</u>

Styret foreslår forenklinger i § 7 og reglene om forandringer av bygning eller bolig og et krav om at tilbygg skal ha kjeller.

Det følger av § 7 første ledd at andelseier ikke kan foreta endringer uten på forhånd å ha innhentet samtykke fra styret eller generalforsamlingen. I siste ledd er det en oppramsing av tiltak som kan gjøres uten å melde fra til styret på forhånd. Styret mener at alle tiltak må meldes. Styret foreslår også at det legges til pergola, levegg og gjerder i 14. ledd. Styret mener at disse tiltakene også må søkes om til styret.

Styrets forslag til vedtak:
«Vedtektene § 7, som vist i vedlegg 4, endres slik som foreslått av styret i sin helhet».

Sak 8.2: Språklige endringer i vedtektene

Lagt frem av styret. Se vedlegg 4 for forslag til vedtektsendringer.

Bakgrunn for forslaget:

Det er en del skrivefeil og feil tegnsetting i vedtektene og styret foreslår at Generalforsamlingen gir styret en fullmakt til å rette skrivefeil og tegnsetting i vedtektene uten at innholdet endres. I tillegg foreslås følgende endringer:

- § 10 siste ledd: Styret mener at sammenslåing av andeler må ha samtykke fra Generalforsamlingen
- § 12 om revisor. Revisorloven er endret og tittelen registrert revisor eksisterer ikke lenger. Styret foreslår at registrert revisor fjernes og at kravet er statsautorisert revisor.
- § 13 fjerde ledd. Styret foreslår nytt punkt 5 og at Generalforsamlingen skal fatte vedtak om godtgjørelse til styret og valgkomiteen. Godtgjørelse til revisor strykes, da det er en del av budsjettbeslutningen.

Styrets forslag til vedtak:
«Vedtektene som vist i vedlegg 4, endres slik som foreslått av styret i sin helhet».

Sak 9: Endringer i husordensreglene

Lagt frem av styret. Se vedlegg 4 for forslag til endringer i husordensreglene.

Bakgrunn for forslaget:

Styret foreslår enkelte nye bestemmelser i husordensreglene. Krav til espalivegg og gjerder foreslås flyttes fra retningslinjene for tilbygg til husordensreglene. Bakgrunnen for dette er at dette ikke gjelder kun for tilbygg.

Videre foreslås det en klargjøring at hekk ikke skal være høyere enn 1,8 meter.

I forbindelse med malingsprosjektet erfarte styret at det ble en del tvist om gjenstander som var montert på yttervegg og ansvar for å ta ned å sette det opp igjen. Dette gjelder f.eks. lamper, markiser, varmepumper med mer. Styret foreslår derfor at det kommer klart frem at det er andelshaver som er ansvarlig for å demontere og remontere slikt ved maling og annet vedlikehold.

Styret foreslår også en plikt for andelshavere å måke snø foran terrassedør. Styret har erfart at enkelte boliger ikke har god nok drenering og at snø blir liggende foran terrassedør, med den konsekvens at døren råtner. Styret foreslår derfor at det kommer klart frem at det er en plikt å måke snø foran døren. Dette følger allerede av vedlikeholdsplikten i vedtekene, men styret ønsker å klargjøre dette.

Bestemmelsen om felles rom som bryggerhus, tørkerom o.l. foreslås slettes da disse ikke lenger er aktuelle.

Styrets forslag til vedtak:
«Husordensreglene som vist i vedlegg 4, endres slik som foreslått av styret i sin helhet».

Sak 10: Endringer i retningslinjene

Sak 10.1: Endringer i retningslinjer for tilbygg

Lagt frem av styret. Se vedlegg 4 for forslag til endringer i retningslinjene.

Bakgrunn for forslaget:

Styret foreslår at det er et krav i retningslinjene at eventuelle tilbygg skal starte senest innen tre år etter at tillatelse fra styret er gitt. Dette er de samme kravene som Plan- og bygningsetaten setter i sine tillatelser.

Styret foreslår å flytte punkt 13 til husordensreglene.

> ***Styrets forslag til vedtak:***
> ***«5.1 Retningslinjer for tilbygg endres slik som foreslått av styret i sin helhet.»***

Sak 10.2 Parkering

Lagt frem av styret. Se vedlegg 4 for forslag til endringer i retningslinjer for parkering.

Bakgrunn for forslaget:

Styret foreslår endringer i retningslinjene for parkering, slik at det kommer klart frem at styret kan omdisponere eller vedta midlertidig bruksendring av parkeringsplassen dersom dette er nødvendig. Dette gjelder typisk dersom et vedlikeholdsprosjekt gjør det nødvendig å benytte parkeringsplassene midlertidig til brakkerigger eller lagringsplass til materialer.

Styret har i den senere tid opplevd at enkelte andelseiere har søkt om avkjørsel til offentlig vei direkte til Plan- og bygningsetaten og fått tillatelse til dette uten at styret har vært involvert. Styret ønsker derfor at alle søknader om avkjørsel til offentlig vei skal gjøres av styret. Når borettslaget har fått tillatelse kan andelseier anlegge avkjørsel til offentlig vei.

> ***Styrets forslag til vedtak:***
> ***«8 Retningslinjene for parkering som vist i vedlegg 4, endres slik som foreslått av styret i sin helhet».***

Sak 10.3 Retningslinjer for installasjoner på fasader

Lagt frem av styret. Se vedlegg 4 for forslag til endringer i retningslinjer for installasjoner på fasader.

Bakgrunn for forslaget:

I punkt 3 siste ledd står det at andelseier skal velge den markiseduken som er anbefalt av styret på hjemmesidene. Det er ingen slik anbefaling og bestemmelsen foreslår strøket. Kravet om at andelseierne skal bli enige i det enkelte hus om felles farge/mønster opprettholdes.

> ***Styrets forslag til vedtak:***
> ***«Retningslnjer for installasjoner på fasader punkt 3 siste ledd, endres som foreslått av styret.»***

Sak 11: Innkomne forslag fra beboerne

Det er kommet inn 8 forslag fra beboerne til generalforsamlingen.

Se **vedlegg 5** for fullstendig tekst, informasjon og illustrasjoner for alle innkomne forslag.

Sak 11.1 - Forslag: Drivhus i Mariannelunden, frukt- og bærhagen øverst i Dumpidalen

Forslagsstiller: Jan Egil Nordvik, Grevlingveien 15D.

Saken gjelder montering av et mindre drivhus (opptil 8,7 kvm; maks. 240 cm x 363 cm) i frukt- og bærhagen øverst i Dumpidalen. Gjennomføringen forutsetter støtte fra Oslo kommune til å dekke 100 % av kostnadene.

Nordvik fremmer følgende forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen gir styret mandat til å gjøre den endelige saksbehandlingen av saken, under forutsetning av at etableringen av drivhuset skjer med tilskudd fra Oslo kommune og at arealbruken ikke går utover det som er oppgitt i saksfremlegget.

   Styrets innstilling:
   "Styret stiller seg bak forslaget til vedtak. Dersom borettslaget får tilsagn på tilskudd fra Oslo kommune vil det bygges et drivhus etter initiativ fra Nordvik."

Sak 11.2 Undersøke løsninger som kan gi en mer dynamisk kommunikasjonsplattform for borettslaget

Forslagsstiller: Jan Egil Nordvik, Grevlingveien 15D

Saken gjelder opprettelse av en arbeidsgruppe fra beboerne og styret, nedsatt av styret, som skal bruke 2025 på å undersøke kommunikasjonsløsninger som ikke er tilknyttet Facebook, for å styrke kontakten mellom beboerne og gi plass til ulike nettverk for beboerne i borettslaget. Løsningen skal være underlagt styret.

Nordvik fremmer følgende forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen oversender saken til styret for gjennomføring, og ber om at resultatet av arbeidsgruppens undersøkelser legges fram for generalforsamlingen i 2026.

   Styrets innstilling: Styret synes intensjonen bak forslaget er godt, men mener at vi ikke kan bruke styrets kapasitet på en slik oppgave på nåværende tidspunkt. Styret foreslår at forslaget ikke vedtas.

Sak 11.3 Endringsforslag angående kapittel 8.2 pkt. 4 i beboerheftet - retningslinje for opparbeidelse av parkeringsplass på tillagt uteareal.

Forslagsstiller: Martin Ellingsen, Veitvetsvingen 6A

Saken gjelder et endringsforslag i beboerheftet, kapittel 8.2 pkt. 4. Ellingsen foreslår at parkeringsplassen også kan gruslegges i tillegg til asfalteres og stensettes. I dag sier retningslinjen at

kun asfaltering eller stensetting godkjennes som dekke på parkeringsplassene. Begrunnelsen for å også tillate gruslegging er blant annet at nedbør renner naturlig gjennom, mindre krav til vedlikehold og at dette er vanlig i bruk i Norge på parkeringsplasser.

Forutsetningen for forslaget er at det ikke strider med andre retningslinjer, og at parkeringsplassen/ påkjøringen til offentlig vei oppfyller kravene satt av vegvesenet og Oslo kommune.

Ellingsen fremmer følgende forslag til vedtak:

1. *«8.2 – Retningslinjer for opparbeidelse av parkeringsplass på tillagt uteareal:*
   Punkt 4. Parkeringsplassen skal gruslegges, asfalteres eller stensettes. Ved utgraving i skråninger skal støttemur utføres i hht. de til enhver tid gjeldende forskrifter og med godkjent stein.»

   Styrets innstilling: Styrets flertall stiller seg bak forslaget.

Sak 11.4 Avslutning på støttemur ved inngang mellom Rådyrveien 12 og 14

Forslagsstillere:
Tåran og Ole Reindal, Rådyrveien 12 A
Ida Leiros og Ole Vangen, Rådyrveien 12 B
Synnøve Hildre og Einar Røyne Rådyrveien 12C
Julie Johansen og Henrik Tomren Rådyrveien 12D

Saken gjelder gangsti/ferdselsåre mellom Rådyrveien 12 og Rådyrveien 14. Støttemuren har behov for oppgradering og vedlikehold. Beboerne i Rådyrveien 12 oppfatter denne gangstien som fellesområde og at vedlikehold av støttemur dermed er borettslaget sitt ansvar og ikke kun de som bor i nærheten.

Beboerne i Rådyreveien 12 fremmer følgende forslag til vedtak:

1. Avslutningen/enden på støttemur i ferdselsåre mellom Rådyrveien 12 og Rådyrveien 14 oppgraderes og vedlikeholdes som fellesområde.

   Styrets innstilling: Dersom denne gangveien skal defineres som fellesområde, bør det asfalteres gangvei opp fra hovedferdselsåren i Dumpidalen helt til Rådyrveien, på lik linje med andre fellesstier i samme område. Styret ber generalforsamlingen om mandat til å gå i dialog med forslagsstillerne om eventuell konsekvens av forslaget for så å fatte beslutning i samråd med dem.

Sak 11.5 Søknad om ytterligere forlengelse av platting mot Dumpidalen, Grevlinveien 17C

Forslagsstillere: Kristin Sande og Emil Jan Kharchi, Grevlingveien 17C

Sande og Kharchi søker Generalformalingen om å utvide sin eksisterende platting i en trekant med inntil 4,1 meter i det lengste hjørnet av denne trekanten. Styret avslo søknaden på bakgrunn av at den trekanten som ønskes benyttet som terrasse, strekker seg utenfor det arealet som naturlig tilfaller enheten. I tillegg vil plattingen bli stor og dominerende i terrenget fordi den vil være mye høyere enn terrenget da bakken naturlig skråner mer der platting ønskes. Styret er også av den oppfatning at plattingen vil "henge over" den felles frukthagen som er anlagt like nedenfor.

Sande og Kharchi klagde på vedtaket da de mente det var fattet på feil grunnlag. Styret behandlet saken på nytt, men opprettholdt avslaget. Saken meldes derfor opp til Generalforsamlingen for avgjørelse.

Sande og Kharchi fremmer følgende forslag:

1. Søknad om ytterligere forlenging av eksisterende platting i henhold til søknad i vedlegg 5 innvilges.

   Styrets innstilling: Styret stiller seg negativ til forslaget og foreslår at det ikke vedtas. Se vedlegg 5, sak 11.5, for nærmere begrunnelse.

Sak 11.6 Forslag til endringer i sammensetningen av styret - vara bli fullverdige styremedlemmer

Forslagsstillere: Valgkomiteen

Saken gjelder forslag om endringer i vedtektens § 9. Styret. Forslaget innebærer at varamedlemmer til styret blir fullverdige styremedlemmer og at styret ikke har varamedlemmer, kun ordinære medlemmer. Forslaget innebærer også at leder, nestleder og fem av styremedlemmene har en funksjonstid på to år. Det vil si at det er rom for at to av styremedlemmene har en funksjonstid på ett år.

Valgkomiteen fremmer følgende forslag til vedtak:

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én leder, én nesteleder og syv styremedlemmer

   Styrets innstilling: Styret foreslår heller at det legges inn en presisering i vedtektenes § 9. Styret, at varamedlemmene er møtende og tildeles oppgaver og ansvar på lik linje med styremedlemmene. Se vedlegg 5.

   Styret støtter intensjonen, men ved å øke fra 7 til 9 styremedlemmer øker kravet til vedtaksdyktighet fra 4 til 5 i styremøtene. Dette vil øke sårbarheten i styret dersom noen trekker seg eller lignende.

Sak 11.7 Forslag om at styrets leder kan engasjeres eksternt

Forslagsstillere: Valgkomiteen

Saken gjelder forslag om endringer i vedtektens § 9. Styret, at styrets leder kan engasjeres eksternt og da ikke må være andelseier eller deres ektefeller/samboer slik vedtektene er i dag.

Valgkomiteen fremmer følgende forslag til vedtak:

1. Til styremedlemmer kan bare velges andelseiere eller deres ektefeller/samboer med unntak av leder som kan engasjeres eksternt.

Styrets innstilling: Styret stiller seg negativ til forslaget. Forslaget er ikke godt nok utredet når det gjelder budsjettkonsekvenser.

Sak 11.8 Søknad til generalforsamlingen om tillatelse til å bygge ut vindfang utenfor hagebyens reguleringskart

Forslagsstiller: Aminata Khoule, Grevlingveien 14C

Khoule ber generalforsamlingen om å få bygge ut et vindfang, retning øst på 2,2 m². Vindfanget ønskes oppsatt utenfor "utbyggingsområdet" som er markert i reguleringskartet for Grevlingveien 14C (se vedlegg 5: Innmeldte saker fra beboerne).

Styret i Borettslaget Veitvedt Hageby er kun gitt mandat av generalforsamlingen til å godkjenne tilbygg som er innenfor reguleringsplan og i tillegg i henhold til øvrige vedtekter i laget. Generalforsamlingen må derfor gi sin tilslutning før eventuell godkjenning kan gis. Plan- og bygningsetaten må godkjenne tiltaket før eventuell bygging kan starte.

Khoule fremmer følgende forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen godkjenner tilbygg av vindfang på 2,2 m², østlig retning, utenfor reguleringskartet.

   Styrets innstilling: Styret har ikke mandat til å godkjenne søknader utenfor reguleringsplanen. Styret ber generalforsamlingen stemme over forslaget.

Sak 12: Valg

Lagt frem av valgkomiteen.

Se neste side.

Valgkomiteens innstilling til Veitvedt Hagebys generalforsamling 17. mars, 2025

Styret i borettslaget har det siste året bestått av:

Leder: Eva Rustad de Brisis (valgt for 2 år i 2023, stiller ikke til gjenvalg)
Nestleder: Omar Lazreg (valgt for 2 år i 2024)

Styremedlemmer:
Lars Erik Fuglesang (valgt for 2 år i 2023, stiller ikke til gjenvalg)
Knut Aastad (valgt for 2 år i 2023, stiller til gjenvalg)
Boniface Karumbi (valgt for 2 år 2024)
Kjersti Munthe (valgt for 2 år i 2024)
Susanne Brovold Hvidsten (valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer (1 år):
Stian Birger Kilde Aarebrot (stiller ikke til gjenvalg)
Anders Granlund (stiller ikke til gjenvalg)

Valgkomiteen har bestått av:
Beatrix van Doorn (valgt for 2 år i 2024)
Malise Berg (valgt for 2 år i 2024)
Ragnar Hodnekvam (valgt for 2 år i 2024)
Ingvar Sagbakken (valgt for 2 år i 2023, stiller ikke til gjenvalg)
Tor Kristian Birkeland (valgt for 2 år i 2023, stiller til gjenvalg)

Foreslåtte kandidater til styret:
Leder: Omar Lazreg (innstilles til to år)
Nestleder: Susanne Brovold Hvidsten (innstilles til ett år)[1]

Styremedlemmer (velges for to år):
Martin Møen Bergland
Knut Aastad
Sonja Wolf Dyvik

[1] Kommentar til at nestleder innstilles til ett år: I henhold til vedtektene skal leder og nestleder vekselsvis velges for to år. Ettersom både lederkandidaten og nestlederkandidaten allerede sitter i styret, og begge ble valgt for to år i 2024 som henholdsvis nestleder og styremedlem, innstilles lederkandidaten for to år mens nestlederkandidaten innstilles for ett år.

Varamedlemmer[2] (velges for ett år):
Tomas Bjorkhaug
Monica Østbye Grindheim

Foreslåtte kandidater til valgkomiteen:
Ingrid Alme velges for to år
Tor Kristian Birkeland velges for to år

Korte presentasjoner av kandidatene som ikke har sittet i styret eller valgkomiteen før:

Styremedlem for 2 år	Martin Møen Bergland 36 år Samboer/gift og to barn. Bodd i hagebyen siden 2020. Ingeniør, jobber i rådgivende ingeniør-firma
Varamedlem for 1 år	Monica Østbye Grindheim 42 år Samboer/gift og ett barn Bodd i hagebyen i halvannet år, på Veitvet i ni år. Jobber i Tolletaten
Valgkomitémedlem for 2 år	Ingrid Alme 48 år Samboer/gift og tre barn. Bodd i hagebyen siden 2011. HR-rådgiver på Oslo universitetssykehus

Innstillingen ble vedtatt med fire mot én stemme.

Oslo, 16.2.2025

Beatrix Van Doorn Malise Berg Ragnar Hodnekvam

Ingvar Sagbakken Tor Kristian Birkeland

[2] Dersom foreslått vedtektsendring om å endre varamedlemmer til styremedlemmer vedtas, innstilles de foreslåtte varamedlemmene som styremedlemmer for ett år.

Vedlegg 1: Rapport fra styret

Rapport fra styret til ordinær generalforsamling 2025

1 Innledning

Denne rapporten dekker primært perioden siden forrige generalforsamling i mars 2024. Vi har i noen tilfeller inkludert opplysninger som gjelder hele 2024, det gjelder for eksempel økonomien (regnskapet).

2 Generelle opplysninger om borettslaget

Veitvedt Hageby består av 326 andeler fordelt på 91 vertikaldelte hus. Eiendommen har gårdsnummer 89 og bruksnummer 7 og er 95.499 kvm. Eiendommen er festet av Opplysningsvesenets fond til 2050. Neste regulering av festeavgiften er i 2032. Borettslaget er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 947 332 481.

Borettslaget framfester deler av eiendommen til Veitvedt garasjesameie.

Forretningsfører er Nordberg Eiendomsforvaltning og revisor er Unic revisjon.

3 Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling 20. mars 2024 har følgende personer vært tillitsvalgte i borettslaget.

Styret:

Leder	Eva Rustad de Brisis
Nestleder	Omar Lazreg
Styremedlem	Lars Erik Fuglesang
Styremedlem	Knut Astad
Styremedlem	Susanne Brovold Hvidsten
Styremedlem	Boniface Karumbi
Styremedlem	Kjersti Munthe
Varamedlem	Stian B. Kilde Aarebrot
Varamedlem	Anders Granlund

Valgkomiteen:

Ingvar Sagbakken - Beatrix van Dorn - Tor Kristian Birkeland - Malise Berg - Ragnar Hodnekvam

4 Styrets arbeid

Styrets arbeid har vært preget av gjennomgående høy saksmengde. Siden det nåværende styret ble konstituert i mars 2024, har vi håndtert om lag 1 450 e-postkommunikasjoner. Mange av sakene er av en mer enkel karakter, som for eksempel søknader fra beboere som er fullstendige, i samsvar med borettslagets regler og uten større uenighet. Samtidig håndterer vi også en del mer komplekse saker, inkludert komplekse søknader og betydelige vedlikeholdsoppgaver i borettslaget. Noen av sakene innebærer store utfordringer, enten det er snakk om omfattende vedlikeholdsarbeid eller uenighet mellom beboere. Når det gjelder saker som omhandler nabokonflikter, veileder vi i første omgang beboerne til å løse dette seg imellom. Dersom det ikke er mulig involveres styret eller saken løses gjennom konfliktråd. Vi legger vekt på å følge interne regler og praksis i borettslaget.

I det følgende gir vi en oversikt over omfanget av saker, inkludert noen av de større sakene som styret har valgt å prioritere. I tillegg til disse sakene bruker styret betydelig tid på å besvare henvendelser fra beboere via e-post og telefon, samt håndtere daglige oppgaver i borettslaget. Styret opprettholder også intern digital kommunikasjon gjennom en meldingsgruppe, hvor vi løpende diskuterer saker og planlegger oppgavefordelingen. Enklere saker kan bli løst internt i styret utenom formelle styremøter. De fleste saker diskuteres imidlertid på styremøtene. Dette gjelder for eksempel godkjenning av søknader, anskaffelser, vedlikeholdsoppgaver og planlegging av dugnader.

4.1 Styremøter og saker

I inneværende styreperiode er det avholdt 20 styremøter og behandlet cirka 250 saker.

For å gi en oversikt over hvilke typer saker styret behandler, deler vi sakene i tre kategorier:

1. De generelle sakene som gjelder driften av borettslaget mer generelt. Alle saker som gjelder større vedlikeholdsprosjekter kommer i denne kategorien.
2. Saker som angår enkeltbeboere. Det er typisk søknader fra beboere, men kan også være klager beboere imellom eller klager fra beboere til styret.
3. Orienteringssaker.

Sakene fordelte seg slik:

Type sak	Ca. andel (%)
Generelle saker	40
Saker som gjelder enkeltbeboere	40
Orienteringssaker	20
Totalt	*100*

Effektiv håndtering av saksmengden er en pågående utfordring for styret, og vi anerkjenner at enkelte beboere kan bli utålmodige. Dessverre er antallet saker betydelig, og på kort sikt ser styret begrensede muligheter for å redusere behandlingstiden. Mange av sakene er knyttet til vedlikeholdsoppgaver, som takreparasjoner, maling, rørsystemer og varmekabler. En mer systematisk tilnærming til vedlikeholdet, som utdypes i vedlikeholdsplanen, kan bidra til å forbedre situasjonen på lengre sikt.

For å håndtere mangfoldet av oppgaver, har styret organisert seg i dedikerte grupper med ansvar for henholdsvis bygningsmassen og uteområder/parkering. I tråd med tidligere generalforsamlingsvedtak publiserer styret en oppsummering av viktig informasjon og en orientering om behandlede saker på

nettsidene 3-4 ganger årlig. I tillegg avholdes et beboermøte på høsten og referat fra dette blir også lagt ut. Utover det legges det ut informasjon om enkeltsaker på borettslagets nettside (https://www.veitvedt-hageby.no/) med jevne mellomrom.

Strukturen i Veitvedt hageby gir beboerne større handlingsrom for endringer i andelene og uteområdene sammenlignet med borettslag med blokkbebyggelse. Dette gir muligheter for utvidelser og tilpasninger, men det medfører også en økt mengde saker for styret, spesielt i tilfeller hvor ønske om endringer eller tiltak er av mer kompleks art. Per tid er det byggestans grunnet det pågående takprosjektet. Det betyr at søknader som innebærer større fasadeendring ikke behandles for tiden.

5 Styrets prioriteringer i perioden

5.1 Vedlikehold av takene

Bakgrunn

På generalforsamlingen 22.03.2023 ble det vedtatt å gi styret fullmakt til å ta opp lån i forbindelse med takrehabiliteringen av de originale takene i borettslaget. Låneopptaket skal tas opp med løpetid på 35 år, med avdragsfrihet de første 5 årene.

Vedtaket har bakgrunn i at borettslaget vinteren 2020/2021 fikk mange henvendelser om vannlekkasjer langs vegger og vinduer etter et brått værskifte fra langvarig kulde til plussgrader.

Et pilotprosjekt ble gjennomført i 2021 og 2022. USBL prosjekt ble leid inn for å finne årsaken til problemene og en løsning for framtidig takrehabilitering.

Pilotprosjektet ga et bedre grunnlag for planlegging av prosjektet for hele borettslaget og grunnlag for kalkulering av anleggsbudsjettet.

Rapporten fra prosjektet, med anbefalinger om hvordan fullskalaprosjektet bør gjøres, ligger på våre hjemmesider, under fanen "Takprosjekt". Under denne fanen finner dere også generell informasjon om takprosjektet.

Generalforsamlingen har vedtatt, på styrets anbefaling, at alle takene bør rehabiliteres samtidig fordi det ikke er lønnsomt å ta ett og ett tak, og fordi takene er 70 år gamle og må rehabiliteres før eller siden. Kostnadene på prosjektet blir finansiert ved låneopptak, og fellesgjelden vil fordeles slik andre kostnader fordeles mellom de enkelte andelseiere i borettslaget.

Framdrift

USBL vant anbudsrunde om å være borettslagets prosjektledere for takprosjektet. Disse ble valgt ut ifra en helhetsvurdering av tilbudene, inkludert pris, tilbudsbeskrivelse og god samarbeidserfaring, både fra pilotprosjektet og det pågående malingsprosjektet, der USBL også har prosjektledelsen.

USBL har lagt ned mye arbeid på registrering og kartlegging av takvariasjoner i borettslaget, samt omfang av de ulike takene. Dette var nødvendig for å kunne utarbeide gode underlagsdokumenter til anbudskonkurransen slik at entreprenører kan regne ut pris og omfang på arbeidet i størst mulig grad. Anbudskonkurransen ble avsluttet 15. februar 2025. Alle de fem inviterte entreprenørene leverte innen fristen. USBL og styret gjennomfører oppklaringsmøter med alle tilbyderne. USBL ferdigstiller en endelig innstilling i samråd med styret basert på disse møtene og innsendte tilbud.

Takprosjektet vil settes i gang så fort avtale er signert og valgt entreprenør er klar for å starte. Det estimeres at prosjektet vil ta mellom 2 og 2,5 år. Borettslaget tok høsten 2024 opp et låneopptak på 30 000 000 kr slik at prosjektet kunne settes i gang med prosjektledelse, arkitekt, søknader til Plan- og

bygningsetaten, geologiske utredning med mer. I budsjettet for 2025 er det planlagt et ytterligere låneopptak på 21 000 000 kr fra 1. september. Når et nytt låneopptak må gjøres for å dekke påløpte kostnader i takprosjektet, vil beboerne varsles i forkant. Økte fellesutgifter som en følge av takprosjektet må påregnes i 2025.

5.2 Maling

Maling av fasader ble satt på vedlikeholdsplanen i 2016. En kartlegging i 2021 viste akutte behov for maling. Det ble satt i gang et pilotprosjekt med PK Byggservice som ble gjennomført i 2022, og våren 2023 startet samme firma et fullskalaprosjekt som skal avsluttes i 2025.

USBL ble leid inn til å lede prosjektet, både for å kunne håndtere arbeidsmengde og sikre nødvendig fagkompetent styring.

Underveis i prosjektet valgte styret at også vinduene skulle males. Dette ble anbefalt av USBL for å forlenge levetiden. I tillegg besluttet styret å sette inn ventiler i 2. etasje der det manglet. Dette for å spare kostnader over tid, da ventiler uansett skulle settes inn i forbindelse med rehabilitering av tak. Dermed unngikk vi å sette opp veggstilas to ganger.

2024 var sesong to av tre, og alt malingsarbeid ble gjennomført i henhold til planen: Grevlingveien 1-15 (kun oddetall), Veitvetveien 16-24, Veitvetsvingen 1-17, og Rådyrveien 6-12 (kun partall). I tillegg ble Grevlingveien 2 malt, selv om denne adressen opprinnelig var planlagt malt i 2025.

Øvrige adresser planlegges malt i 2025: Grevlingveien 17-35 (kun oddetall) og Rådyrveien 14-30 (partall og oddetall).

Underveis i maleprosjektet har det blitt avdekket en del råte på kledning. En del av dette skyldes feil som ble gjort under tidligere fasaderehabilitering. Dette gjelder spesielt i skjøten/overgangen mellom panel og beslag mellom første og andre etasje, der panelet lå nesten helt nede på beslaget. Dermed ble det liggende vann på beslaget, som panelet sugde opp. Alt panel med råte byttes fortløpende. I tillegg blir panel skåret, slik at det blir en stor nok glippe mellom beslag og panel.

5.3 Drenering og pipebuer

I henhold til vedlikeholdsplanen har styret normalt et mål om å drenere 2-3 hus i året. Enheter som har hatt fuktskader eller overvannsproblemer blir prioritert. I 2024 ble bare ett hus drenert, Grevlingveien 52. Dette henger sammen med økte vedlikeholdskostnader knyttet til maleprosjektet og det kommende takprosjektet. For å unngå å øke fellesutgiftene enda mer, ble noe av vedlikeholdspotten i 2024 flyttet til malingsprosjektet for å dekke utskifting av panel med råte. På grunn av dette har styret valgt å nedskalere antall dreneringer i 2024. Dermed ble det kun utført drenering på hus der behov var meldt inn og fuktutfordringer er dokumentert i 2024.

Så lenge vedlikeholdsbudsjettet tillater det ønsker styret å fortsette praksisen med 2-3 dreneringsjobber i året, for å sørge for å ikke få et stort etterslep av dreneringsbehov, samtidig som vi ikke overskrider vedlikeholdsbudsjettet.

Enkelte boliger rapporterer om fuktinntrengning via pipeløp. Felles for disse er manglende pipebue på toppen av pipa. I slike tilfeller blir det montert pipebue. Det kan løse utfordringen, men i noen tilfeller kan problemene skyldes kondens som følge av våre gamle tak.

5.4 Brannvern

Forskrift om brannforebygging § 8, fastsetter at alle bygninger som er oppført før 1985 må være oppgradert slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (senere forkortet som «BF85») eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Borettslagets bygningsmasse er endret en del fra det ble bygget på 1950-tallet. Det er tilbygg, innvendige oppdelinger og oppussinger i forskjellige former og stiler. Flere har bygget og delt med tillatelser fra kommunen, mens noen har gjort det «ulovlig». Det er allerede vanskelig å kunne kartlegge status for hvert hus. I tillegg har beboere et generelt ansvar for innvendig kledning, og dette inkluderer også ansvar om kledning på veggene mot naboer, som må ha en viss brannmotstand.

Mange beboere har allerede delt husene slik at hver boenhet er delt inn i en egen branncelle, med vegger (og eventuelle himlinger/dører) mot naboer som tilfredsstiller minst brannmotstand B30. Dette gir allerede en god oppgradering som tilfredsstiller minst BF85.

Utfordringen er først og fremst bygninger som fortsatt har felles råkjeller uendret fra byggeår. Det er enda mer problematisk der hvor skilleveggene i 1. og 2. etasje er plassert over hverandre, men posisjon til skilleveggene i kjeller ikke tilsvarer de oppover. I disse bygninger kreves en hensiktsmessig branncelleinndeling, og/eller eventuelle andre kompenserende tiltak. Likevel krever en eventuell oppdeling av fellesareal enstemmighet blant andelseierne i huset (som vises på Beboerhefte - retningslinjer for innredning og deling av kjellere i borettslaget), godkjenning fra Plan- og bygningsetaten og godkjenning fra styret. I borettslagets retningslinjer for innredning og deling av kjellere, punkt 2 bokstav d, står det følgende: «Ved deling og oppsetting av vegger i kjeller, er andelseierne selv ansvarlige for at gjeldende byggeforskrifter oppfylles.»

Styret følger opp oppgraderingen av bygninger til BF85 så langt det er praktisk og økonomisk mulig. Eventuelle byggetiltak vurderes utført sammen med takrehabilitering.

Styret oppfordrer alle beboere til å sjekke at veggene mot naboer tilfredsstiller nødvendig brannmotstand (B30) og å sørge for å få en tillatelse fra kommunen for eventuelle ulovlige oppdelinger.

Det ble utført en kontroll på brannvern og slokkeutstyr i 2024 av Norsk Brannvern. Styret har mottatt en del klager på gjennomført kontroll og vil vurdere om det skal inngås en avtale med et annet selskap som kan utføre kontrollen.

Styret minner om at alle enheter skal ha minimum en varsler i hver etasje som fungerer og er montert, samt en fungerende brannslukker per andel. I enheter som har en utleiedel, har andelseier selv ansvar for at det er minimum en varsler og slukker inne i utleiedelen.

5.5 Utearealer, dugnad og vaktmestertjenester

Dugnader og vedlikehold i Veitvedt Hageby Borettslag

Styret i Veitvedt Hageby Borettslag arrangerte også i 2024 to dugnader. Vårdugnaden fant sted i strålende sol den 27. april, mens høstdugnaden ble gjennomført den 26. oktober. Etter tilbakemeldinger fra tidligere år ble høstdugnaden lagt litt senere enn vanlig.

Begge dugnadene hadde et fantastisk oppmøte av engasjerte og positive beboere. Sammen bidro vi til viktige vedlikeholds- og forskjønnelsestiltak i borettslaget. Blant annet ble benker og lekeapparater på lekeplassene beiset, garasjer klargjort for maling, og over 200 kubikkmeter grøntavfall samlet inn og fjernet.

I år testet vi ut en oppgaveliste hvor deltakerne kunne velge arbeidsoppgaver selv. Dette ble svært godt mottatt, og alle oppgaver på listen ble utført med stor innsats.

Julegrantenning og fellesskap

I løpet av høsten ble den årlige turen for borettslagets pensjonister gjennomført. 31 deltakere ble med på dagstur til Strømstad. Styret takker for organisering av turen.

Borettslaget har en lang tradisjon med julegrantenning, og også i år arrangerte styret dette hyggelige førjulssamværet. Birkelunden Brøstklang sang beboerne inn i julestemning, og over hundre barn fikk godteposer fra nissen – som, tradisjon tro, dukket opp over snøskavlen.

Vaktmestertjenester

I september 2023 inngikk vi en ny avtale med Facilitec for vaktmestertjenester. Denne avtalen samler både sommer- og vintervedlikehold hos én leverandør og gir oss tilgang til en rekke andre vedlikeholdstjenester. Bakgrunnen for avtalen var tidligere utfordringer med snørydding, strøing og gressklipping.

Gjennom grunnavtalen har vi nå en fast vaktmester i borettslaget tre dager i uken. Vaktmesteren plukker søppel, trimmer hekker, sørger for stell av pryd- og bærbusker, fjerner ugress og rapporterer inn eventuelle skader eller mangler. Facilitec har også ansvar for brøyting og strøing av gang- og stikkveier.

Etter ett år med avtalen har vi sett behov for justeringer, blant annet utvidelse av områdene for snømåking. Facilitec har vært til stor hjelp med rydding av trær, gressklipping, mindre reparasjoner og vedlikehold av lekeplassen.

Vi har opplevd noen utfordringer underveis, blant annet en uvanlig stor snømengde som førte til at deres snøfreser brøt sammen, uten at vi ble informert. Dette medførte at snø på stikkveiene frøs til is før tiltak ble satt inn. Det har også vært noen misforståelser rundt forventningene til luking og gressklipping. Likevel har Facilitec vært svært imøtekommende når vi har gitt tilbakemeldinger, og vi ser på dette som naturlige justeringer i starten av et godt samarbeid.

Tilbakemeldinger fra beboerne

Styret setter stor pris på tilbakemeldinger fra beboerne om hvordan våre felles avtaler og tjenester fungerer. Dine innspill hjelper oss med å sikre at borettslaget forblir et trygt, velholdt og hyggelig sted å bo.

5.6 Leie av parkering- og garasjeplasser

Tilbud om leie av parkering- eller garasjeplass gjøres etter ansiennitet på venteliste. En del beboere takker nei til tilbud om parkeringsplass fordi plassen som blir tilbudt er et stykke unna egen bolig. De som takker nei, beholder sitt ventelistenummer og får igjen tilbud når det blir ny ledig plass. Når en beboer takker nei til parkering- eller garasjeplass, går tilbudet videre til neste mann på lista osv.

Mer informasjon om parkering- og garasjeplasser finner du her:
https://www.veitvedt-hageby.no/beboerguide-parkering

Det trådte nye regler i kraft for parkeringsselskaper 01.01.2024 som gjorde at vi måtte bytte alle gamle parkeringsskilt i hele området. Alle skilt om parkering ble byttet ut i 2024 slik at vi har gyldig hjemmel til å håndheve parkeringsreglene.

Som følge av at firmaene som skal rehabilitere tak og male fasadene i hagebyen vår vil trenge en del plass, må beboere være forberedt på at tildelte parkeringsplasser midlertidig blir inndratt for å frigjøre plass til vedlikeholdsprosjektene.

5.7 Varmekabler

Borettslaget drifter flere varmekabler i stikk- og gangveier. Særlig på starten av denne vintersesongen fikk styret flere henvendelser fra andelseiere om utfordringer med varmekablene. Firmaet M-TEK har undersøkt varmekablene i to av stikkveiene våre (Grevlingveien 34/36 og Grevlingveien 40/46) og fra Grevlingveien 35 og ned mot garasjeanlegget.

Ved Grevlingveien 40/46 fant ikke M-TEK noen feil på kablene, men det ble oppdaget en feilmelding på automatikken som styrer kablene. Styringen av kablene ble utbedret. Ved Grevlingveien 35 ned mot garasjeanlegget er det gjort små utbedringer og varmekablene her er nå normalt operative. Ved Grevlingveien 34/36 var det en feil ved det elektriske anlegget som Elvia måtte utbedre. Dette er gjort. Samtidig er sikringsskapet til varmekablene her av eldre årgang og trenger utskifting. Styret har vært på befaring med ulike firma og avventer nå tilbud fra dem før vi går til endelig anskaffelse av nytt sikringsskap.

Generelt slår varmekablene seg av når det blir kaldere enn 10 minusgrader. Dette for å hindre smelting og ansamling av is nederst i bakken og is i sporet. Når det er under 10 minusgrader klarer ikke kablene å holde asfalten fuktfri. Dermed ville føret blitt forverret dersom varmekablene ikke slår seg av ved kaldere enn 10 minusgrader.

5.8 Saker fra beboerne

Styret forsøker å prioritere rask respons på beboernes henvendelser og effektiv behandling av saker fra beboerne. Samtidig, som tidligere rapportert, illustrerer omfanget av sakene at det kreves betydelige ressurser fra styret for å håndtere alt. Derfor klarer vi ikke alltid å innfri dette punktet.

Vi ser det som positivt at bygningsmassen og utearealene gir rom for tilpasninger. Ved behandling av søknader som omhandler installasjoner, lener styret seg ofte på vedtektenes § 7*: Forandringer av bygning eller bolig* - hvor det fremkommer at *"Hvis avvikene ikke er av vesentlig art har styret*

myndighet til å godkjenne dem. Det er opp til styret å bruke skjønn når de beslutter om en søknad avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer."

Samtidig ønsker styret å påpeke to utfordringer:

1. Mange søknader fra beboere, inkludert flere endringer og ufullstendige søknader ved innlevering, har vært ressurskrevende for styret. Vi prioriterer disse sakene så langt det går og assisterer beboerne i å formulere klare søknader. En annen utfordring er manglende tydelighet i de interne reglene for ulike tiltak, som for eksempel gjerder, plattinger og terrasser. Selv om retningslinjer eksisterer for noen tiltak, har praksis i borettslaget variert over årene, og dette reflekteres i dagens store variasjon i utførelsen av tilbygg og tiltak på uteområdene.
2. Styret vektlegger nøye dokumentasjon og etterprøvbarhet, spesielt i saker som krever innsending av søknad til Plan- og bygningsetaten (PBE). Selv om dette kan virke detaljorientert, understreker styret at en streng tilnærming er nødvendig. Konsekvensene kan være betydelige dersom et tiltak oppføres i strid med plan- og bygningsloven eller uten godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten. Vi setter pris på beboernes forståelse av viktigheten av å overholde disse bestemmelsene, selv om det kan virke som små detaljer.

Når byggestansen oppheves etter takprosjektet, vil det i forkant legges fram nye retningslinjer for tilbygg. Dette for å sikre at borettslagets retningslinjer for tilbygg da vil gjenspeile fjorårets generalforsamlingsvedtak om at borettslaget har ansvar for alt ytre vedlikehold. Nye retningslinjer vil legges fram for, og vedtas av, generalforsamlingen.

5.9 Beboermøte

Beboermøte ble gjennomført 11. november 2024. Bakgrunnen for beboermøte er et ønske om å ha et treffpunkt for informasjonsutveksling mellom styret og beboerne på høsten omtrent midt i mellom generalforsamlingene som avholdes i mars måned hvert år.

Agendaen for møtet var

1. Generell informasjon
2. Status takprosjektet
3. Informasjon om maleprosjektet 2023–2025
4. Arbeid med ny beregning av husleie
5. Mulige tiltak mot uønsket aktivitet på Borgen lekeplass
6. Eventuelt

Referatet fra møtet er tidligere sendt ut til alle per e-post eller lagt i postkassen til de som har bedt om å få informasjon per post. Referatet er også lagt ut på vår hjemmeside.

6 Økonomi

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på 10 912 279 kr. Det til tross for at låneopptaket var på 38 000 000 kr for både maling- og takprosjektene. Det budsjetterte årsresultatet for 2024 var et underskudd på 37 494 000 kr. Det betyr at vi endte opp med et mindre underskudd enn planlagt. Det

skyldes at vi har brukt langt mindre på takprosjektet enn budsjettert for. Samtidig har vi brukt mer på malingsprosjektet enn budsjettert med i 2024.

Årsaken til at kostnadene for malingsprosjektet ble høyere enn budsjettert med i 2024 skyldes at det er malt en husrekke mer enn planlagt (Grevlingveien 2A-N), at en del verandaer i høy første etasje (Veitvetsvingen 2 og 3) ikke var inkludert i den opprinnelige kontrakten med malefirmaet, men ble fikset til en ekstra kostnad, og at vi maler alle vinduer samt setter inn ventiler. Vinduer, plank/snekkerarbeid og ventiler er kostnader vi ikke helt klarer å forutsi fordi antall varierer. Når det gjelder takprosjektet er grunnen til at kostnadene i 2024 ble mye lavere enn budsjettert, at planleggings- og anbudsfasen av prosjektet har tatt lenger tid enn først antatt.

Ut over de mer faste kostnadene slik som forretningsførsel, forsikring, TV/internett, festeavgift og kommunale avgifter, var de største kostnadene i 2024 knyttet til malingsprosjektet og vedlikehold. Vedlikeholdsmidlene har gått til bl.a. utbytting av enkelte vinduer, utbedring av skorstein/pipeløp etter pålegg fra Brann- og redningsetaten, drenering, arbeider på rørnettet, arbeid med å få bekken i enden av Grevlingveien inn igjen i løpet sitt og diverse reparasjoner av elektrisk anlegg.

Størsteparten av budsjettet, utenom arbeid som dekkes av låneopptak, er bundet opp til faste utgifter. Styret vurderer at den frie egenkapitalen i laget er tilstrekkelig for små vedlikeholdsprosjekter. Større behov for vedlikehold fremover må lånefinansieres (som tak og maling).

For omtale av budsjettet viser styret til egen sak på generalforsamlingen.

Eva Rustad de Brisis
Styreleder

Omar Lazreg
Nestleder

Boniface Karumbi
Styremedlem

Susanne Brovold Hvidsten
Styremedlem

Lars Erik Fuglesang
Styremedlem

Knut Astad
Styremedlem

Stian Kilde Aarebrot
Varamedlem

Kjersti Munthe
Styremedlem

Anders Granlund
Varamedlem

Vedlegg 2: Årsregnskap 2024, revisjonsberetning og budsjett 2025

BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

RESULTATREGNSKAP		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Leieinntekter		kr 13 993 534	kr 12 472 824	kr 13 993 000	kr 14 209 000
Sparing til vedlikeholdsfond		kr 513 360	kr 513 360	kr 513 000	kr 513 000
Tilleggskostn. tilbygg		kr 371 352	kr 371 352	kr 371 000	kr 371 000
Eiendomsskatt fra beboere		kr 461 218	kr 869 853	kr 1 007 000	kr 351 000
Renter/avdrag lån fra beboerne		kr 6 772 474	kr 4 704 075	kr 6 756 000	kr 9 121 000
Garasjeleie		kr 176 535	kr 146 834	kr 157 000	kr 200 000
Parkeringsplassleie		kr 416 275	kr 282 515	kr 360 000	kr 454 000
Inntekter strøm el-bil		kr 48 057	kr -	kr -	kr 50 000
Andre inntekter	Note 4	kr 533 607	kr 350 805	kr -	kr -
Kontantinnbetalinger felleslån		kr 1 019 370	kr 1 694 672	kr -	kr -
Sum driftsinntekter		**kr 24 305 782**	**kr 21 406 290**	**kr 23 157 000**	**kr 25 269 000**
Driftskostnader					
Honorar vaktm.tj og utdeling skriv etc		kr -	kr 28 200	kr -	kr -
Revisjonshonorar		kr 27 625	kr 25 625	kr 26 000	kr 29 000
Styrehonorar		kr 550 000	kr 500 000	kr 550 000	kr 560 000
Honorar valgkommitè		kr 28 000	kr 25 000	kr 28 000	kr 28 000
Forretningsførsel		kr 262 008	kr 262 008	kr 262 000	kr 314 000
Strøm		kr 234 836	kr 215 887	kr 225 000	kr 250 000
TV og internett		kr 1 778 766	kr 1 648 488	kr 1 702 000	kr 1 804 000
Honorarer advokat/konsulent	Note 5	kr 141 958	kr 472 018	kr 300 000	kr 150 000
Arbeidsgiveravgift		kr 81 498	kr 78 001	kr 81 000	kr 83 000
Leie lokaler		kr 182 267	kr 180 494	kr 190 000	kr 190 000
Vedlikehold	Note 6	kr 3 094 855	kr 2 247 193	kr 2 400 000	kr 4 000 000
Utgifter el-bil	Note 7	kr 124 365	kr -	kr -	kr 130 000
Maling og noe rep/snekkerarbeid		kr 13 989 593	kr 7 510 672	kr 10 100 000	kr 11 250 000
Rehabilitering tak		kr 1 447 074	kr -	kr 30 400 000	kr 49 500 000
Snørydding/vaktmesterfirma		kr 590 859	kr 312 519	kr 500 000	kr 650 000
Skadedyravtale		kr 110 177	kr 106 659	kr 110 000	kr 115 000
Styre- og møtekostnader		kr 12 722	kr 9 872	kr 30 000	kr 30 000
Bankkostnader		kr 23 318	kr 13 980	kr 15 000	kr 25 000
Forsikringspremie		kr 1 840 633	kr 1 658 865	kr 1 841 000	kr 2 125 000
Kommunale avgifter		kr 5 293 334	kr 4 538 011	kr 5 298 000	kr 5 584 000
Festeavgift		kr 1 029 009	kr 1 029 009	kr 1 029 000	kr 1 029 000
Eiendomsskatt til Oslo Kommune		kr 468 804	kr 869 751	kr 879 000	kr 351 000
Andre driftskostnader	Note 8	kr 427 471	kr 440 253	kr 500 000	kr 500 000
Sum ordinære driftskostnader		**kr 31 739 172**	**kr 22 172 505**	**kr 56 466 000**	**kr 78 697 000**
Resultat før finansielle inn- og utbetalinger		**kr -7 433 390**	**kr -766 215**	**kr -33 309 000**	**kr -53 428 000**
Finansielle inntekter/kostnader					
Renteinntekter		kr 335 441	kr 133 679	kr 30 000	kr 150 000
Kundeutbytte Gjensidige		kr 180 084	kr 166 193	kr 150 000	kr 170 000
Renteutgifter		kr 3 994 436	kr 2 782 084	kr 4 365 000	kr 5 943 000
Netto finanskostnder		**kr -3 478 911**	**kr -2 482 212**	**kr -4 185 000**	**kr -5 623 000**
Årsresultat	Note 11	**kr -10 912 301**	**kr -3 248 427**	**kr -37 494 000**	**kr -59 051 000**
Overføringer:					
Overført til vedlikeholdsfond		kr 530 599	kr 535 405	kr 513 000	kr 513 000
Overført fra vedlikeholdsfond		kr -11	kr -800 005		
Overført til/fra annen egenkapital		kr -11 442 889	kr -2 983 827		
Sum overføringer		**kr -10 912 301**	kr -3 248 427		
Avdrag	Note 11	kr 2 265 618	kr 1 963 506	kr 2 391 000	kr 3 178 000
X-ord avdrag v/nedbet felleslån		kr 1 019 370	kr 1 694 672		
		kr 3 284 988	kr 3 658 178		
Låneopptak maling				kr 8 000 000	kr 11 250 000
Låneopptak tak				kr 30 000 000	kr 21 000 000

BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

Noter til regnskap 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter og kostnader
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisring av eiendeler og gjeld
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vuderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsikt gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.

Fordringer
Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 **Anleggsmidler**

Bygningene og rehabiliteringen er bokført til historisk kostpris og avskrives ikke. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold.
Garasjeanlegget: borettslaget har inntil 2014 avskrevet investering i garasjeanlegg 1973 kr 145.000 med kr 14.500 årlig siden 2008. Styret er av den oppfatning at det ikke er behov for avskrivning da det ikke foreligger risiko for verdifall. Restsaldo kr 43.500 avskrives ikke videre.

Note 2 **Bankinnskudd**

DNB	kr	23 120 681
Driftskonto	kr	14 899
Skattetrekkskonto	kr	-
Vedlikeholdsfond	kr	1 094 078
Depositumskonto	kr	582 500
	kr	**24 812 158**

Note 3 **Langsiktig gjeld**

Handelsbanken: Låneopptak kr 77.000.000 år 2014/refinansiert lånet i Nordea
Annuitetslån med flytende rente p.t. 5,65 % og vil være innfridd år 2043
Handelsbanken: Låneopptak kr 5.161.000 år 2023- Låneopptak kr 8 mill. år 2024
Lån totalt kr 20 mill. som skal fordeles over 3 år
Annuitetslån med flytende rente p.t. 5,65 % og vil være innfridd år 2033
Handelsbanken: Låneopptak kr 30.000.000-skal totalt låne ca. kr 120 millioner
Annuitetslån med flytende rente p.t. 5,65 % og vil være innfridd år 2064

Note 4 **Andre inntekter**

Refusjon rettshjelp/advokatkostnader	kr	449 200
Tilskudd urbant landbruk	kr	52 000
Tilskudd grønne midler	kr	15 000
Tilskudd nabolagsmidler	kr	8 017
Refusjon eiendomsskatt år 2023 fra kommunen	kr	7 307
Purregebyr	kr	2 083
	kr	**533 607**

Note 5 **Honorarer advokat/konsulent**

Advokathonorar i forbindelse med tvist mot beboere	kr	123 520
Honorar USBL: ny fordeling felleskostnader og byggemassen	kr	12 563
Honorar revisjonen ved tilskudd lekeplass	kr	5 875
	kr	**141 958**

BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

Fortsettelse noter til regnskap 2024

Note 6	**Vedlikehold**		
	Bygning: brannvernavtale/byttet vindu, takrenner og nedløp etc	kr	475 165
	Garasjer: rep garasjeport	kr	6 607
	VVS: rep uttrekksledning/høytrykkspylinger/drenering etc	kr	1 620 183
	Uteanlegg: arbeid ved bekken/arb med trær/feiing etc	kr	807 035
	Elektrisk: rep elfordelerskap	kr	185 865
		kr	**3 094 855**
Note 7	**Utgifter el-bil**		
	Volte/Smart Energi: strøm el-bil	kr	64 065
	Elaway: leie infrastruktur el-bil lading	kr	60 300
		kr	**124 365**
Note 8	**Andre driftskostnader**		
	Gårdsutstyr/driftsmateriell	kr	6 871
	Søppel- og containertømming/renhold søppelkasser	kr	129 285
	Porto/kopiering	kr	245
	Kontorkostnader v/styret	kr	-
	Husleieservice	kr	121 569
	Telefonkostnader	kr	2 847
	Dugnad	kr	27 300
	Oppmerksomheter	kr	2 090
	Velferdsmidler/Sosiale utg.	kr	58 122
	Flaggheising	kr	25 000
	Annonser	kr	1 688
	Kontingent Huseiernes Landsforbund og Bjerke Storvel	kr	5 800
	Drift data-system i borettslaget	kr	46 654
		kr	**427 471**
Note 9	**Forskuddsbetalte kostnader**		
	Forskuddsbetalt tv/internett	kr	452 223
	Rentokil: skadedyravtale	kr	25 516
	Lån	kr	-
		kr	**477 739**
Note 10	**Avsatt vedlikeholdsfond**		
	Saldo vedlikeholdsfond pr. 31.12.24 tilsvarer nå saldo på borettslagets bankkonto for vedlikehold.		
Note 11	**Disponible midler**		
	Disponible midler 1.1.24	kr	-78 853
	Resultat 31.12.24	kr	-11 442 867
	Låneopptak	kr	38 000 000
	Avdrag lån	kr	-3 284 988
	Avsatt vedlikeholdsfond	kr	530 588
	Avskrivning	kr	-
	Endring i disponible midler	kr	23 802 733
	Disponible midler	**kr**	**23 723 881**

Borettslaget Veitvedt Hageby

Vedlikehold

Bygning:	Facilitec: byttet vinduer	kr	140 458	**kr**	**475 165**
	N. Brannvern: serviceavtale	kr	139 405		
	Lekkasjeteknikk: bytte takrenner og nedløp	kr	30 467		
	Strømbergs: rep søppelbrønner	kr	25 825		
	PK Byggservice: snekkerarbeid	kr	-		
	Videokontroll skorstein/rep pipeløp	kr	106 430		
	Egenandel skade	kr	10 000		
	Nøkler/små rep/diverse	kr	22 580		
		kr	475 165		
VVS:	Spylt tette ledninger og vasking	kr	28 466	**kr**	**1 620 183**
	Drenering	kr	1 284 704		
	Arbeid uttrekksledning	kr	281 476		
	Kommunen: gebyr avløpsledninger	kr	15 050		
	Feilsøking og rørinspeksjon	kr	10 487		
		kr	1 620 183		
Elektrisk:	Diverse rep./rep jordfeil lysmast/rep utvendig varmekabel	kr	114 927	**kr**	**185 865**
	Rep elfordelerskap	kr	70 938		
		kr	185 865		
Garasje:	Rep etter lyn og uvær	kr	-	**kr**	**6 607**
	Rep port	kr	6 607		
		kr	6 607		
Uteanlegg:	Feiing	kr	57 244	**kr**	**807 035**
	Oppsett av gjerde	kr	28 063		
	Div. arbeid/smårep/skilter/beskyttelse rundt stolper	kr	52 075		
	Lekeplasskontrollen/oppgradert lekeplass	kr	42 796		
	Planter/jord/utstyr/strøsingel etc	kr	104 054		
	Facilitec: rep murtrapp/fylle grus/mange småjobber etc	kr	50 418		
	P-Service: fornyelse av skilt og stolper	kr	45 688		
	Arbeid med trær: plantet nye og fjernet gamle etc	kr	113 322		
	Arbeid ved bekken	kr	313 375		
		kr	807 035		
Total vedlikehold				**kr**	**3 094 855**

BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

BALANSE

Eiendeler

		2024	2023
Anleggsmidler			
Bygninger	Note 1	kr 14 038 919	kr 14 038 919
Rehabilitering	Note 1	kr 75 303 699	kr 75 303 699
Varige driftmidler/garasjeanlegg	Note 1	kr 43 500	kr 43 500
Sum anleggsmidler		**kr 89 386 118**	**kr 89 386 118**
Omløpsmidler			
Debitorer/andre fordringer		kr -	kr 3 292
Husleierestanse		kr 112 111	kr 66 759
Depositum leie kontor 16 og 17		kr 66 654	kr 65 808
Forskuddsbetalte kostnader	Note 9	kr 477 739	kr 871 816
Bankinnskudd	Note 2	kr 24 812 158	kr 1 216 491
Sum omløpsmidler		**kr 25 468 662**	**kr 2 224 166**
Sum eiendeler		**kr 114 854 780**	**kr 91 610 284**

Gjeld og egenkapital

Egenkapital			
Andelskapital		kr 16 300	kr 16 300
Avsatt vedlikeholdsfond	Note 10	kr 1 094 078	kr 563 490
Annen egenkapital		kr 17 920 473	kr 29 363 362
Sum egenkapital		**kr 19 030 851**	**kr 29 943 152**
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		kr 1 590 900	kr 1 590 900
Handelsbanken lån rehab	Note 3	kr 50 335 037	kr 52 884 234
Handelsbanken lån maling	Note 3	kr 12 153 189	kr 4 888 976
Handelsbanken lån tak	Note 3	kr 30 000 000	kr -
Sum langsiktig gjeld		**kr 94 079 126**	**kr 59 364 110**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleie		kr 316 880	kr 255 956
Depositum tilbygg/boder		kr 582 500	kr 477 500
Kreditorer		kr 618 777	kr 1 419 221
Påløpte kostnader		kr -	kr -
Avsatt renter		kr 226 646	kr 141 857
Skyldig skattetrekk		kr -	kr 4 512
Skyldig arbeidsgiveravgift m.v.		kr -	kr 3 976
Sum kortsiktig gjeld		**kr 1 744 803**	**kr 2 303 022**
Sum gjeld og egenkapital		**kr 114 854 780**	**kr 91 610 284**

Oslo, 10.02.25
31.12.24

Eva Rustad De Brisis /s/
styreleder

Omar Lazreg /s/

Lars Fuglesang /s/

Boniface Karumbi /s/

Kjersti Munthe /s/

Susanne B. Hvidsten /s/

Knut Astad /s/

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Veitvedt Hageby

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Veitvedt Hageby som viser et underskudd på NOK 10 912 301. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsmelding. 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.

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 26. februar 2025
Unic Revisjon AS

Arild Breivold

Arild Breivold
statsautorisert revisor

Vedlegg 3: Vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsplan for borettslaget

Generalforsamling 2025

Bakgrunn

Etter vedtektene skal styret legge frem en vedlikeholdsplan som orienteringssak på generalforsamlingen.

Bygninger og uteområder i borettslaget må vedlikeholdes jevnlig. Samtidig vil mer omfattende vedlikeholdsoppgaver måtte gjennomføres som større prosjekter.

Borettslagets vedlikeholdsplan skal gi oversikt over vedlikeholdssituasjonen for lettere å kunne prioritere mellom ulike oppgaver, så ikke alt må gjøres samtidig, for å skape jevnere kostnadsnivå og arbeidsvilkår.

Del 1 er en redegjørelse for vedlikeholdssituasjonen. Del 2 er en skjematisk oppstilling av status, behov og prioriteringer.

Vedlikeholdsplikten

Bestemmelsene i borettslagsloven om vedlikehold § 5-12 regulerer andelseiernes vedlikeholdsplikt:

(1) Andelseigaren skal halde bustaden i forsvarleg stand.
(2) Andelseigaren skal halde ved like slikt som vindauge, røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden.
(3) Vedlikehaldet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.
(4) Vedlikehaldsplikta gjeld òg utbetring av tilfeldig skade.
(5) I vedtektene kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her. Ein andelseigar kan òg gjere avtale med laget om anna fastlegging av plikta.

Bestemmelsene i borettslagsloven om vedlikehold § 5-17 omhandler borettslagets vedlikeholdsplikt:

(1) Laget skal halde bygningar og eigedommen elles i forsvarleg stand så langt plikta ikkje ligg på andelseigarane. Skade på bustad eller inventar som tilhøyrer laget, skal laget utbetre dersom skaden kjem av mishald frå ein annan andelseigar.
(2) Felles røyr, leidningar, kanalar og andre felles installasjonar som går gjennom bustaden, skal laget halde ved like. Laget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom bustaden dersom det ikkje er til vesentleg ulempe for andelseigaren.
(3) Andelseigaren skal gi tilgjenge til bustaden for utføring av arbeid som nemnt i første og andre leddet, og for ettersyn i høve til slikt vedlikehald, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og

utføring av arbeid skal gjennomførast slik at det ikkje er til unødig ulempe for andelseigaren eller annan brukar av bustaden.

(4) I vedtektene kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her.

De viktigste poengene i denne sammenhengen er:

1. Borettslaget har en vedlikeholdsplikt. Dette følger av § 5-17 (1). Her fremgår det at laget skal holde bygninger og eiendommen ved like (i forsvarlig stand). Eneste unntak er dersom vedlikeholdsplikten i det konkrete tilfellet er lagt på andelseierne.
2. Grovt sett har borettslaget ansvar for ytre vedlikehold av bygninger mens andelseierne har ansvar for indre vedlikehold. Unntaket er blant annet felles rør, slik som bunnrørene.
3. Et borettslag kan selv bestemme en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret, men det må da gjøres i vedtektene.

I praksis betyr dette at borettslaget ikke står fritt til å velge om vi vil vedlikeholde bygningene eller ei – Vi er pliktig til det. Det er knyttet et erstatningsansvar til denne bestemmelsen dersom vi ikke overholder vedlikeholdsplikten.

Det neste spørsmålet er om våre vedtekter har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret enn det som følger av borettslagsloven. Det korte svaret er nei. Vedtektenes § 5 har tittelen «Andelseiers vedlikeholdsplikt». Formuleringene her er nær identiske med borettslagsloven. Det er to unntak:

1. Andelseiere har også ansvar for vedlikehold og utskifting av sluk i boligen
2. Andelseiere har vedlikeholdsansvar for utearealer som «blir tillagt dennes leilighet». Det innebærer at andelseier har vedlikeholdsplikten for de deler av fellesarealene som beboer er gitt eksklusiv bruksrett til.

Oppsummert har borettslaget en vedlikeholdsplikt. Vi står ikke fritt til å velge om vi vil utføre vedlikehold eller ikke.

Status for vedlikehold

De største oppgavene for tiden er:

1. Tak
2. Maling
3. Drenering
4. Rehabilitering av felles rør

Tak

Vinteren 2020/2021 var det utfordringer med fukt og kondens i mange andeler. Takkonstruksjonen er fra byggeåret. Det eneste vedlikeholdet som er gjort siden da er ny takpapp. Styret har leid inn USBL prosjekt for å bistå i arbeidet med å rehabilitere takene.

Et pilotprosjekt ble gjennomført i 2021 og 2022. USBL prosjekt ble leid inn for å finne årsaken til problemene og en løsning for framtidig takrehabilitering. Pilotprosjektet som ble gjennomført la grunnlaget for valg av løsninger ved innhenting av tilbud for takrehabiliteringen, og ansees som nødvendig vedlikehold.

USBL og rådgivende ingeniører foreslår at en optimaliserer eksisterende konstruksjon. De foreslår at det legges inn en smart dampsperre, ny isolasjon som er 5 cm tykkere enn i dag, en vindsperre som gir en bedre utlufting enn i dag og bedre brannskiller mellom enhetene. Dette vil gi en noe bedre isolasjon om vinteren og noe kjøligere om sommeren. Det er ikke gjort noen beregninger på hvor mye dette vil spare strøm per boenhet. Det er ikke mulig å isolere mer enn dette fordi da smelter ikke snøen på taket og da er det en fare for at taket kollapser pga. tyngden.

Prosjektet med å rehabilitere takene er nå i gang. USBL leder prosjektet, og anbudskonkurransen er avsluttet. Når arbeidene starter vil prosjektet pågå i 2-2,5 år.

Maling

Forrige runde med maling av fasadene ble gjennomført i forbindelse med rehabiliteringen i 2011–2012. Maleprosjektet har nå pågått i to av tre sesonger og utføres av PK Byggservice.

Byggene blir vasket, skrapt og malt. Råtne planker blir skiftet ut. Vinduer blir også malt for å forlenge levetiden, og ventiler settes inn i andre etasje der dette mangler.

I 2025 vil laget male Grevlingveien 17-35 (kun oddetall) og Rådyrveien 14-30 (partall og oddetall). Når dette er utført er maleprosjektet ferdig.

Fordi de fleste hus vil ha behov for å skifte ut enkelte planker, åpner vi ikke for at beboere maler husene selv i denne perioden.

Drenering

Når det gjelder drenering er det både et spørsmål om alder på dreneringen og omfanget av følgeproblemer knyttet til dårlig, gammel eller manglende drenering. Vanninntrenging i kjellere er i seg selv en indikasjon på at dreneringen bør skiftes.

Forventet levetid på en drenering varierer stort, fra 20 til 60 år. Det er ikke gjort en samlet rehabilitering av drenering siden byggeåret. Enkelte hus/andeler er drenert i regi av borettslaget. Andre har drenert selv i forbindelse med utbygging eller innredning av kjeller.

Det er et kjent problem at det flere steder er innredet i kjelleren uten at det er nydrenert. Så lenge dreneringen var innenfor levetiden, kunne slike tilfeller enklere håndteres ved å peke på mangler i utførelsen fra andelseier. Når dreneringen har passert levetiden, er det imidlertid vanskeligere å nå gjennom (rettslig) med et argument om at alderen på dreneringen ikke er en del av problemet.

Her kommer vi også inn på forholdet til forsikringen. Det er vilkår i forsikringen at borettslaget må vedlikeholde bygningene. På ett eller annet tidspunkt risikerer vi avkortning eller avslag i forsikringssaker fordi vi ikke har vedlikeholdt i tilstrekkelig grad.

Styret har de siste årene jobbet for å drenere 2-3 hus i året. Enheter som har hatt fuktskader eller overvannsproblemer blir prioritert. Styret ønsker å fortsette denne praksisen, for å sørge for å ikke få et stort etterslep av dreneringsbehov, samtidig som vi ikke overskrider vedlikeholdsbudsjettet.

Bunnrør
Bunnrørene er støpjernsrør som er fra byggeåret. Slike rør har lang levetid, men utskiftning etter 50 år er anbefalt. Budsjettrammene tillater ikke at laget gjør større utskiftninger, så lenge malings- og takprosjektet pågår, og laget vil derfor kun prioritere akutte situasjoner.

Oppsummert
Bygningsmassen er planlagt ferdigmalt i 2025 og takene skal være ferdig rehabilitert i 2027. Original drenering og bunnrør har passert anbefalt levetid og vil gradvis skiftes ut.

Kostnader for vedlikehold

Totalsummen for vedlikeholdsbehovet er stort. Borettslaget har ikke andre midler enn det som beboerne betaler inn til fellesskapet. Dersom borettslaget tar opp lån, vil dette være fellesgjeld som alle må betale sin andel av.

Det er selvsagt et ønske om å ikke øke felleskostnadene for mye om gangen. Så mye som mulig av vedlikeholdet bør derfor fordeles ut over lang tid slik at også kostnadene fordeles. Enkelte oppgaver må imidlertid gjennomføres som større prosjekter. Da vil det være nødvendig å øke felleskostnadene.

Vi tar opp lån til maling og takrehabilitering. Resten av vedlikeholdet gjøres innenfor de årlige budsjettrammene. Normalt bør de årlige budsjettrammene også ta høyde for fremtidig maling.

Vedlikeholdsplan

Tabellen under viser oversikt over status og vedlikeholdsbehov for ulike områder. Tabellen viser også styrets forslag til prioritering.

Maling og tak prioriteres. Der hvor vi foreslår «løpende prioritering», mener vi at vi forsøker å fordele vedlikeholdet over lang tid. Det kan likevel være behov for større prosjekter også på disse områdene på et senere tidspunkt. Det er derfor viktig at styret har god oversikt over hvor det gjennomføres vedlikehold.

Område	Status	Nødvendig vedlikehold	Prioritet
Fasader	Ble rehabilitert 2011-2012. GV4-70 ble malt/vedlikeholdt i 2023. I 2024 ble Grevlingveien 1-15 (kun oddetall), Veitvetveien 16-24, Veitvetsvingen 1-17, Rådyrveien 6-12 (kun partall) og Grevlingveien 2 malt.	Fasaden males i perioden 2022-2025. Prosjektet er pågående.	1
Vinduer og dører	Ble rehabilitert 2011-2012.	Ikke behov for større vedlikehold nå, men enkelte vinduer skiftes ut ved behov. Vinduskarmene males utvendig under malingsprosjektet for å forlenge levetiden. Maling av vinduskarmene foretas 2023-2025.	Ved behov
Verandadører	Vedlikeholdes etter behov og i henhold til mulighetene vedlikeholdsbudsjettet gir.	Noen har eldre verandadører som er slitte. Vedlikehold vurderes i hvert enkelt tilfelle sett opp mot andre vedlikeholdsbehov og totale mulighet innenfor vedlikeholdsbudsjettet.	2
Tak	Totalrehabiliteres 2025–2027.	Konstruksjonen er 70 år gammel. Det har vært store problemer med fukt. Årsaken er i de fleste tilfeller en kombinasjon av utilstrekkelig isolasjon og mangel på fuktsperre. Pilotprosjekt er gjennomført. Prosjektledelse for takrehabiliteringen er anskaffet.	1
Drenering	Varierer. Det er ikke gjort en samlet rehabilitering av drenering siden byggeåret. Enkelte hus/andeler er drenert i regi av borettslaget. Andre har drenert selv i forbindelse med utbygging eller innredning av kjeller.	Mange hus har behov for drenering. Styret mener at maling og tak må prioriteres. Det legges derfor opp til å drenere 1-3 hus i året, innenfor rammene av vedlikeholdsbudsjettet.	Løpende
Avløpsrør	Varierer. Det er ikke gjort en samlet rehabilitering av avløpsrør siden byggeåret. Enkelte hus og andeler har gjort utskiftninger eller vedlikehold, både i regi av laget og i regi av andelseiere. I 2023 måtte spillvannsledning og bunnrør ved Rådyrveien 24 strømpelegges.	Som med drenering. Det er et behov for rehabilitering, men maling og tak prioriteres. Ved akutte behov vil laget skifte eller strømpelegge bunnrør, innenfor rammene av vedlikeholdsbudsjettet.	Ved behov
Gjerder	Gjelder gjerder som borettslaget har satt opp mot offentlig vei. Bunntråden har løsnet en del steder. Alder varierer. I 2023 og 2024 ble enkeltdeler rehabilitert.	Det er behov for å vedlikeholde enkelte gjerdestrekk. Dette er en mindre jobb og styret foreslår at dette prioriteres innenfor det ordinære vedlikeholdsbudsjettet.	Løpende
Postkasser	Har relativt nylig blitt byttet ut.	Ikke behov for vedlikehold	
Avfallsbeholdere	Har relativt nylig blitt byttet ut.	Ikke behov for større vedlikehold, men periodisk tilsyn og mindre vedlikehold av slitasje ved normal bruk.	Løpende
Varmekabler i stikkveier	Noen problemer med enkelte av varmekablene. I 2023 ble nye varmekabler og asfalt lagt ved Grevlingveien 44-48. I 2024 har det vært utført inspeksjon og justering av automatisk styring.	Det er behov for gjennomgang av elektriske komponenter. Styret har utbedret og reparert noe i 2024. Styret vurderer løpende om det er behov for å legge nye varmekabler og asfalt. Dette må i så fall gjøres innenfor vedlikeholdsbudsjettet, og er kostbart.	Løpende
Garasjer	To av garasjerekkene ble rehabilitert innvendig i 2019/2020. Den siste rekken er ikke vedlikeholdt på en stund.	Det er behov for å rehabilitere garasjerekken øverst i Rådyrveien. Styret vurderer at andre vedlikeholdsoppgaver prioriteres foran denne.	2
Utvendige stoppekraner	Vi mangler en fullstendig oversikt over utvendige stoppekraner og tilstanden på disse.	Det er behov for å få oversikt over de stoppekraner som er montert. På sikt burde vi ha et fullstendig kart over stoppekraner og stikkledninger – gamle byttes ved dreneringsarbeider.	Løpende

Vedlegg 4: Forslag til endring av vedtekter, husordensregler og retningslinjer som underlag til sak 8, 9 og 10

(Tekst som er ~~gjennomstreket i rødt~~ **utgår**. Tekst som er understreket i grønt **legges til**).

Til sak 8.1: Endringer i vedtektene § 7

Lagt fram av styret:

Styrets forslag til endringer i § 7:

Andelseierne må ikke foreta utvendige bygningsmessige forandringer eller oppføre tilbygg uten på forhånd å ha innhentet samtykke fra styret eller generalforsamling. Det er etablert særlige retningslinjer for diverse tiltak. Styret er tillagt fullmakt til å gi samtykke til søknader som er iht til disse retningslinjene.

~~Andelseier må heller ikke foreta kjellerdeling, anlegge egen parkeringsplass, sette opp parabolantenne, varmepumpe, anlegge plattinger/terrasser eller bygge bodhus uten forutgående samtykke fra styret.~~

~~Særlige retningslinjer for div. tiltak~~

~~Det er i borettslaget etablert særskilte retningslinjer for bygging av tilbygg, deling og innredning av kjeller, bygging av utvendig bod, oppsetting av parabolantenne og varmepumpe, samt anleggelse av plattinger/terrasser og egen parkeringsplass.~~

~~Styret er tillagt fullmakt til å gi samtykke til søknader som er iht. disse retningslinjene.~~

For alle slike tiltak skal andelseieren innhentet nødvendig samtykke fra styret og evt. offentlig godkjenningsmyndighet, og ha deponert evt. depositum før igangsettelse.

Styret kan sette som vilkår for samtykke at andelseieren betaler et gebyr som skal dekke borettslagets utgifter til bygningskontroll.

For tilbygg er det utarbeidet detaljerte retningslinjer, både mht. søknad, bebyggelsesplan, tilbyggstyper og gjennomføring. For søknader/godkjenning av tilbygg som avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer, må andelseiere søke og få samtykke fra generalforsamlingen. For slike vedtak kreves det to tredjedels flertall iht. borettslagsl. § 8-9. Hvis avvikene ikke er av vesentlig art, har styret myndighet til å godkjenne dem. Det er opp til styret å bruke skjønn når de beslutter om en søknad avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer. Søknad om tilbygg uten utbygging av kjeller godkjennes ikke.

For utebod er det fastsatt en særskilt bodtype, både enkel og dobbel, og retningslinjer for søknad og gjennomføring av arbeidene. For søknad/godkjenning av utebod som avviker

vesentlig fra vedtatte retningslinjer, må andelseiere søke og få samtykke fra generalforsamlingen. Hvis avvikene ikke er av vesentlig art har styret myndighet til å godkjenne dem. Det er opp til styret å bruke skjønn når de beslutter om en søknad avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer.

For opparbeidelse av egen parkeringsplass er det fastsatt retningslinjer for søknad, standardkrav og gjennomføring. Det er i tillegg et vilkår at søkeren selv søker til enhver tid rett myndighet om avkjørsel til offentlig vei.

For parabolantenner og varmepumper er det stilt krav til søknad og plassering.

For kjellerdeling er det stilt krav om skriftlig søknad til styret, at kjelleren må deles fullstendig ved at deleveggene følger leilighetsskillene. Kjellerdeling forutsetter enighet blant de berørte andelseiere. For innredning er det gitt særskilte regler.

For platting, terrasse, pergola, levegg, gjerder o.l. må det innsendes skriftlig søknad til styret med målsatte tegninger. Det er opptil styret å bruke skjønn ved godkjenning av søknad ~~om oppsetting av platting og terrasse~~.

~~Andelseier plikter for øvrig å følge borettslagets til enhver tid gjeldende regler når det gjelder gjerdehold, oppsetting av antenner, markiser og utvendig fargevalg på hus, dører, karmer og vindski. Såfremt bestemmelsene ikke avvikes, er det ikke behov for å søke styret i forkant av slikt arbeid.~~

Forslaget må ha 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Til sak 8.2: Språklige endringer i vedtektene

Lagt frem av styret.

A. Generalforsamlingen gir styret en fullmakt til å rette skrivefeil og tegnsetting i vedtektene uten at innholdet endres.

B. § 10 siste ledd strykes:

   ~~Vedtak om sammenslåing av andeler trenger ikke generalforsamlingens samtykke~~.

C. § 12 endres til:

   Borettslagets revisor skal være statsautorisert ~~eller registrert revisor~~, og velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan bare velge ny revisor når det er nevnt i innkallingen. Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

D. § 13 fjerde ledd, nytt punkt 5.

På generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
    a. Valg av møtesekretær(er)
    b. Valg av to tilstedeværende andelseiere til å undertegne protokollen
    c. Beslutning om lovlig innkalling
2. Rapport fra styret
3. Regnskap
4. Spørsmål om godkjenning av regnskap og meddelelse av ansvarsfrihet for styret
5. Vedtak godtgjørelse til styret og valgkomite
6. Budsjett~~, herunder godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor~~
7. Valg
8. Forslag fra styret
9. Saker som en andelseier ønsker behandlet og som er innkommet innen den fastsatte frist
10. Styret skal legge frem vedlikeholdsplan til orientering

Dagens punkt 5 blir punkt 6 og følgende.

Forslaget må ha 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Til sak 9: Endringer i husordensreglene

Lagt frem av styret.

A. Ny § 5

Espalievegger, levegg o.l. skal være maks 3 meter lange og 1,80 meter høye. Gjerde rundt terrasser skal være 0,9 meter høye. Alt males i samme farge som huset.

B. Ny § 6

Hekk skal ikke være høyere enn 1,8 meter over bakken.

C. Ny § 7

Alt som føres opp på ytterveg skal kunne demonteres og remonteres av andelshaver for maling og annet vedlikehold utført av borettslaget.

D. Ny § 8

Andelshaver må måke snø på terrasser slik at snø ikke ligger inntil verandadør eller terrassedør.

E. § 7 andre ledd endres til:

Forøvrig må oppståtte feil eller skader på vann- eller avløpssystemet øyeblikkelig meddeles ~~husettersynskomiteen eller et medlem av~~ styret. Det samme gjelder vanninnsig og fuktskader i leiligheten. I en akutt situasjon ~~kan~~ bør henvendelse gjøres direkte til rørleggerfirma med døgnvakt.

F. § 9 slettes

~~Felles rom som bryggerhus, tørkerom ol. benyttes og rengjøres av leietakerne i tur og orden. Det er ikke tillatt å bruke fellesrom til lagerrom. Leietakerne skal påse at lyset blir slukket når ingen oppholder seg i kjelleren.~~

Forslaget må ha alminnelig flertall for å bli vedtatt.

Til sak 10.1: Endringer i retningslinjer for tilbygg

Lagt frem av styret.

Punkt 4 igangsettelse nytt siste ledd:

4 Igangsettelse

Før byggearbeidene kan igangsettes skal utbygger dokumentere for styret:

- Rammetillatelse og igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten
- Kontrakt med entreprenør med lokal eller sentral ansvarsrett
- Kontrakten skal være Norsk Standard, blankett 3501
- Fremdriftsplan
- Plan for håndtering av oppgravede masser og avfallsplan
- Opplysninger med kontaktinfo til byggeplassansvarlig
- Garantistillelse fra entreprenør til borettslaget på 10 % av totalsum inklusive grunnarbeider, for å sikre ferdigstillelse innen ett år

Byggearbeidene skal starte senest innen tre år etter at tillatelse er gitt.

Punkt 13 strykes, flyttes til husordensreglene.

~~13) Espalievegger skal være maks 3 m lange og 1,80 m høy. Gjerde rundt terrasser på terreng skal være 90 cm. Espalier og gjerde utføres med 148 mm bredde, liggende bord, vekselvis på annenhver side av stenderne. Alt males i samme farge som huset.~~

Forslaget må ha alminnelig flertall for å bli vedtatt.

Til sak 10.2 Parkering

Lagt frem av styret.

A. 8.1 parkering, punkt 5 endres til:

   En andelseier kan når som helst si opp sin parkeringsplass. Når en andelseier ikke lenger har bruk for sin parkeringsplass, plikter han å meddele dette til ~~borettslaget~~ styret. Den ledige plassen blir å fordele ifølge ventelisten. Parkeringsplassen kan av ~~borettslaget~~ styret sies opp dersom gjeldende reglement ikke blir fulgt eller om andelseieren på annen måte misligholder sine forpliktelser.

   Parkeringsplassen kan av ~~borettslaget~~ styret også sies opp dersom styret eller generalforsamlingen beslutter at plassen ikke lenger skal opprettholdes som parkeringsplass.

   Styret kan vedta midlertidig bruksendring av parkeringsplassen dersom dette er nødvendig.

B. 8.2 parkering, punkt 2 endres til:

   Etter godkjent søknad ~~fra styret~~, skal styret ~~det~~ søke til enhver tid gjeldende myndighet om avkjørsel til offentlig vei. Andelshaver kan ikke starte utførelse av parkeringsplassen før styret har mottatt godkjent avkjørsel fra gjeldende myndighet.

Forslaget må ha alminnelig flertall for å bli vedtatt.

Til sak 10.3 Retningslinjer for installasjoner på fasader

Lagt frem av styret.

9. Retningslinjer for installasjoner på fasader, punkt 3 siste avsnitt, endres til:
Det forutsettes enten at alle andelseiere i det enkelte hus blir enig om felles farge/mønster på sine markiser~~, eller at man velger den markiseduken som er anbefalt av styret på hjemmesiden www.veitvedt-hageby.no.~~

Forslaget må ha alminnelig flertall for å bli vedtatt.

Vedlegg 5: Til sak 11 - Innmeldte saker fra beboerne

Det kom åtte innmeldte saker fra beboerne.

Til sak 11.1 Drivhus i Mariannelunden, frukt- og bærhagen øverst i Dumpidalen

Forslagsstiller: Jan Egil Nordvik, Grevlingveien 15D

Bakgrunn: Oslo kommune gir hvert år tilskudd til såkalt urbant landbruk. I 2024 fikk borettslaget tildelt tilsammen 67 000 kr i form av grønne midler til urbant landbruk og utplanting av spiselige vekster, fra kommunen og Bjerke-bydel. I 2025 er det søkt om 43 000 kroner fra Oslo kommune til et drivhus som skal utvide dyrkningsmulighetene for borettslaget. Drivhuset skal brukes til dyrking av spiselige vekster til felles nytte og glede, og til formering av f.eks. bærbusker, drueranker og jordbærplanter, som i sin tur blir tilgjengelig gratis for beboerne. Om borettslaget mottar dette tilskuddet, blir først klart i løpet av våren. Styrets vurdering er at evt. montering av et felles drivhus innenfor dette området i Dumpidalen må legges fram for generalforsamlingen.

Formål: Etablering av et felles drivhus til allmenn nytte for beboerne i borettslaget.
Økonomi: Gjennomføring forutsetter støtte fra Oslo kommune til innkjøp av et slikt drivhus. Uten støtte bortfaller saken.
Størrelse: Opptil 8,7 kvm, med et maks. foravtrykk på 240 cm x 363 cm.
Materialvalg og farge: Naturfarget tre og glass.
Plassering: Innenfor det eksisterende arealet til Marianne-lunden, frukt- og bærhagen øverst i Dumpidalen.

Illustrasjon av plasseringen i terrenget (ikke nøyaktige proporsjoner) og bilde drivhusmodellen fra leverandør (se under).

Til sak 11.2 Undersøke løsninger som kan gi en mer dynamisk kommunikasjonsplattform for borettslaget

Forslagsstiller: Jan Egil Nordvik, Grevlingveien 15D

Bakgrunn: I dag kommuniserer borettslaget i hovedsak med beboerne, gjennom e-post og sms-er utsendt fra styret. I tillegg finnes det Facebook-grupper som ikke er direkte knyttet til borettslaget, men som fungerer som en uformell kommunikasjonsplattform. Disse gruppene driftes ikke av styret i borettslaget. Det finnes nå løsninger for mer dynamisk kommunikasjon og bedre muligheter for å etablere undergrupper (f.eks. grønt-gruppe, småbarnsgruppe, turgruppe, bytte-ring, REKO-ring) og utvalg, enn det dagens praksis gir rom for.

Det foreslås derfor at en arbeidsgruppe med medlemmer fra beboerne og styret, nedsatt av styret, bruker 2025 til å undersøke rimelige eller gratis kommunikasjonsløsninger med god brukervennlighet, og som ikke er knyttet til Facebook. Målsetningen skal være å styrke kontakten mellom beboerne og gir plass ulike nettverk blant beboerne i borettslaget. Videre forutsetninger er at løsningene man finner fram til, skal være underlagt styret, men styret kan delegere ut moderator-ansvar til beboere som ikke sitter i styret.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen oversender saken til styret for gjennomføring, og ber om at resultatet av arbeidsgruppens undersøkelser legges fram for generalforsamlingen i 2026.

Til sak 11.3 Endringsforslag angående kapittel 8.2 pkt. 4 i beboerheftet - retningslinje for opparbeidelse av parkeringsplass på tillagt uteareal.

Forslagsstiller: Martin Ellingsen, Veitvetsvingen 6A

Jeg ønsker å presentere et endringsforslag angående kapittel 8.2 pkt. 4 i beboerhefte.
«8.2 – Retningslinjer for opparbeidelse av parkeringsplass på tillagt uteareal:
4. Parkeringsplassen skal asfalteres eller stensettes. Ved utgraving i skråninger skal støttemur utføres i hht. de til enhver tid gjeldende forskrifter og med godkjent stein.»

Endringsforslaget:
4. Parkeringsplassen skal grueslegges, asfalteres eller stensettes. Ved utgraving i skråninger skal støttemur utføres i hht. de til enhver tid gjeldende forskrifter og med godkjent stein.»

Forutsetningen er at dette ikke strider med andre retningslinjer, og at parkeringsplassen/ påkjøringen til offentlig vei oppfyller kravene satt av vegvesenet og Oslo kommune.

Begrunnelse: Grus vil gi en rekke fordeler;

- Nedbør vil naturlig renne gjennom underlaget. Mindre slitasje og derav mindre vedlikehold
- Godkjent standard som benyttes av svært mange rundt om i Norge i dag
- Lettere å flytte/ fjerne massen dersom det skal foretas utvendig arbeid på andelen (eksempelvis drenering: Kp8.2 pkt.9)
- Flere andeler har allerede fullt funksjonelle parkeringsplasser med grus som per dags dato ikke er godkjent på grunn av disse retningslinjene.

Tilleggskommentar:
Hvis jeg har forstått dette korrekt så er disse bestemmelsene vedtatt for mange år siden, og det har ikke vært aktuelt å endre disse ettersom de fleste allerede har belegningsstein eller asfalt. Styret kan eventuelt påse at det er en spesifikk type grus som benyttes dersom de ønsker å regulere dette.

Til sak 11.4 Avslutning på støttemur ved inngang mellom RV12 og RV14

Forslagsstillere: Alle beboerne i Rådyrveien 12 Tåran og Ole Reinda (12 A), Ida Leiros og Ole Vangen (12 B), Synnøve Hildre og Einar Røyne (12C), Julie Johansen og Henrik Tomren (12D)

Avslutningen/enden på støttemuren nord for RV12 og sør for RV14 trenger både oppgradering og vedlikehold, fordi den gamle løsningen baserte seg på vegetasjon (gammel trerot) som har råtnet.

Passasjen/gangstien mellom nr 12 og 14 er en naturlig ferdselsåre mellom Dumpidalen, Rådyrveien og garasjeanlegget som brukes av langt flere enn vi som bor nærmest. Vi mener derfor at dette er et fellesområde, og at vedlikeholdet bør være sameiet sitt ansvar, og ikke vi som bor i nærheten. Det er uklart hvem som «eier» problemet dersom den skal adresseres huseiere, og da også hvem som skal utføre jobben og koste det.

Styret legger ved følgende bilder av gangstien det gjelder for å belyse saken:

Bilde av gangstien, ovenfra (foto: 1881.no)

Bilde av gangstien sett fra Rådyrveien (foto: Google Maps)

Til sak 11.5 Søknad om ytterligere forlengelse av platting mot Dumpidalen, Grevlinveien 17C

Forslagsstillere: Kristin Sande og Emil Jan Kharchi, Grevlingveien 17C

Under følger søknaden om utvidelse av platting med tilhørende avslag, samt klage på avslag og tilhørende opprettholdelse av avslaget.

1. **<u>Søknad om utvidelse av platting</u>**

Til styret v/ Borettslaget Veitvedt Hageby
E-post: post@veitvedt-hageby.no

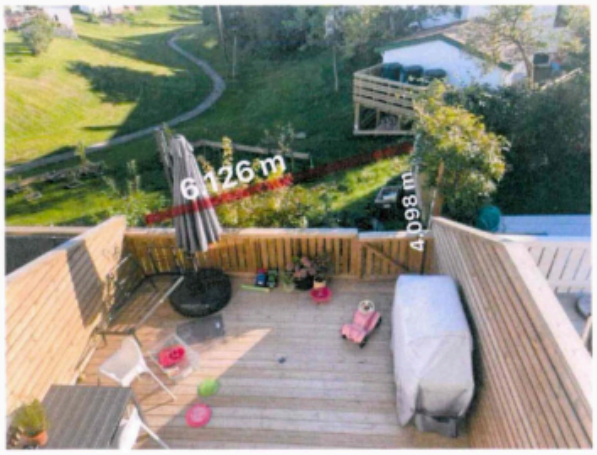
Oslo, 08.10.24

Søknad om ytterligere forlenget platting

Jeg viser til tidligere kontakt og korrespondanse i forbindelse med søknad om forlenget platting den 23.06.23. Forlengelsen var da på ca. 0,75-1 meter.

I e-post den 01.07.23 varslet styret at søknaden ble godkjent. Vi søkte om bruksendring til PBE i forbindelse med innsetting av nye vinduer, og fikk tillatelse til tiltak i februar 2024. PBE mente samtidig at riving, bygging og forlengelse av platting ikke var søknadspliktig, da det ikke ble ansett som «utbygg» så lenge plattingen ble lagt på bakkeplan. Arbeidet ble gjennomført i juni 2024.

I etterkant har vi sett at vi gjerne skulle ha utnyttet området enda bedre, og gjerne hatt litt mer plass. Vi søker derfor om ytterligere en forlengelse med ca. fire meter i lengden, se tenkt utsnitt nedenfor. Vi ønsker da å forlenge med tilsvarende meter som for andelseier B, slik at vårt endepunkt svarer med deres hagehjørne.



Per i dag er ikke dette området i bruk, i hovedsak fordi det kun består av bratt skråning ned til Dumpidalen. Ved å forlenge plattingen vil derfor området bli bedre utnyttet.

Videre mener vi at en slik forlengelse vil se bedre ut rent visuelt, særlig fra Dumpidalen. Andelseier i A og B har allerede forlenget sitt uteareal med denne lengden, og det er samme lengde vi ønsker oss. Videre har andelseier D utvidet noe ut til siden. Ved å forlenge vår platting med en «trekantform», og dermed ha endepunktet vårt ved enden av andelseier B sin hage, vil dette skape en bedre harmoni for hele rekken.

Det står i dag to bærbusker rett utenfor vår platting, én med solbær og én med røde stikkelsbær. Disse ønsker vi gjerne å flytte ned i hageområdet dersom det lar seg gjøre, slik at buskene bevares. Dette vil trolig også føre til at flere plukker bær av buskene, da de fleste i dag oppfatter dette som våre busker.

For ordens skyld opplyser vi om at vi også har vært i kontakt med PBE muntlig. De opplyser at så lenge plattingen i sin helhet er under 0,5 meter i gjennomsnitt fra planert terreng, vil det ikke være søknadspliktig. Den delen som eventuelt bygges ut, vil ha enkelte punkter hvor plattingen ligger over 0,5 meter. Plattingen for øvrig ligger imidlertid nærmere bakkeplan (ca. 0,15 meter), og totalt sett vil derfor hele plattingen ligge under kravet. Vi har fått bistand av en arkitekt til å regne ut gjennomsnittshøyden totalt.

Vi har varslet tilstøtende naboer, som ikke har innvendinger, se nedenfor. Ta gjerne kontakt ved spørsmål.

Vennlig hilsen Kristin Sande og Emil Kharchi, Grevlingveien 17 C

Kristin Sande Emil

Signatur andelseier 17 B:

18/10-24

Signatur andelseier 17 D:

8/10-24

2. <u>Avslag på søknad fra styret</u>

Borettslaget Veitvet Hageby

Organisasjonsnr. 947 332 481

Kristin Sande
Grevlingveien 17c
0595 Oslo

Oslo, 28.11.2024

AVSLAG PÅ SØKNAD OM FORLENGET PLATTING

Vi viser til søknad mottatt 23.10.2024 ang ytterligere forlengelse av platting i Grevlingveien 17c.

Styret diskuterte saken på styremøte 25. november 2024.

Ifølge borettslagets beboerhefte er det opp til styret å bruke skjønn ved godkjenning av søknad om oppsetting av platting og terrasse. Styret må vurdere ulike hensyn i slike saker, blant annet om tiltaket vil oppleves som en ytterligere privatisering av areal som i utgangspunktet ikke er inkludert i enhetens eksklusive bruksrett og en nedbygging av grøntareal.

Styrets skjønnsmessige vurdering i dette tilfellet er at den trekanten som ønskes benyttet som terrasse, strekker seg utenfor det arealet som naturlig tilfaller enheten. I tillegg vil plattingen bli stor og dominerende i terrenget fordi den vil være mye høyere enn terrenget da bakken naturlig skråner mer der platting ønskes. Plattingen vil også henge over den felles frukthagen som er anlagt like nedenfor.

Styret avslår derved søknaden.

Mvh

Susanne B. Hidsten

Styremedlem
Borettslaget Veitvet Hageby

3. Klage på avslag

Til styret v/ Borettslaget Veitvedt Hageby
E-post: post@veitvedt-hageby.no

Oslo, 03.12.24

Angående avslag på søknad om ytterligere forlenget platting

Jeg viser til avslag på søknad om forlenget platting den 29.11.24.

Styret har avslått søknaden under henvisning til at plattingen strekker seg utenfor arealet som naturlig tilfaller enheten, og at den vil henge over anlagt frukthage. Videre at den vil være dominerende i terrenget. Vi mener premissene for avslaget ikke er riktig, og vil klargjøre noen forhold:

1. Plattingen vil ikke henge «over» frukthagen, slik det er lagt til grunn i avslaget. Plattingen vil kun strekke seg over to eksisterende bærbusker som har stått der over lang tid, og som ikke er en del av den nyetablerte frukthagen. Disse to bærbuskene har tilsynelatende vært oppfattet som en del av vår bruksenhet av øvrige beboere. Vi er ikke kjent med om de ble plantet av tidligere eier eller borettslaget, men det kan sikkert styre svare på. Det er i hvert fall ingen som plukker av disse i dag, andre enn oss. Disse to buskene ønsker vi å flytte ned til fellesskapet, slik at flere kan benytte seg av disse.

   Fra enden av tiltenkt platting og ned til felleshagen blir det ca. 2,5-3 meter. Det er ikke så godt synlig på bilder, men kan bekreftes ved befaring. Plattingen vil ha sitt ytterpunkt ca. ved pallen på første bildet.

2. Andelseier i A og B har allerede etablert egen hage som strekker seg langt utover den eksklusive bruksretten, se bilder i tidligere søknad. Slik vi har forstått det ble det for andelseier B også fylt opp med masse for å etablere en forlengelse av hagen. Dette er etter det opplyste godkjent av styret tidligere.

   Det er flere andelseiere som allerede har etablert platting og hage m.m. som er langt mer dominerende enn det tiltaket vi ønsker, se bilder nedenfor. Vårt tiltak vil føre til en lengre platting, men vil være langt mindre synlig fra Dumpidalen enn de aller fleste utvidelsene per i dag. Som kjent er det søkt om en «trekant», og forlengelsen skjer gradvis fra enden av andelseier D til andelseier B. Det er lite omfattende sett utenfra, og det er kun på enkelte punkter at plattingen vil være høy, da bakkens skråning varierer.

   Også andelseier D har en forhøyning over skråningen. Høyeste punkt i vårt tiltak vil kun være noe høyere enn dette, men utover dette vil tiltaket være sammenlignbart med det styret allerede godkjente for andelseier D våren 2024 med hensyn til tiltakets synlighet.

Flere boder har allerede en slik løsning med forhøyet plan.

Det fremstår i tillegg også veldig tilfeldig dersom et tiltak som det vi søker om anses som dominerende, når enkelte andelseiere har bygd ut med stein. Vårt tiltak innebærer kun platting i planker med noen få søylepunkter. Forhøyningen vil trolig ikke bli særlig synlig når det, som styret skriver, står frukttrær foran. Estetisk vil det derfor bli et lite inngripende tiltak.

3. Tilsvarende er det etablert mange boder som strekker seg langt utover den eksklusive bruksretten, men hvor det trolig har blitt lagt vekt på at behovet for andelseier har veid tyngre enn fellesskapets behov for tilgang til akkurat dette området. Vi mener det samme prinsippet gjør seg gjeldende for vår del. På grunn av at tidligere eier har asfaltert forsiden for parkering, har vi begrenset mulighet til å søke om, og sette opp, bod. En forlenget platting vil gi oss mulighet til å oppbevare sykler og annet, og vil i praksis ikke gå utover fellesskapet, ref. ovenfor om bruksområde.

Styret har lov til å forskjellsbehandle, og kan endre tidligere praksis med hensyn til utbygging m.m. En forskjellsbehandling må imidlertid være saklig begrunnet. Som nevnt mener vi premissene for avslaget ikke er riktig når det gjelder den fysiske utformingen av tiltaket. Videre mener vi at tiltaket ikke vil gå på bekostning av fellesskapet; det er i dag et område hvor det kun står bærbusker. Disse vil som nevnt bli flyttet til felleshagen.

Vi mener også det bør vektlegges at svært mange i Dumpidalen allerede har utvidet sitt område med langt mer areal enn det som naturlig tilfaller enheten. Dersom styret tar sikte på en praksisendring (forutsatt at den i det hele tatt er saklig begrunnet, ref. ovenfor), vil det i så fall omfatte svært få enheter, og det vil etter vårt syn slå urimelig ut for de gjenværende.

Som nevnt mener vi også tiltaket i praksis vil være likt det som styret godkjente i vår for andelseier D. Denne plattingen ligger over en minst like bratt skråning som det vi nå søker for, og hadde behov for søylepunkter. Vårt tiltak vil innebære at fronten blir mer sammenhengende sett utenfra. Trær og bærbusker fra frukthagen vil gjøre at skråningen ikke blir særlig synlig.

Vi ber derfor styret om å vurdere søknaden på nytt, og ta gjerne kontakt dersom det er ønskelig med en befaring hvor vi også er med.

Vennlig hilsen Kristin Sande og Emil Kharchi, Grevlingveien 17 C

4. Opprettholdelse av vedtaket

Borettslaget Veitvet Hageby

Organisasjonsnr. 947 332 481

Kristin Sande
Grevlingveien 17c
0595 Oslo

Oslo, 28.12.2024

OPPRETTHOLDELSE AV VEDTAK: AVSLAG PÅ SØKNAD OM FORLENGET PLATTING

Vi viser til mottatt klage på vedtak om avslag på søknad om forlenget platting, mottatt 03.12. Saken ble behandlet på styremøtet 16.12.2024.

Styret har gått gjennom den grundige dokumentasjonen dere har sendt og diskutert punktene i den. Etter gjennomgangen av klagen er vår konklusjon å opprettholde avslaget som ble gitt i november. Begrunnelsen for dette er:

- Det har ikke kommet nye opplysninger i klagen som ikke ble tatt i betraktning den første behandlingen av søknaden.
- Nåværende styre mener at søknaden dere har sendt går utenfor det området som normalt kan tillegges hver andel og dermed gis eksklusiv bruksrett til. En platting oppfattes ofte mer intim enn en hagedel med hekk. Noe som kan bety at folk som benytter seg av fellesområdet får innskrenket det området som man vil være komfortabel med å bruke. Dette fordi en slik platting kan oppleves å ha en større "intimsone" og at folk da automatisk holder en viss avstand.
- En utstrakt anlegging av store plattinger er også en nedbygging av grøntarealer i borettslaget.
- Styret er gitt mandat av Generalforsamlingen til å godkjenne tiltak i henhold til våre vedtekter. Styret anser at godkjenning av omsøkt platting er en utvidelse som er utenfor vårt mandat å godkjenne.
- Vi mener det er forskjell på bod og platting, og at disse ikke kan sammenlignes.

Dersom dere fortsatt ønsker å gå videre med søknaden, kan dere søke samtykke fra generalforsamlingen. Frist for innsending av saker til generalforsamlingen er 15. februar. Styret vil sende ut varsel om dato for generalforsamlingen i januar. Generalforsamlingen vil gjennomføres i løpet av mars måned.

Mvh

Susanne B. Hidsten

Styret
Borettslaget Veitvet Hageby

STYRET
E-post: post@veitvedt-hageby.no.
Telefon styret: 467 71 531
Oslo

Depositum: 6072 05 24883

FORRETNINGSFØRER
Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Postadresse: Erich Mogensønsvei 12, 0594

Telefon: 22 64 61 20
E-post: post@nordberg-eiendom.no

Til sak 11.6 Vara blir fullverdige styremedlemmer

Forslagsstillere: Valgkomiteen

Valgkomiteen foreslår at vara blir fullverdige styremedlemmer og ingen varamedlemmer og at leder kan engasjeres eksternt.

Valgkomiteen foreslår følgende endringer i vedtektene:

Vara blir fullverdige styremedlemmer

§ 9. Styret

a) Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én leder, én nestleder og syv styremedlemmer, ~~fem styremedlemmer og to varamedlemmer~~. Til styremedlemmer kan bare velges andelseiere eller deres ektefeller/samboer.

Styret velges av generalforsamlingen. Leder og fire ~~tre~~ styremedlemmer er på valg det ene året, mens nestleder og de øvrige tre ~~to~~ styremedlemmene i det neste. ~~Varamedlemmene velges for ett år av gangen.~~

Funksjonstiden for leder, nestleder og fem av styremedlemmene er to år. ~~Varamedlemmene velges for ett år.~~ Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av et styremedlem.

Styremedlemmer ~~og varamedlemmer~~ kan gjenvelges.

Styret beslutter selv hvilke ansvarsområder de enkelte styremedlemmene skal ha.

Begrunnelse: I praksis deltar varamedlemmene i like stor grad som de faste medlemmene i styrearbeidet, med unntak av at de ikke har stemmerett. Det fremstår som et kunstig skille all den tid varamedlemmene ellers bidrar like mye, eller omtrent like mye.

Selv om den foreslåtte endringen tar bort bestemmelsen om at to personer (varamedlemmene) velges for kun ett år, vil det likevel være mulig for generalforsamlingen å velge styremedlemmer for kun ett år ("Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av et styremedlem.") Det gjør at man ikke nødvendigvis må forplikte seg til to år i styret hvis man stiller til valg (selv om to år vil være hovedregelen), hvilket kan gjøre rekruttering til styret mindre krevende.

Forslag fra styret

§ 9. Styret

a) Styret, nytt siste ledd

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én leder, én nestleder og fem styremedlemmer og to varamedlemmer. Til styremedlemmer kan bare velges andelseiere eller deres ektefeller/samboer.

Styret velges av generalforsamlingen. Leder og tre styremedlemmer er på valg det ene året, mens nestleder og de øvrige to styremedlemmene i det neste. Varamedlemmene velges for ett år av gangen.

Funksjonstiden for leder, nestleder og styremedlemmene er to år. Varamedlemmene velges for ett år. Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av et styremedlem.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret beslutter selv hvilke ansvarsområder de enkelte styremedlemmene skal ha.

Varamedlemmer er møtende og tildeles oppgaver og ansvar på lik linje med styremedlemmene.

Til sak 11.7 Leder kan engasjeres eksternt

Forslagsstillere: Valgkomiteen

Leder kan engasjeres eksternt

Valgkomiteen foreslår at leder av styret kan engasjeres eksternt.

§ 9. Styret

a) Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én leder, én nesteleder, fem styremedlemmer og to varamedlemmer. Til styremedlemmer kan bare velges andelseiere eller deres ektefeller/samboer med unntak av leder som kan engasjeres eksternt.

Styret velges av generalforsamlingen. Leder og tre styremedlemmer er på valg det ene året, mens nestleder og de øvrige to styremedlemmene i det neste. Varamedlemmene velges for ett år av gangen.

Funksjonstiden for leder, nestleder og styremedlemmene er to år. Varamedlemmene velges for ett år. Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av et styremedlem.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

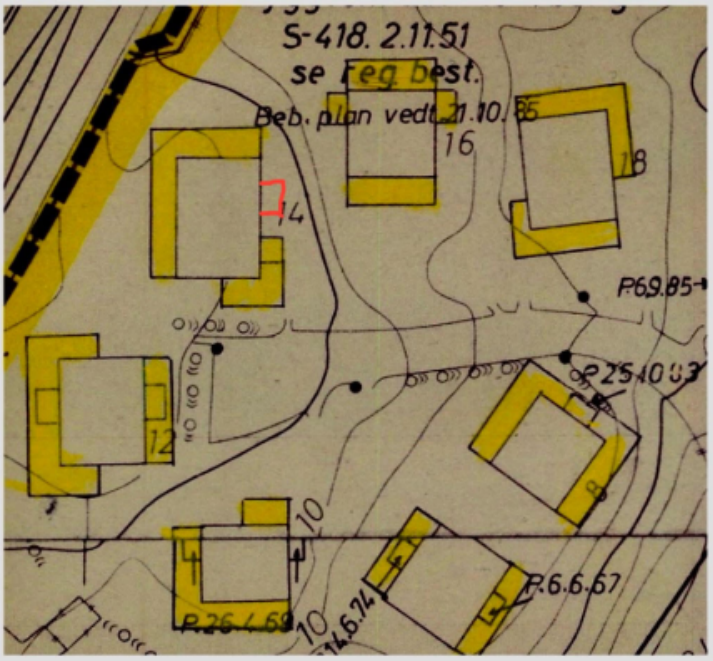
Styret beslutter selv hvilke ansvarsområder de enkelte styremedlemmene skal ha.

Begrunnelse: Det har til tider vært krevende å rekruttere noen som er villige til å påta seg styrelederervervet. Vi ønsker derfor å åpne for muligheten til å ha en ekstern styreleder. Mange borettslag har gode erfaringer med dette.

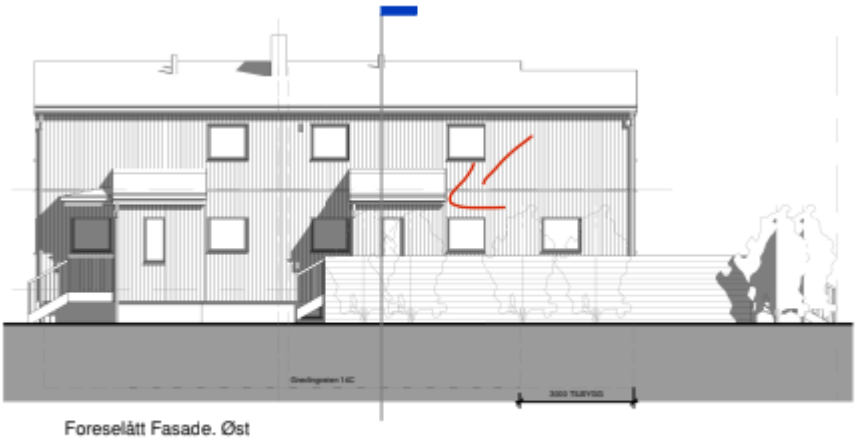
Til sak 11.8 Søknad til generalforsamlingen om tillatelse til å bygge ut vindfang utenfor hagebyens reguleringskart

Forslagsstiller: Aminata Khoule, Grevlingveien 14C

Jeg ønsker herved å søke om tillatelse fra generalforsamlingen til å bygge ut vindfanget på eiendommen min Grevlingveien 14C, i retning øst. Planen er å oppføre et inngangsparti med et areal på 2,2 m². Den nye gangen vil ha en lengde på 2,4 meter og en bredde på 1,4 meter, som illustrert i vedlagte tegning.



Utdrag av reguleringskart fra 1987



Foreslått Fasade. Øst

Vedlegg 6: Fullmaktsskjema

§ 15. Stemmerett

«I Generalforsamlingen har hver andelseier en stemme. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de gitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har møteleder ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning. Andelseiere kan la seg representere av sin ektefelle, andre medlemmer og av vedkommendes husstand eller av en annen andelseier. Ingen kan dog avgi stemme for mer enn én annen andelseier.»

Fra andelseier(e) i _____ _____

Adresse Navn andelseier(e)

Jeg/vi gir herved _____ fullmakt

til å møte og stemme for meg/oss på ordinær generalforsamlingen i

Borettslaget Veitvedt Hageby den 17. mars 2025.

_____

Sted, dato

_____

Underskrift fullmaktsgiver(e)

Borettslaget Veitvedt Hageby

Protokoll for ordinær generalforsamling 17.03.2025
Sted: Veitvet skole
72 av 326 mulige stemmegivere var representert.
66 deltok fysisk, 6 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Styrets forslag Vedtatt med 62 stemmer
"Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lov og vedtekter. Kristoffer G Skappel velges til møteleder og referent. Martin Bergland og Kristine Eikenes signerer protokollen sammen med møteleder."

Totalt antall stemmer: 62
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 2: Rapport fra styret

Styrets forslag Vedtatt med 61 stemmer
"Styrets rapport og vedlikeholdsplan tas til orientering"

Totalt antall stemmer: 61
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 3: Årsregnskap 2024 og revisjonshonorar

Styrets forslag Vedtatt med 63 stemmer
"Årsregnskapet godkjennes og generalforsamlingen innvilger ansvarsfrihet for styret. Honorar til revisor fastsettes til 28.000, - for revisjon av regnskapet for 2024"

Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 63

Sak 4: Styrehonorarer

Styrets forslag Vedtatt med 63 stemmer

> "Generalforsamlingen vedtar 560 000 kroner i styrehonorar for perioden april 2024 – mars 2025. Honoraret fordeles internt i styret"

Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 63

Sak 5: Honorar til valgkomiteen

Styrets forslag Vedtatt med 63 stemmer

> "Generalforsamlingen vedtar 28 000 kroner i honorar til valgkomiteen for arbeid frem til generalforsamlingen i 2025"

Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 63

Sak 6: Budsjett 2025

Styrets forslag Vedtatt med 63 stemmer
"Styrets budsjett for 2025 vedtas av generalforsamlingen."

Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 63

Sak 7: Status takrehabilitering

Styrets forslag Vedtatt med 62 stemmer
"Orientering om status for takrehabiliteringen tas til etterretning"

Totalt antall stemmer: 62
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 8.1: Endringer i vedtektene - § 7

Alternativ 2 - 35 stemmer Kvalifisert flertall (2/3) ikke oppnådd. Forslaget faller.

~~"Vedtektene § 7, som vist i vedlegg 4, endres slik som foreslått av styret, men krav om kjeller endres til krav om GRUNNMUR."~~

Mot - 26 stemmer

Totalt antall stemmer: 61
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 8.2: Endringer i vedtektene - Språklige endringer

Styrets forslag Vedtatt med 62 stemmer
"Vedtektene som vist i vedlegg 4, endres slik som foreslått av styret i sin helhet."

Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 62
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 9: Endringer i husordensreglene

Protokolltillegg:
Dette med demonter og remontering på husvegg gjelder ikke for pågående malingsprosjekt. Så langt i prosjektet har borettslaget betalt for de/remontering og vil gjøre det ut prosjektet for å behandle alle andeler likt.

Styrets forslag Vedtatt med 60 stemmer
"Husordensreglene som vist i vedlegg 4, endres slik som foreslått av styret i sin helhet."

Mot - 1 stemme
Totalt antall stemmer: 61
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 10.1: Endring i retningslinjer - Tilbygg

Lagt frem av styret Vedtatt med 62 stemmer
"Retningslinjer for tilbygg endres slik som foreslått av styret i sin helhet."

Mot - 1 stemme
Totalt antall stemmer: 63

Sak 10.2 Endring i retningslinjer - Parkering

Styrets forslag Vedtatt med 57 stemmer
"Retningslinjene for parkering som vist i vedlegg 4, endres slik som foreslått av styret i sin helhet."

Mot - 5 stemmer
Totalt antall stemmer: 62
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 10.3 Endring i retningslinjer - fasader

Styrets forslag Vedtatt med 61 stemmer
Retningslinjer for installasjoner på fasader punkt 3 siste ledd, endres som foreslått av styret

Mot - 1 stemme
Totalt antall stemmer: 62
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 11.1 - Forslag: Drivhus i fellesarealer

Forslagsstillers forslag Vedtatt med 51 stemmer
"Generalforsamlingen gir styret mandat til å gjøre den endelige saksbehandlingen av saken, under forutsetning av at etableringen av drivhuset skjer med tilskudd fra Oslo kommune og at arealbruken ikke går utover det som er oppgitt i saksfremlegget"

Mot - 12 stemmer
Totalt antall stemmer: 63

Sak 11.2 - Undersøke løsninger kommunikasjon

Mot - 43 stemmer
"Forslaget avvises i denne omgang."
Nordviks forslag - 20 stemmer Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller
~~"Generalforsamlingen oversender saken til styret for gjennomføring, og ber om at resultatet av arbeidsgruppens undersøkelser legges fram for generalforsamlingen i 2026."~~
Totalt antall stemmer: 63

Sak 11.3 – Endring av 8.2 pkt. 4 i beboerheftet - retningslinje

Innsenders forslag Vedtatt med 57 stemmer
"8.2 – Retningslinjer for opparbeidelse av parkeringsplass på tillagt uteareal:
Punkt 4. Parkeringsplassen skal gruslegges, asfalteres eller stensettes. Ved utgraving i skråninger skal støttemur utføres i hht. de til enhver tid gjeldende forskrifter og med godkjent stein."

Mot - 4 stemmer
Totalt antall stemmer: 61
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 11.4 Støttemur ved inngang mellom Rv 12 og 14

Forslagsstillere:
Tåran og Ole Reindal, Rådyrveien 12 A
Ida Leiros og Ole Vangen, Rådyrveien 12 B
Synnøve Hildre og Einar Røyne Rådyrveien 12C
Julie Johansen og Henrik Tomren Rådyrveien 12D

Forslag fra Rådyrveien 12 Vedtatt med 38 stemmer
"Styret bes gå i dialog med innsendere vedrørende avslutningen/enden på støttemur i ferdselsåre mellom Rådyrveien 12 og Rådyrveien 14. Styret gis mandat til eventuelt å sørge for at denne oppgraderes og vedlikeholdes som fellesområde."

Mot - 24 stemmer
Totalt antall stemmer: 62
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 11.5: Søknad om ytterligere forlengelse av platting

Mot - 48 stemmer
"Generalforsamlingen avviser søknaden."

Sande og Kharchis forslag - 15 stemmer Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller
~~Søknad om ytterligere forlenging av eksisterende platting i henhold til søknad i vedlegg 5 innvilges.~~
Totalt antall stemmer: 63

Sak 11.6: Vedtektsendring - antall styremedlemmer

Styrets forslag Vedtatt med 43 stemmer
I vedtektenes § 9. Styret, endres tekst slik at varamedlemmene er møtende og tildeles oppgaver og ansvar på lik linje med styremedlemmene. Se vedlegg 5.

~~**Valgkomiteens forslag** - 19 stemmer~~
~~Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én leder, én nesteleder og INNTILL syv styremedlemmer~~
Totalt antall stemmer: 62
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 11.7: Vedtektsendring: ekstern styreleder

Valgkomiteens forslag - 23 stemmer Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller
~~Vedtektenes §9 endres til:~~
~~"... styremedlemmer kan bare velges andelseiere eller deres ektefeller/samboer med unntak av leder som kan engasjeres eksternt."~~

Mot - 39 stemmer
"Generalforsamlingen avviser forslaget."

Totalt antall stemmer: 62
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 11.8: Søknad om å bygge ut vindfang

Innsenders forslag Vedtatt med 49 stemmer
"Generalforsamlingen godkjenner tilbygg av vindfang på 3,3 m², østlig retning, utenfor reguleringskartet."

Mot - 10 stemmer
Totalt antall stemmer: 59
Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 12: Valg

Etter dette møtet består styret av:
Leder (2 år): Omar Lazreg (Valgt for 2 år nå i 2025)
Nestleder (1 år): Susanne Brovold Hvidsten (Valgt for 1 år nå i 2025)

Styremedlemmer:
Martin Møen Bergland (Valgt for 2 år nå i 2025)
Knut Astad (Valgt for 2 år nå i 2025)
Boniface Karumbi (valgt for 2 år 2024)
Kjersti Munthe (valgt for 2 år i 2024)
Sonja Wolf Dyvik (Valgt for 2 år nå i 2025)

Varamedlemmer (1 år):
Tomas Bjørkhaug (Valgt for 1 år nå i 2025)
Monica Østbye Grindheim (Valgt for 1 år nå i 2025)

Valgkomiteen består etter dette møtet av:
Beatrix van Dorn (Valgt for 2 år i 2024)
Malise Berg (Valgt for 2 år i 2024)
Ragnar Hodnekvam (Valgt for 2 år i 2024)
Ingrid Alme (Valgt for 2 år nå i 2025)
Tor Kristian Birkeland (Valgt for 2 år nå i 2025)

Ordinær generalforsamling 17.03.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Skappel, Kristoffer G	**2025-03-20**	**Bergland, Martin Møen**	**2025-03-17**

Identifikasjon

bankID Skappel, Kristoffer G

Identifikasjon

bankID Bergland, Martin Møen

Navn	Dato
Eikenes,Kristine	**2025-03-17**

Identifikasjon

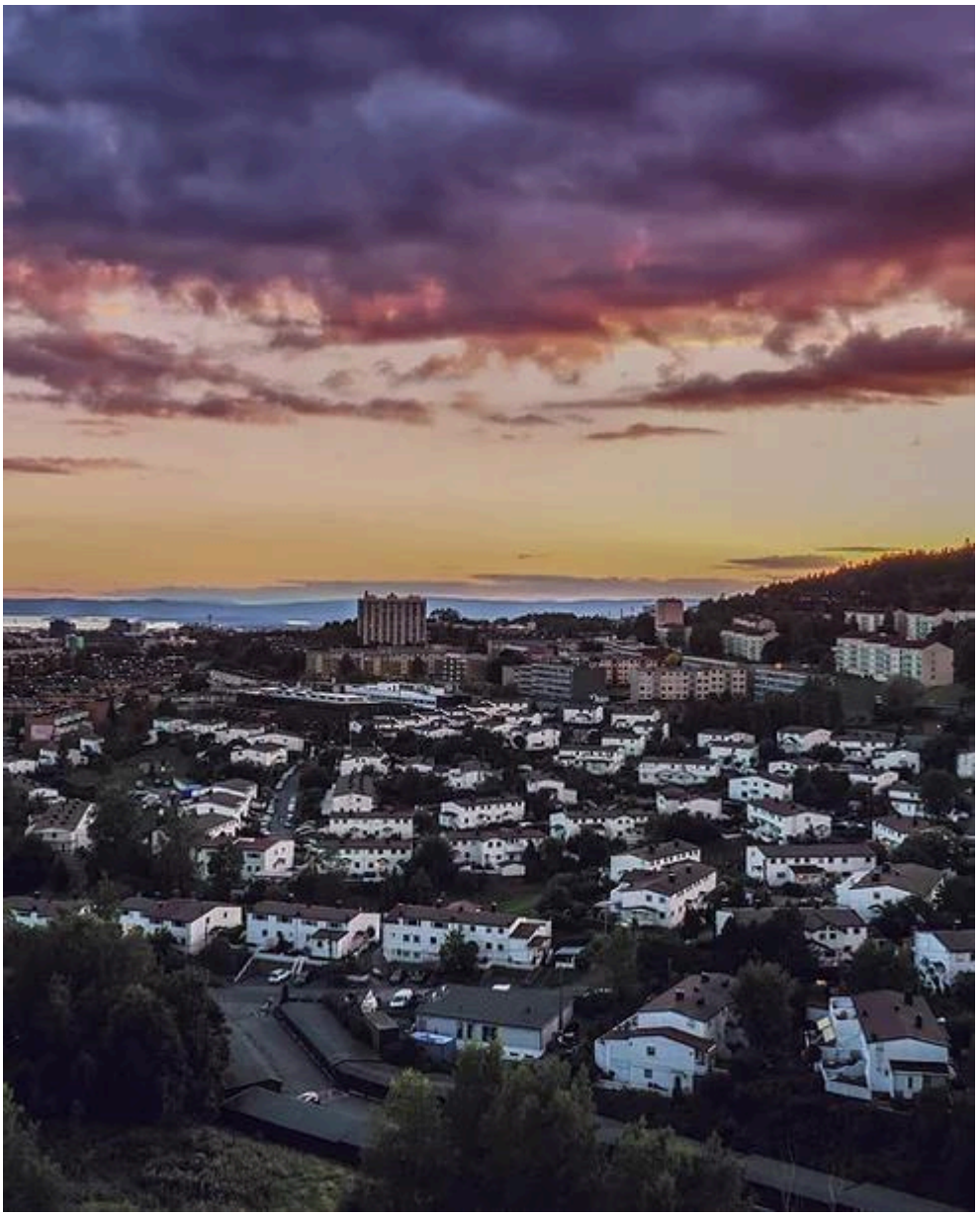
bankID Eikenes,Kristine

styret.com

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

Beboerhefte
Veitvedt Hageby

Sist oppdatert etter generalforsamling mars 2025



Innhold

2 – Om beboerheftet 3

3 – Vedtekter 4

4 – Husordensregler 12

5 – Tilbygg 14

5.1 – Retningslinjer for tilbygg 14

5.2 – Tekniske krav for nye tilbygg 16

5.5 - Reguleringskart 18

5.4 – Egenerklæringsskjema ved tilbygg 19

6 – Retningslinjer for innredning og deling av kjellere i borettslaget 20

7 – Uteboder 21

7.2 – Retningslinjer for bygging av utebod 21

7.3 – Tekniske krav til nye boder 22

7.4 – Tegning enkel bod 23

7.5 – Tegning dobbel bod 24

8 – Parkering 25

8.2 – Reglement for borettslagets parkeringsplasser 25

8.2 – Retningslinjer for opparbeidelse av parkeringsplass på tillagt uteareal 27

9 – Retningslinjer for installasjoner på fasader 28

10 – Retningslinjer for oppsetting av trampoliner, lekeapparater og andre installasjoner på borettslagets fellesområder 29

11 – Skriv om ansvar for tilbygg etter fasaderehabilitering 30

12 – Orientering om uteareal til kjøpere og meglere 31

13 – Informasjon om innredning av kjellere 32

2 – Om beboerheftet

I dette heftet har vi samlet interne regler og retningslinjer for Veitvedt Hageby. Her finner du blant annet vedtektene og husordensreglene. I tillegg har vi en rekke retningslinjer for blant annet tilbygg, boder og parkeringer.

Du finner også informasjon på nettsidene våre: www.veitvedt-hageby.no

3 – Vedtekter

Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 23. februar 1962. Endret i ekstraordinær generalforsamling 29. mars 1976, i ekstraordinær generalforsamling 6. desember 1977, i generalforsamling 25. mars 1985, i ekstraordinær generalforsamling 23. oktober 1991, i generalforsamling 31. mars 1998, i ekstraordinær generalforsamling 25. oktober 2005, i generalforsamling 25. mars 2009, i generalforsamling 14. april 2010, i generalforsamling 8. april 2014, i generalforsamling 31. mars 2016, i generalforsamling 12. mars 2018, i generalforsamling 14. mars 2019, i generalforsamling 16. juni 2021, i generalforsamling 23.mars 2022. i generalforsamling 22. mars 2023, generalforsamling 20. mars 2024 og generalforsamling 17. mars 2025.

§ 1. Navn, formål og forretningskontor

Borettslaget Veitvedt Hageby er et andelslag hvor medlemmene ikke har personlig ansvar for lagets forpliktelser overfor tredjemann. Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å overta og administrere de ferdige bygg på festet tomt, gnr. 89 bnr. 7 i Oslo og å leie ut boliger til andelseierne. Borettslagets forretningskontor er i Oslo.

Laget har dessuten som formål å føre opp andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal nyttes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

§ 2. Andeler og andelseiere

Borettslaget består av 326 andeler. Hvert medlem har tegnet en andel pålydende kr. 50, som ikke gir utbytte. Ingen kan eie mer enn én andel.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget

Register over hjemmel til borettslagets andeler og panteheftelser i disse, føres av det offentlige borettslagsregisteret.

§ 3. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel når ikke annet er bestemt i vedtekter eller i lov. Overdragelsen skjer ved registrering i borettslagsregisteret.

Den som erverver en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Godkjennelsen må foreligge før innflytting kan finne sted.

Styret kan delegere godkjennelsesmyndigheten.

Godkjennelse skal nektes dersom ervervet er i strid med vedtektene eller lov om borettslag. Godkjennelse kan ellers bare nektes når det er saklig grunn til det. Nektes godkjenning skal både selger og kjøper gis skriftlig melding om dette innen 20 dager fra søknad ble mottatt.

I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Hvis styret ikke gir melding innen fristen, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

For arbeid med eierskifte og evt. godkjenning, kan borettslaget ved forretningsfører kreve et vederlag på fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

§ 4. Boretten

Hver andel gir enerett til bruk av én bolig i laget og rett til å nytte fellesarealet til det de er vanlig brukt til.

Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for andre.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Andelseieren kan si opp boretten med frist på minst 6 måneder, jf. borettslagsloven §5-21.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom andelseieren selv eller en person som er medlem av husstanden og som er andelseierens ektefelle, samboer eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan alltid nektes dersom brukeren selv ikke kunne blitt andelseier, eller tidligere er blitt nektet dette.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

1. Andelseieren er en juridisk person, eller
2. Andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. Minst én av husstandsmedlemmene som overtar bruken, er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller dennes ektefelle, eller
4. Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 andre ledd

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfellene som er nevnt i punktene 1 til 4, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jf. borettslagsloven § 4-4.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Ved vurderingen av om det foreligger saklig grunn, har styret rett til å kreve fremlagt opplysninger om den eller de som skal overta bruken av boligen. Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av ny bruker av boligen innen én måned etter at søknaden er kommet til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

§ 5. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand og plikter selv å sørge for forsvarlig indre vedlikehold. Styret eller den det bemyndiger har rett og plikt til å foreta inspeksjon av leilighetene og kan pålegge andelseieren å utbedre eventuelle skader eller om nødvendig la skaden bli utbedret for andelseierens regning.

Andelseieren skal vedlikeholde innsiden av ytterdører, vinduer, alle innvendige rør, ledninger og annet inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av selve ildstedet. Ved innsetting av nytt ildsted er andelseier ansvarlig for at utførelsen er gjort iht. de enhver tid gjeldende forskrifter. Styret skal ha kopi av godkjenning

fra brann-/feiervesenet. Innsiden av altanen skal også vedlikeholdes av andelseieren.

Andelseier skal sørge for at det er montert FG godkjente røykvarslere i hver etasje, og en FG godkjent brannslukker, som leveres ut av styret. Andelseier er selv ansvarlig for anskaffelse og montering av FG godkjente røykvarsler og brannslukkere i utleieenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skaper, benker og innvendige dører og vinduer med karmer, men ikke utskiftning av opprinnelige vinduer og opprinnelige ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Andelseier har ansvar for vedlikehold og utskiftning av sluk. Ved drenering er andelseier pliktig, for egen regning, å tilbakeføre uteområdet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget, og kan medføre erstatningsansvar, jf. borettslagsloven § 5-15.

Andelseier er ansvarlig for at de arbeider han/hun skal utføre er i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter, og at arbeidene holder god håndverksmessig standard.

Andelseierne plikter også å sørge for at det areal som er blitt tillagt deres leilighet holdes ryddig, stelt og vedlikeholdt. Andelseier har vedlikeholdsplikt for alle tiltak og installasjoner utendørs som vedkommende har fått tillatelse til å sette opp. Det inkluderer, men er ikke begrenset til terrasser, plattinger, boder, støttemurer og gjerder. Andelseier plikter å rette seg etter pålegg fra styret om opparbeidelse og vedlikehold av de tillagte arealer. Andelseierne må ikke uten styrets samtykke foreta inngjerding av arealene.

Andelseierne må ikke uten samtykke fra styret, foreta utvendig maling eller annet utvendig vedlikehold av bygningene. De er dog berettiget til å male vinduer og dører i den farge som er fastsatt for disse. Styret kan pålegge andelseierne å male utvendig trapp.

§ 6. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

a) Vedlikeholde og forvalte de delene av bygningene og eiendommen som ikke er underlagt andelseiernes vedlikeholdsplikt, herunder felles grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art
b) Utskiftning av boligenes ytterdører og vinduer skal besørges av borettslaget
c) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Laget har rett til å oppføre slike installasjoner i boligene dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren
d) Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av pipe og røykrør

Borettslaget forsikrer bygningsmassen og den årlige forsikringspremien dekkes gjennom felleskostnadene. I forsikringssaker må den enkelte andelseier dekke egenandelen i skadesaken.

§ 7. Forandringer av bygning eller bolig

Andelseierne må ikke foreta utvendige bygningsmessige forandringer eller oppføre tilbygg uten å på forhånd ha innhentet samtykke fra styret eller generalforsamling.

Andelseier må heller ikke foreta kjellerdeling, anlegge egen parkeringsplass, sette opp parabolantenne, varmepumpe, anlegge plattinger/terrasser eller bygge bodhus uten forutgående samtykke fra styret.

Særlige retningslinjer for div. tiltak

Det er i borettslaget etablert særskilte retningslinjer for bygging av tilbygg, deling og innredning av kjeller, bygging av utvendig bod, oppsetting av parabolantenne og varmepumpe, samt anleggelse av plattinger/terrasser og egen parkeringsplass.

Styret er tillagt fullmakt til å gi samtykke til søknader som er iht. disse retningslinjene.

For alle slike tiltak skal andelseieren innhentet nødvendig samtykke fra styret og evt. offentlig godkjenningsmyndighet, og ha deponert evt. depositum før igangsettelse.

Styret kan sette som vilkår for samtykke at andelseieren betaler et gebyr som skal dekke borettslagets utgifter til bygningskontroll.

For tilbygg er det utarbeidet detaljerte retningslinjer både mht. søknad, bebyggelsesplan, tilbyggstyper og gjennomføring.

For søknader/godkjenning av tilbygg som avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer, må andelseiere søke og få samtykke fra generalforsamlingen. For slike vedtak kreves det to tredjedels flertall iht. borettslagsl. § 8-9. Hvis avvikene ikke er av vesentlig art, har styret myndighet til å godkjenne dem. Det er opp til styret å bruke skjønn når de beslutter om en søknad avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer.

For utebod er det fastsatt en særskilt bodtype, både enkel og dobbel, og retningslinjer for søknad og gjennomføring av arbeidene. For søknad/godkjenning av utebod som avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer, må andelseiere søke og få samtykke fra generalforsamlingen. Hvis avvikene ikke er av vesentlig art har styret myndighet til å godkjenne dem. Det er opp til styret å bruke skjønn når de beslutter om en søknad avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer.

For opparbeidelse av egen parkeringsplass er det fastsatt retningslinjer for søknad, standardkrav og gjennomføring. Det er i tillegg et vilkår at søkeren selv søker til enhver tid rett myndighet om avkjørsel til offentlig vei.

For parabolantenner og varmepumper er det stilt krav til søknad og plassering.

For kjellerdeling er det stilt krav om skriftlig søknad til styret, at kjelleren må deles fullstendig ved at deleveggene følger leilighetsskillene. Kjellerdeling forutsetter enighet blant de berørte andelseiere. For innredning er det gitt særskilte regler.

For platting/terrasse må det innsendes skriftlig søknad til styret med målsatte tegninger. Det er opptil styret å bruke skjønn ved godkjenning av søknad om oppsetting av platting og terrasse.

Andelseier plikter for øvrig å følge borettslagets til enhver tid gjeldende regler når det gjelder gjerdehold, oppsetting av antenner, markiser og utvendig fargevalg på hus, dører, karmer og vindski. Såfremt bestemmelsene ikke avvikes, er det ikke behov for å søke styret i forkant av slikt arbeid.

§ 8. Mislighold

Hvis en andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å selge andelen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan andelen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. lov om borettslag § 5-22.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis andelseieren eller personer han er ansvarlig for ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler, vedtak fattet av generalforsamlingen eller styret, eller ikke betaler sin andel av vedtatte fellesutgifter etter at andelseieren har mottatt skriftlig påkrav.

Andelseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Medfører andelseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan borettslagets styre kreve andelseieren utkastet før andelen er solgt, jf. borettslagsloven § 5-23.

Denne bestemmelsen gjelder også for brukere av boligen som ikke er andelseier.

§ 9. Styret

a) Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én leder, én nesteleder, fem styremedlemmer og to varamedlemmer. Til styremedlemmer kan bare velges andelseiere eller deres ektefeller/samboer.

Styret velges av generalforsamlingen. Leder og tre styremedlemmer er på valg det ene året, mens nestleder og de øvrige to styremedlemmene i det neste. Varamedlemmene velges for ett år om gangen.

Funksjonstiden for leder, nestleder og styremedlemmene er to år. Varamedlemmene velges for ett år. Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av et styremedlem.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret beslutter selv hvilke ansvarsområder de enkelte styremedlemmene skal ha.

Varamedlemmer er møtende og tildeles oppgaver og ansvar på lik linje med styremedlemmene.

b) Valgkomiteen

Borettslaget Veitvedt Hageby skal ha en valgkomité bestående av fem medlemmer. Valgkomiteen velger selv sin egen leder og er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede.

Ingen kan være medlem av styret og valgkomiteen samtidig. Hvis et medlem av valgkomiteen er kandidat til styret i borettslaget, skal medlemmet fratre sitt verv i valgkomiteen.

Valgkomiteens medlemmer velges for to år. Det ene året velges to medlemmer og det neste året velges tre medlemmer. Valgkomiteens medlemmer kan sitte i maks seks år.

Valgkomiteens innstilling skal være styret i hende fire uker før ordinær generalforsamling.

§ 10. Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Det føres protokoll fra styremøter som skal gjengi alle vedtak.

Styret kan meddele prokura. Styret ansetter forretningsfører og fastsetter dennes godtgjørelse.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, treffe beslutninger om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. Å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. Salg eller kjøp av fast eiendom,
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. Tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

§ 11. Firmategning

Styret representerer laget utad og tegner lagets firma. Lederen og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi forretningsfører rett til å tegne lagets firma.

Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

§ 12. Revisor

Borettslagets revisor skal være statsautorisert revisor, og velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan bare velge ny revisor når det er nevnt i innkallingen. Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 13. Generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mars måned. Styret skal foreta utsendelse av foreløpig melding om generalforsamlingen innen januar samme år. I meldingen skal det opplyses at frist for innsendelse av forslag til generalforsamlingen er 15. februar. Alle innkomne forslag skal sendes ut til behandling sammen med beretning og regnskap. Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Sammen med innkalling til ordinær generalforsamling skal følge rapport fra styret med revidert regnskap for det fortløpende kalenderår.

Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen fristen satt av styret.

Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

Generalforsamlingen ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

På generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
    a) Valg av møtesekretær(er)
    b) Valg av to tilstedeværende andelseiere til å undertegne protokollen
    c) Beslutning om lovlig innkalling
2. Rapport fra styret
3. Regnskap
4. Spørsmål om godkjenning av regnskap og meddelelse av ansvarsfrihet for styret
5. Vedtak godtgjørelse til styret og valgkomite
6. Budsjett
7. Valg
8. Forslag fra styret
9. Saker som en andelseier ønsker behandlet og som er innkommet innen den fastsatte frist
10. Styret skal legge frem vedlikeholdsplan til orientering

Saker som andelseier ønsker behandlet i den ordinære generalforsamling skal være innsendt til styret innen 15. februar samme år.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av generalforsamlingen. Protokollen leses opp ved møtets avslutning og underskrives av møtelederen og to av de tilstedeværende andelseiere valgt av generalforsamlingen.

Protokollen fra generalforsamlingen skal sendes ut til alle beboere i Borettslaget Veitvedt Hageby. Utsendelsen skal sendes per e-post til alle som ønsker dette. Ellers leveres i postkassene til de som ønsker det. Utsendelsen skal sendes ut senest fire uker etter generalforsamlingen.

Generalforsamlingen vedtar eventuelle honorar for alle tillitsvalgte i laget. Enhver utbetaling til en tillitsvalgt er å regne som honorar. Generalforsamlingens vedtak skal angi størrelsen på honoraret samt for hvilken periode honoraret gjelder. Honorar skal kun utbetales etter at generalforsamlingen har fattet vedtak om honorar. Dette utbetales etterskuddsvis dersom ikke annet er vedtatt i generalforsamling.

§ 14. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når minst 1/10 av andelseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling skjer i samsvar med

§14. Fristen for innkalling kan om nødvendig forkortes, men den skal alltid være minst tre dager. Bare de saker som er nevnt i innkallingen behandles.

§ 15. Stemmerett

I generalforsamlingen har hver andelseier en stemme. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de gitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

Har møteleder ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Andelseiere kan la seg representere av sin ektefelle, andre medlemmer og av vedkommendes husstand eller av en annen andelseier. Ingen kan dog avgi stemme for mer enn én annen andelseier.

§ 16. Fellesutgifter/-inntekter

Fellesutgiftene i laget skal deles mellom andelseierne ut fra opprinnelig finansieringsplan. Fordelingen kan justeres dersom rehabilitering eller endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene.

Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene. Endringer i husleie skal informeres og begrunnes til beboerne før ikrafttredelse.

§ 17. Pant

Som sikkerhet for krav som springer ut av andelsforholdet, har borettslaget pant i den enkelte andel i henhold til vedtatt håndpant i adkomstdokumentene. Når borettslagsloven § 5-20 trer i kraft og andelen er registrert i grunnboken, faller dette avsnitt bort, og følgende regler vil i stedet gjelde:

Som sikkerhet for krav som springer ut av andelsforholdet har borettslaget legalpant (1. prioritet) i den enkelte andel tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp), jf. borettslagsloven § 5-20.

Forretningsføreren har ved en andelseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes andel. Andelseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 18. Vedtakelse

Alle andelseiere har fått utdelt vedtekter, enten ifm. større vedtektsrevisjoner, eller ifm. innflytting i borettslaget. Vedtektene og andre regler for borettslaget ligger også tilgjengelig på borettslagets nettside www.veitvedt-hageby.no.

Når vedtektene, eller vedtektsendringer er vedtatt i borettslagets generalforsamling er andelseierne automatisk bundet av disse.

§ 19. Verneting

Eventuelle tvister mellom borettslaget og en andelseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Borettslaget vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 20. Vedtektsendringer

Disse vedtekter kan endres av generalforsamlingen med 2/3 av de avgitte stemmer når hovedinnholdet av endringsforslaget er nevnt i innkallingen.

Endringene i vedtektene trer i kraft straks.

4 – Husordensregler

Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 12. oktober 1964. Endret i ordinære generalforsamlinger 26. mars 1973, 30. mars 1993, 16. juni 2021, 23.mars 2022, 20. mars 2024 og 17. mars 2025.

YTRE ORDEN

§ 1 Det påligger andelseierne selv å holde orden på de arealer som er tillagt hver enkelt leilighet. Områdene må ikke skjemmes med uvedkommende gjenstander. Barnevogner, sykler eller andre sportsgjenstander skal settes slik at de ikke skjemmer omgivelsene.

Andelseierne sørger selv for snømåking og sandstrøing av atkomstveiene til deres leiligheter. Gåing over områder som er tillagt andre andelseieres leiligheter er ikke tillatt uten vedkommende andelseiers samtykke. Dette gjelder imidlertid ikke sti til eget område og til felles tørkestativ.

§ 2 Parkering av biler og motorsykler må bare finne sted på plasser som er avsatt til dette formål. Det er ikke tillatt å hensette mopeder og motorsykler inne i leiligheten.

Se forøvrig reglement for parkeringsplasser i Borettslaget Veitvedt Hageby, vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 28. februar 1990.

§ 3 Alt avfall skal legges i søppelkassene. De regler som gjelder for bruken av søppelkassene må nøye følges. Andelseierne må påse at det ikke blir liggende avfall utenfor kassene. Parkering foran inngangen til søppelboder er ikke tillatt.

§ 4 Det er ikke adgang til å sette opp redskapsboder eller sykkelskur. Det samme gjelder oppslag i vinduer eller på yttervegger, skilter, montrer og automater. Veksthus med en grunnflate på under 3,5 m^2, og takhøyde under 2,10 meter kan settes opp på areal tillagt den enkelte leilighet så lenge dette ikke er til sjenanse for naboer.

§ 5 Espalievegger, levegg o.l. skal være maks 3 meter lange og 1,80 meter høye.
Gjerde rundt terrasser skal være 0,9 meter høye. Alt males i samme farge som huset.

§ 6 Hekk skal ikke være høyere enn 1,8 meter over bakken.

§ 7 Alt som føres opp på ytterveg skal kunne demonteres og remonteres av andelshaver for maling og annet vedlikehold utført av borettslaget.

§ 8 Andelshaver må måke snø på terrasser slik at snø ikke ligger inntil verandadør eller terrassedør.

§ 9 Andelseiere plikter å følge rundskriv og henvisninger fra styret om ytre orden og vedlikehold, oppsamling og bortkjøring av hageavfall mv.

INDRE ORDEN

§ 10 Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl 23.00 og 07.00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Støyende arbeider skal bare skje på hverdager mellom kl 07.00 og 20.00.

§ 11 I klosettene må det ikke kastes sanitærbind ol. som kan føre til at avløpsrørene blir tette. Feil ved sisternen som gjør at vannet blir stående å renne må straks utbedres.

Forøvrig må oppståtte feil eller skader på vann- eller avløpssystemet øyeblikkelig meddeles styret. Det samme gjelder vanninnsig og fuktskader i leiligheten. I en akutt situasjon bør henvendelse gjøres direkte til rørleggerfirma med døgnvakt.

§ 12 Det er tillatt å holde katt og hund, men tillatelsen er avhengig av dyrets oppførsel til enhver tid. Hunder tillates ikke å ferdes fritt omkring utendørs.

DIVERSE BESTEMMELSER

§ 13 I sommertiden skal leietakerne sørge for god utlufting i kjelleren gjennom vinduer forsynt med forsvarlig netting på yttersiden.

I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. I den utstrekning det er påkrevet må leietakerne sørge for nødvendig oppvarming slik at vannledning og avløpsrør ikke fryser.

Ved som legges i kjelleren må være tørr og stables med god klaring fra gulv og vegger så luften kan sirkulere.

§ 14 Leietakeren er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av vedkommende husstand, fremleietakere og andre personer som har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig. jfr. husleielovens § 20, 21 og 22.

§ 15 Det skal flagges i samsvar med lov om flagging på kommunens offentlige bygninger, og i samsvar med Oslo kommunes praksis.

5 – Tilbygg

Hvis du skal bygge ut huset ditt, må du både forholde deg til interne regler i borettslaget og til offentlige regler. Å bygge ut er en omfattende prosess og det er derfor viktig at du setter deg godt inn i de interne reglene først.

Vi anbefaler at du tar kontakt med styret før du begynner jobben med søknad om tilbygg.

5.1 – Retningslinjer for tilbygg

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 2. mars 2011, endret ved ordinær generalforsamling 20. mars 2024.

1 Byggesøknad

Andelseier som ønsker å bygge ut boligen må på forhånd fremsette skriftlig søknad til styret. Søknaden skal inneholde arkitekttegninger med målsatte fasade- og plantegninger som viser alle deler av bygget som blir berørt av arbeidene.

Utbygger skal på forhånd ha varslet alle naboer i samme, og i tilstøtende hus. Byggetegningene skal være påtegnet med navn og underskrift fra alle ovennevnte naboer.

2 Styrebehandling av byggesøknad

Før styret tar søknaden til behandling, må alle vilkår til byggesøknaden være oppfylt. Videre må andelseier ha innbetalt depositumsbeløp på 100 000 kroner til borettslagets depositumskonto.

Styrets behandling er endelig, slik at det er styrets vedtak knyttet til søknaden som danner ramme for hva utbygger kan la utføre. Det er i utgangspunktet ikke anledning til å fremme endringssøknader i forhold til godkjenningsvedtak, etter at byggearbeidene er påbegynt.

3 Byggemelding

Etter styrets godkjennelse, må utbygger selv sørge for å sende inn byggemelding overensstemmende med styrets vedtekter til Plan- og bygningsetaten.

4 Igangsettelse

Før byggearbeidene kan igangsettes skal utbygger dokumentere for styret:

- Rammetillatelse og igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten
- Kontrakt med entreprenør med lokal eller sentral ansvarsrett
- Kontrakten skal være Norsk Standard, blankett 3501
- Fremdriftsplan
- Plan for håndtering av oppgravede masser og avfallsplan
- Opplysninger med kontaktinfo til byggeplassansvarlig
- Garantistillelse fra entreprenør til borettslaget på 10 % av totalsum inklusive grunnarbeider, for å sikre ferdigstillelse innen ett år

Byggearbeidene skal starte senest innen tre år etter at tillatelse er gitt.

5 Byggeperioden

Byggearbeidene skal foregå i samsvar med borettslagets vedtekter og husordensregler, og med minst mulig ulempe for naboene.

Utbygger er fullt ansvarlig for alle skader som måtte oppstå som følge av byggearbeidene, materiallager, maskiner, stillaser, gjerder eller installasjoner entreprenøren har satt opp.

Byggearbeidene skal gjennomføres slik at naboleilighet ikke påføres skade eller vesentlig ulempe. Byggeplassansvarlig er forpliktet til straks og uten ugrunnet opphold å utbedre evt. skader på naboleilighet eller deres utearealer.

Byggeperioden kan maksimalt være ett år fra byggestart, med det menes at tilbygget skal stå ferdig med brukstillatelse, utvendige flater skal være malt, byggeplass skal være ryddet og utomhusarealer skal være opparbeidet og ferdigstilt med evt. murer, trapper, gjerder og lignende.

Dersom ikke entreprenøren klarer å overholde fristen har borettslagets styre anledning til å engasjere ekstern byggeleder innenfor den entreprenørgarantien som er stilt.

Evt. kostnader til ferdigstillelse eller utbedring av skader på naboeiendom kan dekkes av det depositumsbeløpet som er stilt av andelseier.

6 Utførelsen

Utbygger innestår for at alle arbeider utføres fagmessig og for at utførende håndverkere har de kvalifikasjoner som byggeforskrifter og tekniske forskrifter krever. Det er utbygger som selv står ansvarlig overfor plan- og bygningsmyndighetene mht. oppfyllelse av alle offentlige krav og pålegg.

Utbygger er ansvarlig for at tilbygget er forsikret under byggeperioden.

Utbygger skal påse at entreprenøren følger de tegninger og vilkår som følger av godkjennelsen. Videre skal utbygger påse at nybygget får samme trappeløsninger, takvinkler og fasadeuttrykk som resten av borettslaget og at entreprenøren forholder seg til de byggedetaljtegninger som er utarbeidet for borettslaget, både mht. oppbygging av vegg, innfesting av vinduer og feste av tilbygg til eksisterende bygg.

Utbygger forplikter seg til å benytte materialer med samme kvalitet og utførelse som er bestemt for resten av borettslaget.

7 Når nybygget er ferdig

Når ferdigmelding fra entreprenør foreligger, skal styret eller den fagperson styret har engasjert befare tilbygget. Kostnadene for befaringen dekkes av andelseier.

Når styret har befart og kontrollert at tilbygget er i samsvar med retningslinjene for tilbygg, tegninger som ligger til grunn for søknaden, og i overensstemmelse med de tekniske spesifikasjoner gitt for utbygging i Borettslaget Veitvedt Hageby, samt at evt. skader på naboeiendom er utbedret, vil depositumet til utbygger og garantistillelsen fra entreprenøren bli frigitt.

5.2– Tekniske krav for nye tilbygg

Vedtatt 2. mai 2011, endret i ordinær generalforsamling 20. mars 2024.

1) Alle leiligheter kan utvides iht. utviklingsplanen med inntil 50 kvm bruksareal samlet for 1. og 2. etasje. Med bruksareal menes her gulvareal målt innenfor omsluttende vegger.

2) Alle tilbygg på samme husfasade skal ha samme dybde, men denne kan være mindre enn maksimalgrensen på tre meter. Det er derfor viktig at beboere i samme hus som skal bygges ut er klar over dette, fordi naboens utbyggingsplaner også gir føringer for hva de andre i samme hus kan bygge.

3) Tilbygg, plattinger eller kjellernedganger må ikke utføres slik at de hindrer naboers utbyggingsmuligheter. Deleveggen skal ikke gå inn på naboens andel. Ved utbygging av kjeller skal sentrum av grunnmur følge delelinjen mellom andelene.

4) Yttervegger som blir liggende i forlengelse av leilighetsskille, skal tilfredsstille krav til luftlydisolasjon. Det må videre legges til rette for opplegg av fremtidig nabobyggs bjelkelag i gulv og tak. Andelseier som har bygget ut må akseptere at naboens tilbygg sammenbygges slik at de to tilbyggene fremstår som en enhetlig fasade.

5) Alle tilbygg skal utføres i tre med samme materialbruk og utførelse som er benyttet i fasadene for øvrig. Panelen skal være skyggepanel - hvit 22 x 148 mm dobbeltfalser grunnet vertikal kledning. Panelen som borettslaget har benyttet er levert av Thaugland Trælastforretning AS fra Eidskog Stangeskovene. Hjørnekasser skal være i 125 og 148 mm bredde, uhøvlet side synlig. Sålbenkbeslag i hvit utførelse. Beslag istedenfor vannstokk, legges for å unngå skjøter i panelen. Panelen skal monteres på en god håndtverksmessig måte i tråd med gjeldende standarder og anvisning fra leverandør. Det skal settes inn musebeslag i nedkant.

6) Tilbyggene skal utføres med samme takvinkel som hovedhuset (unntak for arkløsning). Tilbygg på gavl skal ha saltak med møne på midten. For tomannsboliger med leilighetsskille på gavl, skal tilbygget ha pulttak (ensidig fall) når bare den ene delen bygges ut. Utvides naboleiligheten senere, skal dette ha tilsvarende tak slik at den endelige utvidelsen får saltak med møne på midten. Takfot skal stikke 20 cm utenfor ytterkant panel og skjæres vinkelrett på takfallet. Gesimskasse utføres lik resten av huset og skal ha insektnetting.

7) Takene skal tekkes med asfalt takbelegg (takpapp) i samme farge som resten av huset, rød tegl. Shingel eller takplater godkjennes ikke.

8) Takrenner skal være i metall, og samme farge og utførelse som resten av huset. Vindski og dekkbord skal også utføres likt med huset for øvrig.

9) Inngangsdører skal være type NorDan Skytten 843G Hvit - Cotswold-glass, 90 cm.

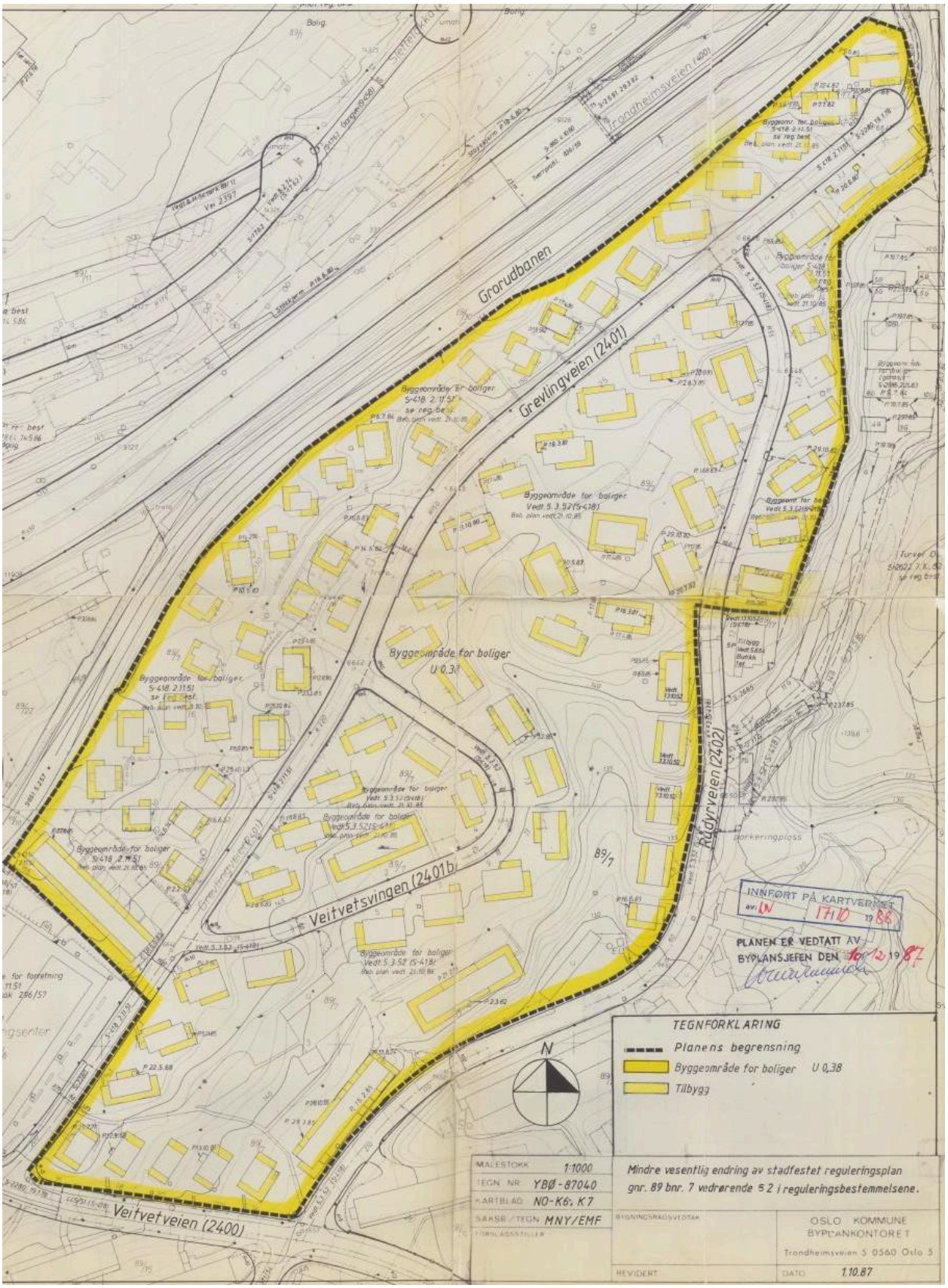
10) Vinduer skal være NorDan (ND) Villa Toppsving Classic, Energispareglass super som tilfredsstiller u- verdi 1,1 W/m2K. Innfesting av vinduer og dører i ytterkant og jevnt med ytterkledning, vannbrett med hvitt beslag i overkant og underkant, vinduer belistes rundt på alle 3 sider med 70 mm list som males hvite i husets farge.

11) Inngangstrapper skal utføres i impregnert tre med samme utførelse som i borettslaget for øvrig. Nye baldakiner skal utføres med dimensjoner og type som ellers er benyttet i borettslaget.

12) Tilbygg males med Drygolin, Farge, Panel; Hvit NCS kode S0500-N, Vindski i samme farge som resten av huset med fargekoder:
    a) Blå - S4040-R80B
    b) Rød - S4550-Y80R
    c) Grønn - S5040-G30Y
    d) Gul - S2050-Y20R
    e) Vinduskarmer og dører er også Eggehvite, NCS kode S0502-N

13) Alle byggearbeider på tilbygg skal være overensstemmende med de planer og tegninger som borettslagets styre har godkjent. Dersom Plan- og bygningsetaten har stilt krav til utførelsen som avviker fra det som borettslagets styre har godkjent, må nye tegninger med endringene innleveres styret og godkjenning må foreligge før arbeidene kan påbegynnes.

5.5 – Reguleringskart



Større versjon av kartet finnes på nettsidene til plan- og bygningsetaten:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015158576&fileid=6020572

5.4– Egenerklæringsskjema ved tilbygg

I forbindelse med min søknad om påbygging av leilighet nr. i Borettslaget Veitvedt Hageby forplikter jeg meg til følgende:

1. Byggeprosjektet skal gjennomføres i samsvar med godkjente tegninger og planer og iht. gjeldende byggeforskrifter.

2. Byggearbeidene skal gjennomføres slik at naboleiligheter og deres uteareal ikke påføres skade eller vesentlig ulempe. Som utbygger er jeg forpliktet til å utbedre skader på naboeiendom uten ugrunnet opphold.

3. Det skal kun benyttes autoriserte håndverkere i forbindelse med utførelse av VVS, våtrom, bærende konstruksjoner og elektriske arbeider.

4. Styret har anledning til å foreta kontroll av byggearbeidene. Dersom ikke fristen på ett år for gjennomføring av byggearbeidene overholdes, har styret rett til å engasjere ekstern byggeleder for ferdigstillelse. Dette kan belastes den 10 % garantien som entreprenøren skal stille før oppstart av byggearbeidene. Styret har også anledning til å benytte innbetalte depositum på 100 000 kroner til dekning av skader som påføres nabo eller andre eller borettslagets fellesarealer.

5. Dersom borettslaget påføres skader/utgifter som følge av byggearbeidene er dette mitt ansvar og at jeg må dekke de skader/utlegg som borettslaget påføres.

6. Jeg er innforstått med at jeg også er ansvarlig for bygningsmessige feil, synlige eller skjulte, som oppstår eller avdekkes i forbindelse med mitt tilbygg, og at jeg må sørge for utbedring av disse, slik at ikke borettslagets bygningsmasse påføres skader.

7. Jeg godtar å dekke de årlige merutgifter borettslaget påføres ved økning i borettslagets forsikringspremie og økning i kommunale skatter og avgifter som følge av arealøkningen ved tilbygget.

8. Tilbygget skal stå utvendig ferdig senest ett år etter byggestart, og byggetomten skal da være ryddet, se pkt 4. Ferdigattest skal foreligge innen to år. Selges boligen før tilbygget er ferdig/før ferdigattest foreligger, skal det i kjøpekontrakten tas inn at kjøper blir ansvarlig for ferdigstillelse og etter forpliktelsene her.

9. Som garanti for fullføring av prosjektet og for skader må utbygger ha sørget for:
    a. Entreprenørgaranti på 10 % av brutto byggesum
    b. Innbetaling av depositum på 100 000 kroner til borettslaget

10. Jeg er innforstått med at brudd på ovennevnte forpliktelser er å betrakte som et mislighold og at i den grad ikke depositum eller entreprenørgaranti dekker, er jeg uten opphold forpliktet til å dekke alle skader som er forvoldt som følge av arbeider med mitt tilbygg. Dersom ikke skadene dekkes eller rettes opp, kan det få konsekvenser for mitt leieforhold ved at styret kan pålegge tvangssalg.

Dato: ----------

Signatur: ----------

Adresse: ----------

6 – Retningslinjer for innredning og deling av kjellere i borettslaget

Oppdatert og vedtatt av ekstraordinær generalforsamling 2. mars 2011.

Rekkehusene ble bygget med felles vaskeområde med vaskerom og tørkerom i kjellerne. De originale kjellerne inneholder også private kjellerrom/råkjellere med inngang til felles vaskeområde.

1) Innredning av kjeller skjer på eget ansvar. Eventuelle sopp- og råteskade, samt andre skader som kan oppstå ved deling og innredning av kjeller, dekkes ikke av borettslaget.

2) Deling av kjeller mellom leilighetene:
   a) Alle andelseiere i huset må være enige i oppdeling. Felles erklæring/søknad om deling sendes til borettslagets styre for behandling.
   b) Når styret har godkjent deling av kjeller, må andelseierne selv sørge for å byggemelde dette der det er krav om det, dvs. ved bruksendring, bygging av våtrom, elektriske installasjoner og ved fasadeendring, jf. pkt. e).
   c) Kjellerdelingen skal være total, slik at alle får sin del avdelt, og deleveggene skal følge leilighetsskillene i etasjen over. Det er ikke lov å innrede kjellerrom under andres leilighet.
   d) Ved deling og oppsetting av vegger i kjeller, er andelseierne selv ansvarlige for at gjeldende byggeforskrifter oppfylles.
   e) Innsetting av nye større vinduer i kjeller eller kjellerdør er meldepliktig fasadeendring og skal godkjennes av borettslaget. Ved deling vil flere av delene miste rømningsvei. Dersom kjellerarealene skal benyttes til beboelsesrom, må det etableres rømningsvei ved innsetting av vinduer godkjent som rømningsvei eller kjellerdør.
   f) Det skal være stoppekran innvendig i alle leiligheter etter deling.

3) Det er ikke anledning til å lage hybelleilighet med egen inngang i kjelleren. Eventuell hybel må ha felles inngang med resten av leiligheten. Kjellerdøren er en hagedør og skal ikke benyttes til daglig ferdsel og adkomst til boligen.

4) Ved innredning av kjeller gjelder de samme reglene som for tilbygg mht. at borettslaget ikke kan gjøres ansvarlig for skader på innredning som følge av fukt eller vanngjennomtrengning i yttermur. Dersom det oppstår større fuktskader vil styrets ansvar kun omfatte kostnader til utvendig drenering eller andre tiltak som hindrer vann i å trenge inn i kjeller. Den enkelte andelseier vil deretter selv stå ansvarlig for alle kostnader som knytter seg til innvendig utbedring/gjenoppbygging. De originale veggene er i betong med jordmasser som ligger rett inn på betongveggen. For å unngå/redusere innvendig fukt, anbefales det å isolere veggene utvendig før innvendige arbeider starter.

5) De originale kjellerveggene er kledd innvendig med 5 cm tykke plater av presset treull ned til sålen. Sålen kan stå ca. 30 cm opp over innvendig gulv, og her er det ingen isolasjon. Endring av original takhøyde i kjeller, som er ca. 201 cm, krever omlegging av drenering og forutsetter søknad til, og godkjenning fra styret. For at en andelseier skal kunne legge kjellerarealet til sitt eksisterende boligareal forutsettes det at andelseier både har fått styrets og nødvendige offentlige godkjenninger av bruksendring, fasadeendring etc., og at innredningsarbeidene er utført iht. forskrifter for våtrom/elektro-installasjoner eller andre meldepliktige tiltak.

6) Kjellere som er delt ulovlig eller hvor det har foregått ulovlig bruksendring og innredning, kan av styret enten kreves tilbakeført til åpen kjeller, eller at andelseierne i huset i fellesskap sørger for å bringe deling, bruksendring og innredning i overensstemmelse med retningslinjene her.

7 – Uteboder

Det er egne retningslinjer og tekniske krav for uteboder i Veitvedt Hageby. Før du kan bygge bod må du sette deg godt inn i reglene og søke styret om tillatelse.

7.1 – Retningslinjer for bygging av utebod

Oppdatert og vedtatt av ekstraordinær generalforsamling 2. mars 2011, i ordinær generalforsamling 14. mars 2019, og i ordinær generalforsamling 20. mars 2024

Før bygging kan starte:

1) Andelseier som ønsker å bygge utvendig bod, må ha styrets tillatelse til dette. Det er kun tillatt med den type bod generalforsamlingen har godkjent. Tegninger og arbeidsbeskrivelse for denne boden kan fås hos styrets tilbyggskomité eller forretningsfører. Den kan også lastes ned fra www.veitvedt-hageby.no. Når styrets tillatelse foreligger, skal søknad/melding sendes Plan- og bygningsetaten.

   Styret kan gi tillatelse til krymping opp til 25 % i største høyde, lengde og bredde. Takvinkelen må beholdes og reduksjonen i % må være lik for høyden, lengden og bredde.

2) Søknaden til styret skal være skriftlig og inneholde bekreftelse på at berørte naboer er varslet, inkludert eventuelle naboprotester.
3) Søknaden skal for øvrig inneholde tegning av bod type (enkel eller dobbel), tegning eller beskrivelse av fundamentering, kartutsnitt med angivelse av plassering. Fra byggestart må boden ferdigstilles innen tre måneder.
4) Som sikkerhet overfor borettslaget for gjennomføring og fremdrift i henhold til søknaden, må andelseieren innbetale 10 000 kroner til den depositumskonto borettslaget har opprettet. Depositum vil bli tilbakebetalt når styret har sluttbefart og godkjent boden som ferdig.
5) Arbeidene kan ikke starte før slik innbetaling er gjort og kopi av offentlige tillatelser er sendt styret/forretningsfører.

Utførelse av arbeidene:

6) Andelseier bygger ut på borettslagets vegne. Andelseier svarer selv for oppfyllelse av alle vilkår og pålegg fra Plan- og bygningsetaten.
7) Andelseieren må selv forestå og bekoste alle arbeidene.
8) Utbyggingen skal skje med minst mulig ubehag for naboene og i samsvar med gjeldende husordensregler og fastsatt fremdriftsplan. Alle arbeider skal utføres fagmessig.
9) Andelseieren er ansvarlig for reparasjon av skader på utvendige arealer, installasjoner og eksisterende bygg som måtte oppstå som følge av aktiviteten i forbindelse med utbyggingen.

Når arbeidene er ferdige:

10) Når arbeidene er ferdige skal styret eller den fagperson styret har engasjert for å befare boden. Kostnaden for befaringen dekkes av andelseier.

11) Borettslaget eier den oppsatte boden, men andelseieren kan overdra boden sammen med andelen, slik at verdiøkningen kommer den enkelte til gode ved flytting.
12) Andelseieren plikter å holde boden i god stand. Alt fremtidig vedlikehold av boden påhviler andelseieren selv.
13) Andelseieren må selv sørge for forsikring av eiendeler som oppbevares i boden. Andelseieren må ikke benytte boden på en måte som er til sjenanse/ulempe for naboene.
14) Andelseier forplikter seg til å dekke eventuelle merutgifter borettslaget måtte få som følge av boden i forbindelse med nødvendige reparasjons- eller vedlikeholdsarbeider, f eks ved drenering, skifting av kloakkrør, trekking av kabel, rørbrudd eller lignende.

7.2– Tekniske krav til nye boder

Vedtatt på ordinær generalforsamling 14. mars 2019.

1) Det er to typer bod en kan velge mellom: enkeltbod eller dobbeltbod ifølge borettslagets tegninger.

2) Panel: boden skal kles med vertikal D-fals 60 graders panel: 22mm (eller 19mm) x 148mm kvit grunnet, også kalt dobbelfals-Ny type.

3) Hjørnekasser: 125mm og 145mm bredde med uhøvlet side ut og 20mm tykk.

4) Dør: boddør kvit med mål 80 x 200 cm uten vindu med stående panel. Vannbord over dør 45x70mm med hvitt vannbrettbeslag. Vannbord over dør kan sløyfes dersom døra monteres ut mot innsiden av panel

5) Tak: skal stikke 20 cm utover vegg på alle sider.

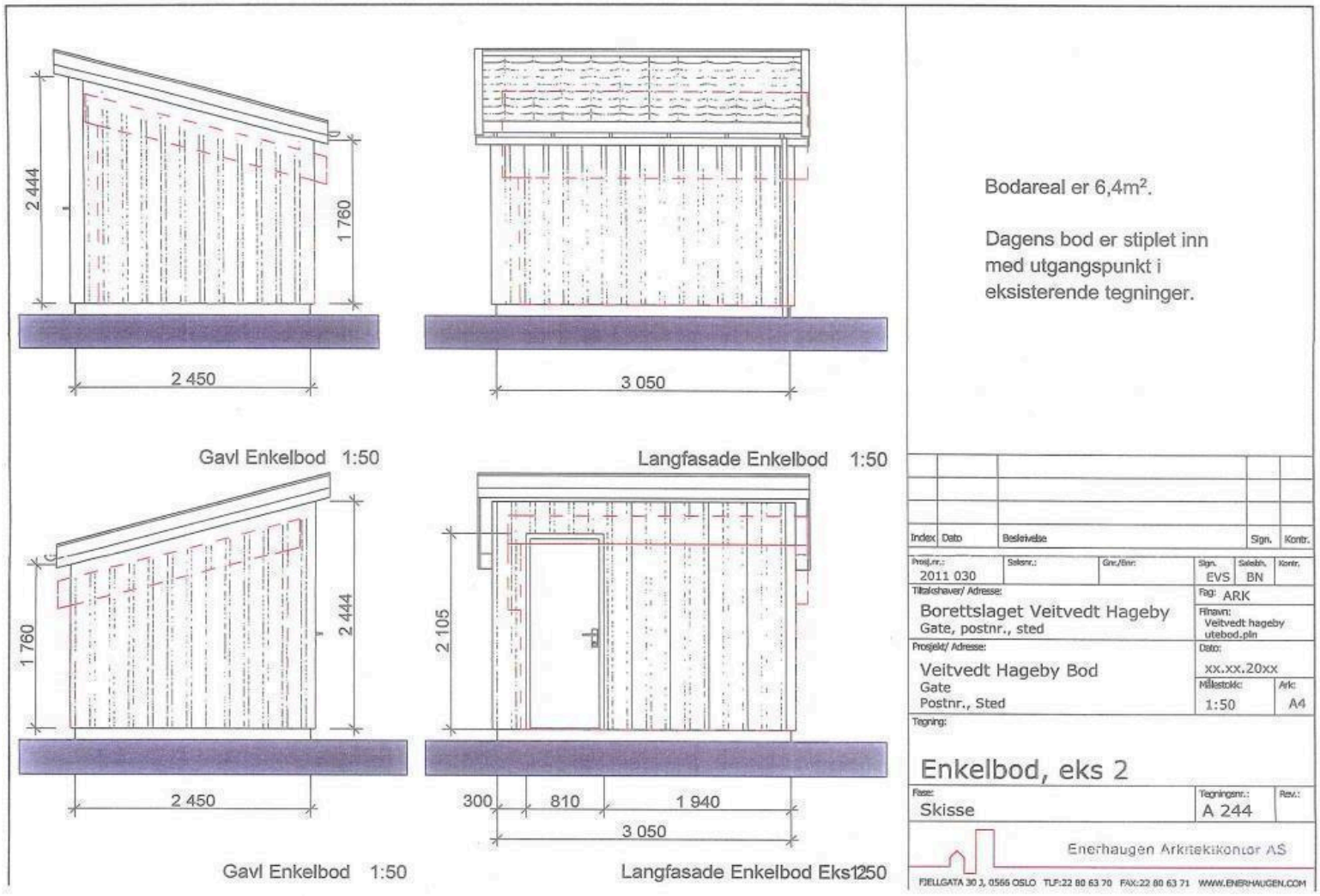
6) Takfotbeslag: monteres langs takfoten (nedre langside) før pappen legges.

7) Trekantlist: 48 x 48 mm monteres langs begge kortsider før papp legges.

8) Vindski: Begge kortsider og langsiden oppe, dobbel og skal stikke 20 cm utenfor taket nede og følger takkanten oppe, skjæres loddrett. Farge som på huset.
   a) Dimensjon: 145 x 20 mm nederste bordet skal være synlig 9 cm under øvre bord.
   b) Vannbord: 98 mm oppå vindski begge kortsider og øvre langside.
   c) Vindskibeslag: sort 4 tommer oppå vannbordene.

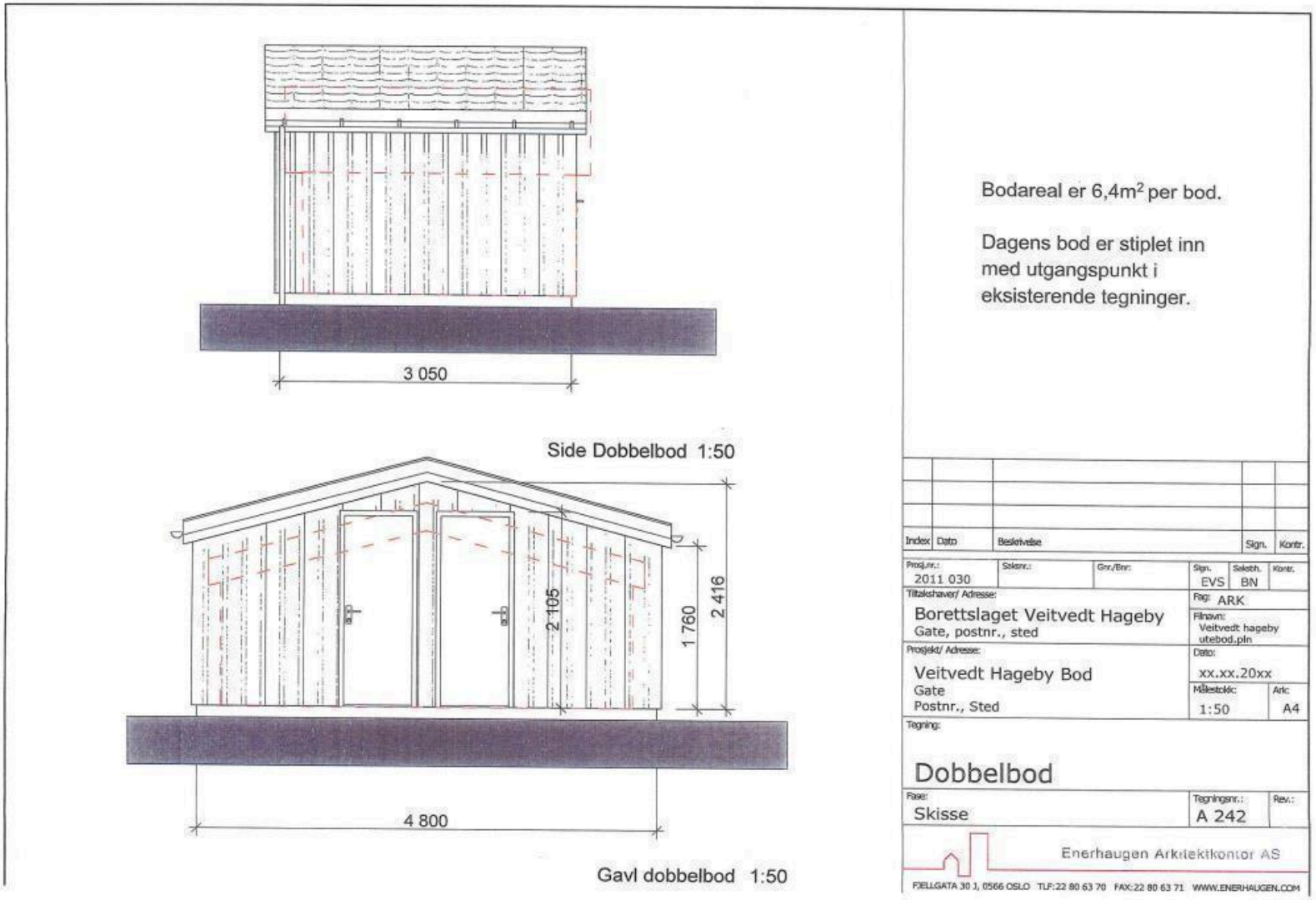
9) Farger: skal være likt med huset. All maling er Drygolin.
   a) Takrenner, endelokk vindskibeslag og takfotbeslag: sort.
   b) Nedløpsrør (avsluttes med 45 graders bend nederst, bend og rørfeste: hvit.
   c) Papp: Asfalt takpapp: Rød tegl (shingel eller takplater godkjennes ikke).
   d) Panel og dør: Hvit-S0500N.
   e) Vindski: Som huset: Blå-S4040-R80B, Rød-S4550-Y80R, Grønn-S5040-G30G, Gul-S2050-Y20Y.

7.3– Tegning enkel bod



Tegningene ligger også på borettslagets nettsider.

7.4– Tegning dobbel bod



Tegningene ligger også på borettslagets nettside.

8 – Parkering

Borettslaget disponerer et antall parkerings- og garasjeplasser. Andelseiere som ikke har egen parkeringsplass, kan leie disse. Du finner mer informasjon på nettsidene, inkludert informasjon om venteliste.

8.1 – Reglement for borettslagets parkeringsplasser

Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 28. februar 1990. Endringer vedtatt i ordinær generalforsamling 1995, 1996, 2000, 2023, 2024 og 2025.

1. Hvilke parkeringsplasser reglementet gjelder for

Reglementet gjelder for parkeringsplasser på borettslagets fellesområder. Dette omfatter følgende plasser:

- **Grevlingveien 2:** 16 plasser
- **Grevlingveien 38:** 5 plasser
- **Ved snuplassen i stikkveien til Grevlingveien 6-8-10 osv:** 4 plasser
- **Ovenfor Veitvetsvingen 3**: 22 plasser
- **På hver side av Veitvetsvingen 2:** 8 plasser
- **Ved Rådyrveien 6:** 10 plasser
- **Ved Grevlingveien 48:** 3 plasser
- **Ved Grevlingveien 64:** 4 plasser

Parkering på områder tillagt de enkelte boliger kan bare skje når borettslagets styre har gitt samtykke. Slikt samtykke kan bare påregnes i helt spesielle tilfeller og ikke når andelseierne leier garasje i borettslagets garasjeanlegg.

Parkering på områder tillagt de enkelte boliger kan bare skje etter "Retningslinjer for opparbeidelse av parkeringsplass på tillagt uteareal".

2. Fordeling og overdragelse av parkeringsplasser

Alle plasser blir ved ledigstillelse eller fraflytting å fordele etter gjeldende venteliste. De parkeringsplasser som er opparbeidet på områder tillagt de enkelte boliger følger leiligheten ved salg.

3. Hvem som kan tildeles parkeringsplass

Parkeringsplass kan bare tildeles andelseierne i Borettslaget Veitvedt Hageby når andelseieren selv eller et medlem av andelseierens husstand disponerer kjøretøy under 3500 kg og at kjøretøyet får plass innenfor oppmerket felt.

Det kan bare tildeles en plass per andel.

Borettslaget har som målsetting at flest mulig andelseiere skal få muligheten til å kunne disponere en stykk parkeringsplass, derfor vil andelseiere som har opparbeidet

parkeringsplass på tillagt uteareal ikke kunne leie garasje eller parkeringsplass av borettslaget.

Styret har venteliste for garasje og parkeringsplasser. De som melder seg vil komme nederst på denne listen og rykker fremover etter hvert som de foran på listen takker ja til tilbud om parkering.

4. Avgjørelser i parkeringssaker

Styret skal stå for tildeling av garasje- og parkeringsplasser etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer og ventelister.

5. Oppsigelse av parkeringsplass

En andelseier kan når som helst si opp sin parkeringsplass. Når en andelseier ikke lenger har bruk for sin parkeringsplass, plikter han å meddele dette til styret. Den ledige plassen blir å fordele ifølge ventelisten. Parkeringsplassen kan av styret sies opp dersom gjeldende reglement ikke blir fulgt eller om andelseieren på annen måte misligholder sine forpliktelser.

Parkeringsplassen kan av styret også sies opp dersom styret eller generalforsamlingen beslutter at plassen ikke lenger skal opprettholdes som parkeringsplass.

Styret kan vedta midlertidig bruksendring av parkeringsplassen dersom dette er nødvendig.

6. Betingelser for bruk av parkeringsplass

Den som disponerer parkeringsplass er ansvarlig for at plassen til enhver tid er ryddig og ren.

Styret kan gi samtykke til at det monteres strømuttak for motorvarmer i tilknytning til parkeringsplassen, men da under forutsetning av at det gjøres for egen regning og risiko. Ved behov kan styret når som helst kreve motorvarmeopplegget fjernet.

7. Overgangsregler

Ved innføring av dette reglementet gis de andelseiere som disponerer godkjente parkeringsplasser rett til fortsatt å disponere plassen. Retten til bruk av parkeringsplass kommer inn under nærværende reglement og kan bare opprettholdes så lenge vilkårene i pkt. 3 oppfylles.

Andelseiere som allerede har montert strømuttak for motorvarmere ved parkeringsplassen må overlate dette uten noen form for erstatning når boligen fraflyttes eller når retten til å disponere parkeringsplassen av andre grunner opphører.

8. Utdeling av reglementet til nye andelseiere

Dette reglementet skal deles ut til alle nye andelseiere i borettslaget i forbindelse med undertegning av husleiekontrakt.

9. Ikrafttreden

Dette reglementet trer i kraft fra den tid styret bestemmer. Ikrafttredelse: 1. mai 1990 (styrevedtak 3. april 1990).

8.2 – Retningslinjer for opparbeidelse av parkeringsplass på tillagt uteareal

Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 28. februar 1990. Endringer vedtatt i ordinær generalforsamling 1995, 1996, 2000, 2023, 2024 og 2025

Før bygging kan starte:

1) Dersom andelseier ønsker å opparbeide egen parkeringsplass på uteareal må det søkes styret om tillatelse. Søknaden til styret skal være skriftlig og inneholde bekreftelse på at naboene er varslet. Søknaden skal for øvrig inneholde målsatt tegning, beskrivelse av arbeidene, typeangivelse av faste byggematerialer (dekke) samt fremdriftsplan for arbeidene.
2) Etter godkjent søknad, skal styret søke til enhver tid gjeldende myndighet om avkjørsel til offentlig vei. Andelshaver kan ikke starte utførelse av parkeringsplassen før styret har mottatt godkjent avkjørsel fra gjeldende myndighet.
3) Utførelse av p-plass:
    a) Kantstein på fortau skal nedfelles av Oslo Vei for andelseierens regning
    b) Parkeringsplassen skal være minimum 5 m dyp regnet fra reguleringsgrense for vei
    c) Parkeringsplassen skal være minimum 2,5 m bred
    d) Gjerde eller andre hindringer skal ikke rage mer enn 1 m over veibanen til tilstøtende vei

Utførelse av arbeidene:

4) Parkeringsplassen skal gruslegges, asfalteres eller stensettes. Ved utgraving i skråninger skal støttemur utføres i hht. de til enhver tid gjeldende forskrifter og med godkjent stein.

5) Andelseieren må selv forestå og bekoste alle arbeidene. Som sikkerhet overfor borettslaget for gjennomføring og fremdrift i hht. søknad, må andelseieren innbetale 10 000 kroner til den depositumkonto borettslaget har opprettet. Depositum vil bli tilbakebetalt når styret har sluttbefart og godkjent parkeringen.
6) Utbyggingen skal skje med minst mulig ubehag for naboene. Alle arbeider skal utføres fagmessig.

Når arbeidene er ferdige:

7) Etablert parkeringsplass på tillagt eiendom blir ikke innregulert i borettslagets parkeringsvedtekter. Alt fremtidig vedlikehold av parkeringsplassen, støttemur, asfalt/sten og port hviler på andelseieren selv.
8) Andelseieren svarer for at parkeringsplassen kun brukes til parkering av registrert kjøretøy. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassen til oppbevaringsplass eller hensetting av campingvogn, båt mv. Andelseier svarer for at bruken av parkeringsplassen ikke er til sjenanse eller unødig ulempe for naboene. Borettslagets vedtekter og husordensregler gjelder også for parkeringsplassene.
9) Andelseier forplikter seg til å dekke eventuelle merutgifter borettslaget måtte få ved istandsetting av parkeringsplassen etter utførelse av nødvendige reparasjons- eller vedlikeholdsarbeider i borettslaget, for eksempel ved drenering, skifting av kloakkrør, trekking av kabel etter brudd etc.

9 – Retningslinjer for installasjoner på fasader

Oppdatert og vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 2. mars 2011.

Søknadspliktige fasadeinstallasjoner er:

1. Parabolantenner

Styret kan etter søknad gi tillatelse til å sette opp parabolantenne med diameter som er mindre enn 1 meter. Antennen skal settes opp slik at den er til minst mulig sjenanse for naboer, og slik at senter av tallerkenen skal være montert lavere enn 1,5 m over terrenget. Søknad om plassering av parabolantenne skal inneholde målsatt illustrasjon som viser plassering, og det skal foreligge nabosamtykke fra alle berørte gjenboere.

2. Varmepumper

Styret kan etter søknad fra andelseiere gi tillatelse til å sette opp varmepumpe på husvegg.

Varmepumpen skal settes opp slik at den er til minst mulig sjenanse for andre, både mht. viftestøy og mht. visuell tilpasning til fasaden.

Varmepumpen skal bygges inn med panel som i uttrykk og farge faller inn i husets fasade for øvrig.

Søknad om plassering av varmepumpe skal inneholde målsatt illustrasjon som viser plassering på fasade og det visuelle inntrykket innkassingen skal gi, samt påtegning fra nærmeste nabo.

Det tas forbehold om at andelseier selv må bære kostnader og evt. ulempe pga. nedmontering og driftsstans som følge av at det i borettslaget skal utføres vedlikeholdsarbeider på fasaden.

Ifm. slike arbeider kan det fra borettslaget forlanges at andelseier til et fastsatt tidspunkt, selv besørger midlertidig demontering av varmepumpe med innbygging, slik at denne ikke hindrer fremdriften på vedlikeholdsarbeidene.

3. Markiser

Der det tidligere ikke har vært satt opp markiser vil det ikke være spikerslag under panelen. For markiser til større vinduer må det søkes styret før det settes inn spikerslag og settes opp markiser.

Det forutsettes enten at alle andelseiere i det enkelte hus blir enig om felles farge/mønster på sine markiser.

10 – Retningslinjer for oppsetting av trampoliner, lekeapparater og andre installasjoner på borettslagets fellesområder

Vedtatt av ekstraordinær generalforsamling 2. mars 2011, og endret i ordinær generalforsamling 20. mars 2024.

1) Andelseier som ønsker å sette opp trampoline, lekeapparat eller annen installasjon på borettslagets areal som er tillagt egen andel, skal det innhente styrets tillatelse før installasjonen foretas. Søknaden skal være skriftlig og inneholde en beskrivelse og forslag til plassering samt skriftlig nabosamtykke fra de naboer som grenser opp til det aktuelle fellesarealet eller som blir direkte berørt.

2) Bruk av slike installasjoner kan medføre mye støy for nærmeste naboer og risiko for ansvar i forbindelse med skader som følge av bruk.

3) Den eller de andelseiere som setter opp installasjonen må sørge for forsvarlig sikring av installasjonen slik at den er sikker i bruk. De må dessuten i søknaden skriftlig påta seg alt ansvar som måtte følge av bruken, både deres egen og andres bruk. På de tider installasjonen ikke skal brukes, eller på tider hvor andelseier ikke kan føre oppsyn med bruken, skal det foretas fysisk avsperring av bruken ved lås eller liknende.

4) Installasjoner som er satt opp uten styrets samtykke er ulovlige og kan kreves fjernet. Dersom borettshaveren ikke etterkommer et pålegg fra styret om å fjerne installasjonen innen en fastsatt frist, vil styret etter fristens utløp kunne fjerne installasjonen uten ytterligere forvarsel. Styret vil i denne sammenheng ikke kunne gjøres ansvarlig for ikke å ha tatt vare på gjenstanden.

5) Andelseier som setter opp slik installasjon skal også sørge for å utbedre skader og sår som måtte oppstå på utearealene, både ved oppsetting, bruk og etter fjerning.

11 – Skriv om ansvar for tilbygg etter fasaderehabilitering

I forbindelse med rehabiliteringsarbeidene har det kommet noen henvendelser som tyder på at det er enkelte misforståelser rundt ansvar for tilbygg.

Bygging av tilbygg

Utgangspunktet er at det er andelseier selv som står ansvarlig for eget tilbygg. Det innebærer at andelseier er ansvarlig for vedlikehold og skader, og for evt. ekstrakostnader som borettslaget blir påført ved tilbygget.

Forsikring

Andelseier som har tilbygg betaler årlig et tillegg til husleien som bl.a. dekker tilslutning til borettslagets forsikring. Andelseier trenger da ikke egen forsikring på tilbygget, slik at skader som ellers dekkes av forsikring, er omfattet av borettslagets forsikring. Forsikringsdekning omfatter slike ting som brann, rørbrudd, tyveri, hærverk, naturskade eller annen skade som oppstår plutselig og uforutsett.

Rehabiliteringen og ansvar for maling av fasader

I forbindelse med vedtak om rehabilitering, ble også tilbyggene omfattet av vedtaket, slik at eldre tilbygg skulle få skiftet panel og dører/vinduer, mens nyere tilbygg kunne stå, dersom de fylte enkelte standardkrav. Disse tilbyggene blir bare malt sammen med resten av huset.

Etter rehabiliteringen har borettslaget tatt på seg ansvar for periodisk maling og vedlikehold av panel og vinduer - uavhengig av om dette ble skiftet eller ikke.

Tilbyggsansvaret

Borettslaget har ikke overtatt ansvaret for resten av tilbygget. Det er derfor fortsatt andelseier som er ansvarlig for bl.a. taktekking - setningsskader - statisk styrke - bygningsmessig standard, og evt. kostnader borettslaget blir påført som følge av tilbygget. Det siste er særlig aktuelt ifm. dreneringsarbeider, hvor tilbygg som står på peler, medfører at man må håndgrave under tilbygget istedenfor maskingraving.

Vi har også sett at det ifm. takterrasser på tilbygg har vært en del lekkasjer og råteskader. Dette vil fortsatt være andelseiers ansvar.

Salg/kjøp av bolig i Veitvedt Hageby

I forbindelse med salg av andeler er det viktig at det opplyses om ansvaret for tilbygg. Det er nok noen som har kjøpt bolig med tilbygg, som tror at det er borettslaget som har ansvaret dersom det oppstår taklekkasje eller setningsskader.

Det er ubehagelig for alle dersom dette kommer som en overraskelse. Det er derfor viktig at alle som har nye eller gamle tilbygg er oppmerksomme på sitt ansvar og at man bl.a. får sjekket behov for vedlikehold, særlig for taktekkingen.

12 – Orientering om uteareal til kjøpere og meglere

Styret vil gjøre oppmerksom på at alle utearealene i utgangspunktet er fellesarealer. Andelseierne disponerer til «eget» bruk av arealet utenfor boligen. Størrelsen på dette vil selvfølgelig avhenge noe av beliggenhet. Blant annet kan det være naturlig at hjørneleiligheter disponerer en noe større del. Utgangspunktet er imidlertid at andelseier disponerer tre meter fra husvegg.

Enkelte andelseiere har imidlertid «tatt seg» til større områder, ved å sette opp hekker og /eller gjerder.

I forbindelse med opprusting av fellesarealene, vil borettslaget vurdere alle slike utvidelser av «eget» område og eventuelt pålegge andelseiere å rive slike gjerder og hekker som er satt opp uten søknad og samtykke, på bekostning av borettslagets fellesområder.

For å unngå senere misforståelser om hva som hører til boligen eller ikke, vil vi anbefale potensiell kjøper å ta kontakt med styret på epost, slik at vi i fellesskap kan avklare grensene mellom arealet tillagt boligen og fellesarealet.

13 – Informasjon om innredning av kjellere

Oktober 2011

Det er etter hvert mange i Veitvedt Hageby som har innredede kjellere, men det er ikke like mange som har gjort dette lovlig. I forbindelse med kjøp av bolig kan dette bli et kostbart problem. I en del takster og salgsoppgaver er innredede kjellere tatt med som p-rom (primærrom) eller som disponible rom, og taksten settes tilsvarende høyere, selv om kjelleren ikke er lovlig i bruk og innredningsarbeider ikke er byggemeldt.

Det er et problem at flere av de som har innredet kjeller uten byggemelding, også har

fått arbeider som ikke er fagmessig utført. Det vil da gjerne være et tidsspørsmål før det oppstår sopp- og råteproblemer. Man kan også være så uheldig å få en vannskade som normalt ville være forsikringsdekket, men hvor forsikringsselskapet ikke vil dekke ødelagt bad eller beboelsesrom i kjeller - fordi disse ikke er i lovlig i bruk.

Det har siden 1997 vært søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten å endre bruk av kjeller til beboelsesrom. I Borettslaget Veitvedt Hageby er det eget reglement for deling og evt. innredning av kjeller. Av hensyn til både egen og andres sikkerhet er det viktig at man forholder seg til dette. Særlig gjelder dette for krav til rømningsvei og brannskille.

For oppholdsrom er det krav til egen rømningsvei. Dersom rømningsvei er et vindu, må dette ha et minimumsmål på 60 cm x 90 cm eller 70 cm x 80 cm. Det er også mange som har lagt bad i kjelleren. Bygging av våtrom er også meldepliktig.

Ny bygningslov av 1. juli 2011 setter nye og strengere krav til innredning av oppholdsrom.

Det har i Veitvedt Hageby vært en ufravikelig forutsetning at kjellere skal deles slik at deleveggene følger leilighetsskillet i 1. etasje. Har man en kjeller som ikke har en rett delevegg som følger leilighetsskillet, så er kjelleren ikke lovlig oppdelt.

Det er ikke lov å innrede kjellerrom som delvis befinner seg under naboleiligheten.

Grunnmurene i Veitvedt Hageby er fra 1950-tallet. De ble bygget uten isolasjon og fuktsikring. Dreneringen utvendig er gammel og utilstrekkelig for beboelsesrom.

Skal man innrede kjelleren, vil det normalt være nødvendig å grave opp dreneringen å få lagt ny med fuktsikring og isolasjon. Noen ønsker også å pigge gulvet for å få større høyde i kjeller. Dette vil som regel kreve oppgraving og omlegging av drenering på utsiden av huset.

I en dom fra Borgarting lagmannsrett ble en selger dømt til å betale til kjøperen flere hundre tusen kroner i erstatning fordi leiligheten ble solgt med rom som viste seg å ikke fylle kravene til beboelsesrom.

Det kan bli en lei overraskelse hvis man da har brukt pengene til å kjøpe ny

bolig. Fordi dette er viktig vil orientering om dette bli lagt ut til meglere og

takstmenn.

Vedtekter

Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 23. februar 1962. Endret i ekstraordinær generalforsamling 29. mars 1976, i ekstraordinær generalforsamling 6. desember 1977, i ordinær generalforsamling 25. mars 1985, i ekstraordinær generalforsamling 23. oktober 1991, i ordinær generalforsamling 31. mars 1998, i ekstraordinær generalforsamling 25. oktober 2005, i ordinær generalforsamling 25. mars 2009, i ordinær generalforsamling 14. april 2010, i ordinær generalforsamling 8. april 2014, i ordinær generalforsamling 31. mars 2016, i ordinær generalforsamling 12. mars 2018, i ordinær generalforsamling 14. mars 2019, i ordinær generalforsamling 16. juni 2021, i ordinær generalforsamling 23.mars 2022. i ordinær generalforsamling 22. mars 2023, og ordinær generalforsamling 20. mars 2024.

§ 1. Navn, formål og forretningskontor

Borettslaget Veitvedt Hageby er et andelslag hvor medlemmene ikke har personlig ansvar for lagets forpliktelser overfor tredjemann. Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å overta og administrere de ferdige bygg på festet tomt, gnr. 89 bnr. 7 i Oslo og å leie ut boliger til andelseierne. Borettslagets forretningskontor er i Oslo.

Laget har dessuten som formål å føre opp andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal nyttes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

§ 2. Andeler og andelseiere

Borettslaget består av 326 andeler. Hvert medlem har tegnet en andel pålydende kr. 50,-, som ikke gir utbytte. Ingen kan eie mer enn én andel.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget

Register over hjemmel til borettslagets andeler og panteheftelser i disse, føres av det offentlige borettslagsregisteret.

§ 3. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel når ikke annet er bestemt i vedtekter eller i lov. Overdragelsen skjer ved registrering i borettslagsregisteret.

Den som erverver en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Godkjennelsen må foreligge før innflytting kan finne sted.

Styret kan delegere godkjennelsesmyndigheten.

Godkjennelse skal nektes dersom ervervet er i strid med vedtektene eller lov om borettslag. Godkjennelse kan ellers bare nektes når det er saklig grunn til det. Nektes godkjenning skal både selger og kjøper gis skriftlig melding om dette innen 20 dager fra søknad ble mottatt.

I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Hvis styret ikke gir melding innen fristen, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

For arbeid med eierskifte og evt. godkjenning, kan borettslaget ved forretningsfører kreve

et vederlag på fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

§ 4. Boretten

Hver andel gir enerett til bruk av én bolig i laget og rett til å nytte fellesarealet til det de er vanlig brukt til.

Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for andre.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Andelseieren kan si opp boretten med frist på minst 6 måneder, jfr. borettslagsloven §5-21.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom andelseieren selv eller en person som er medlem av husstanden og som er andelseierens ektefelle, samboer eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan alltid nektes dersom brukeren selv ikke kunne blitt andelseier, eller tidligere er blitt nektet dette.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

1. Andelseieren er en juridisk person, eller
2. Andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. Minst én av husstandsmedlemmene som overtar bruken, er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller dennes ektefelle, eller
4. Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 andre ledd

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfellene som er nevnt i punktene 1 til 4, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven § 4-4.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Ved vurderingen av om det foreligger saklig grunn, har styret rett til å kreve fremlagt opplysninger om den eller de som skal overta bruken av boligen. Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av ny bruker av boligen innen én måned etter at søknaden er kommet til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

§ 5. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand og plikter selv å sørge for forsvarlig indre vedlikehold. Styret eller den det bemyndiger har rett og plikt til å foreta inspeksjon av leilighetene og kan pålegge andelseieren å utbedre eventuelle skader eller om nødvendig la skaden bli utbedret for andelseierens regning.

Andelseieren skal vedlikeholde innside av ytterdører, vinduer, alle innvendige rør, ledninger og annet inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Andelseier er ansvarlig for

vedlikehold av selve ildstedet. Ved innsetting av nytt ildsted er andelseier ansvarlig for at utførelsen er gjort iht. de enhver tid gjeldende forskrifter. Styret skal ha kopi av godkjenning fra brann-/feiervesenet. Innsiden av altanen skal også vedlikeholdes av andelseieren.

Andelseier skal sørge for at det er montert FG godkjente røykvarslere i hver etasje, og en FG godkjent brannslukker, som leveres ut av styret. Andelseier er selv ansvarlig for anskaffelse og montering av FG godkjente røykvarsler og brannslukkere i utleieenhet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skaper, benker og innvendige dører og vinduer med karmer, men ikke utskiftning av opprinnelige vinduer og opprinnelige ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Andelseier har ansvar for vedlikehold og utskiftning av sluk. Ved drenering er andelseier pliktig, for egen regning, å tilbakeføre uteområdet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget, og kan medføre erstatningsansvar, jfr. borettslagsloven § 5-15.

Andelseier er ansvarlig for at de arbeider han/hun skal utføre er i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter, og at arbeidene holder god håndverksmessig standard.

Andelseierne plikter også sørge for at det areal som er blir tillagt dennes leilighet holdes ryddig og stelt og vedlikeholdt. Andelseier har vedlikeholdsplikt for alle tiltak og installasjoner utendørs som vedkommende har fått tillatelse til å sette opp. Det inkluderer, men er ikke begrenset til terrasser, plattinger, boder, støttemurer og gjerder. Andelseier plikter å rette seg etter pålegg fra styret om opparbeidelse og vedlikehold av de tillagte arealer. Andelseierne må ikke uten styrets samtykke foreta inngjerding av arealene.

Andelseierne må ikke uten samtykke fra styret, foreta utvendig maling eller annet utvendig vedlikehold av bygningene. De er dog berettiget til å male vinduer og dører i den farge som er fastsatt for disse. Styret kan pålegge andelseierne å male utvendig trapp.

§ 6. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

a) Vedlikeholde og forvalte de delene av bygningene og eiendommen som ikke er underlagt andelseiernes vedlikeholdsplikt, herunder felles grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art
b) Utskiftning av boligenes ytterdører og vinduer skal besørges av borettslaget
c) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Laget har rett til å oppføre slike installasjoner i boligene dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren
d) Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av pipe og røykrør

Borettslaget forsikrer bygningsmassen og den årlige forsikringspremien dekkes gjennom felleskostnadene. I forsikringssaker må den enkelte andelseier dekke egenandelen i skadesaken.

§ 7. Forandringer av bygning eller bolig

Andelseierne må ikke foreta utvendige bygningsmessige forandringer eller oppføre tilbygg uten på forhånd å ha innhentet samtykke fra styret eller generalforsamling.

Andelseier må heller ikke foreta kjellerdeling, anlegge egen parkeringsplass, sette opp parabolantenne, varmepumpe, anlegge plattinger/terrasser eller bygge bodhus uten forutgående samtykke fra styret.

Særlige retningslinjer for div. tiltak

Det er i borettslaget etablert særskilte retningslinjer for bygging av tilbygg, deling og innredning av kjeller, bygging av utvendig bod, oppsetting av parabolantenne og varmepumpe, samt anleggelse av plattinger/terrasser og egen parkeringsplass.

Styret er tillagt fullmakt til å gi samtykke til søknader som er iht. disse retningslinjene.

For alle slike tiltak skal andelseieren innhentet nødvendig samtykke fra styret og evt. offentlig godkjenningsmyndighet, og ha deponert evt. depositum før igangsettelse.

Styret kan sette som vilkår for samtykke at andelseieren betaler et gebyr som skal dekke borettslagets utgifter til bygningskontroll.

For tilbygg er det utarbeidet detaljerte retningslinjer både mht. søknad, bebyggelsesplan, tilbyggstyper og gjennomføring.

For søknader/godkjenning av tilbygg som avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer, må andelseiere søke og få samtykke fra generalforsamlingen. For slike vedtak kreves det to tredjedels flertall iht. borettslagsl.§ 8-9. Hvis avvikene ikke er av vesentlig art har styret myndighet til å godkjenne dem. Det er opp til styret å bruke skjønn når de beslutter om en søknad avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer.

For utebod er det fastsatt en særskilt bodtype, både enkel og dobbel, og retningslinjer for søknad og gjennomføring av arbeidene. For søknad/godkjenning av utebod som avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer, må andelseiere søke og få samtykke fra generalforsamlingen. Hvis avvikene ikke er av vesentlig art har styret myndighet til å godkjenne dem. Det er opp til styret å bruke skjønn når de beslutter om en søknad avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer.

For opparbeidelse av egen parkeringsplass er det fastsatt retningslinjer for søknad, standardkrav og gjennomføring. Det er i tillegg et vilkår at søkeren selv søker til enhver tid rett mynidghet om avkjørsel til offentlig vei.

For parabolantenner og varmepumper er det stilt krav til søknad og plassering.

For kjellerdeling er det stilt krav om skriftlig søknad til styret, at kjelleren må deles fullstendig ved at deleveggene følger leilighetsskillene. Kjellerdeling forutsetter enighet blant de berørte andelseiere. For innredning er det gitt særskilte regler.

For platting/terrasse må det innsendes skriftlig søknad til styret med målsatte tegninger. Det er opptil styret å bruke skjønn ved godkjenning av søknad om oppsetting av platting og terrasse.

Andelseier plikter for øvrig å følge borettslagets til enhver tid gjeldende regler når det gjelder gjerdehold, oppsetting av antenner, markiser og utvendig fargevalg på hus, dører, karmer og vindski. Såfremt bestemmelsene ikke avvikes, er det ikke behov for å søke styret i forkant av

slikt arbeid.

§ 8. Mislighold

Hvis en andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å selge andelen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan andelen kreves solgt gjennom tvangssalg, jfr. lov om borettslag § 5-22.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis andelseieren eller personer han er ansvarlig for ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler, vedtak fattet av generalforsamlingen eller styret, eller ikke betaler sin andel av vedtatte fellesutgifter etter at andelseieren har mottatt skriftlig påkrav.

Andelseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Medfører andelseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan borettslagets styre kreve andelseieren utkastet før andelen er solgt, jfr. borettslagsloven § 5-23.

Denne bestemmelsen gjelder også for brukere av boligen som ikke er andelseier.

§ 9. Styret

a) Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én leder, én nesteleder, fem styremedlemmer og to varamedlemmer. Til styremedlemmer kan bare velges andelseiere eller deres ektefeller/samboer.

Styret velges av generalforsamlingen. Leder og tre styremedlemmer er på valg det ene året, mens nestleder og de øvrige to styremedlemmene i det neste. Varamedlemmene velges for ett år av gangen.

Funksjonstiden for leder, nestleder og styremedlemmene er to år. Varamedlemmene velges for ett år. Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av et styremedlem.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret beslutter selv hvilke ansvarsområder de enkelte styremedlemmene skal ha.

b) Valgkomiteen

Borettslaget Veitvedt Hageby skal ha en valgkomite bestående av fem medlemmer. Valgkomiteen velger selv sin egen leder og er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede.

Ingen kan være medlem av styret og valgkomiteen samtidig. Hvis et medlem av valgkomiteen er kandidat til styret i borettslaget, skal medlemmet fratre sitt verv i valgkomiteen.

Valgkomiteens medlemmer velges for to år. Det ene året velges to medlemmer og det neste året velges tre medlemmer. Valgkomiteens medlemmer kan sitte i maks seks år.

Valgkomiteens innstilling skal være styret i hende fire uker før ordinær generalforsamling.

§ 10. Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Det føres protokoll fra styremøter som skal gjengi alle vedtak.

Styret kan meddele prokura. Styret ansetter forretningsfører og fastsetter dennes godtgjørelse.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, treffe beslutninger om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. Å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. Salg eller kjøp av fast eiendom,
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. Tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om sammenslåing av andeler trenger ikke generalforsamlingens samtykke.

§ 11. Firmategning

Styret representerer laget utad og tegner lagets firma. Lederen og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi forretningsfører rett til å tegne lagets firma.

Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

§ 12. Revisor

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor, og velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan bare velge ny revisor når det er nevnt i innkallingen. Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 13. Generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mars måned. Styret skal foreta utsendelse av foreløpig melding om generalforsamlingen innen januar samme år. I meldingen skal det opplyses at frist for innsendelse av forslag til generalforsamlingen er 15. februar. Alle innkomne forslag skal sendes ut til behandling sammen med beretning og regnskap. Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Sammen med innkalling til ordinær generalforsamling skal følge rapport fra styret med revidert regnskap for det fortløpende kalenderår.

Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen fristen satt av styret.

Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må

hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

Generalforsamlingen ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

På generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
    a) Valg av møtesekretær(er)
    b) Valg av to tilstedeværende andelseiere til å undertegne protokollen
    c) Beslutning om lovlig innkalling
2. Rapport fra styret
3. Regnskap
4. Spørsmål om godkjenning av regnskap og meddelelse av ansvarsfrihet for styret
5. Budsjett, herunder godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor
6. Valg
7. Forslag fra styret
8. Saker som en andelseier ønsker behandlet og som er innkommet innen den fastsatte frist
9. Styret skal legge frem vedlikeholdsplan til orientering

Saker som andelseier ønsker behandlet i den ordinære generalforsamling skal være innsendt til styret innen 15. februar samme år.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av generalforsamlingen. Protokollen leses opp ved møtets avslutning og underskrives av møtelederen og to av de tilstedeværende andelseiere valgt av generalforsamlingen.

Protokollen fra Generalforsamlingen skal sendes ut til alle beboere i Borettslaget Veitvedt Hageby. Utsendelsen skal sendes pr e-post til alle som ønsker dette. Ellers leveres i postkassene til de som ønsker det. Utsendelsen skal sendes ut senest fire uker etter generalforsamlingen.

Generalforsamlingen vedtar eventuelle honorar for alle tillitsvalgte i laget. Enhver utbetaling til en tillitsvalgt er å regne som honorar. Generalforsamlingens vedtak skal angi størrelsen på honoraret samt for hvilken periode honoraret gjelder. Honorar skal kun utbetales etter at generalforsamlingen har fattet vedtak om honorar. Dette utbetales etterskuddsvis dersom ikke annet er vedtatt i generalforsamling.

§ 14. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når minst 1/10 av andelseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling skjer i samsvar med

§14. Fristen for innkalling kan om nødvendig forkortes, men den skal alltid være minst tre dager. Bare de saker som er nevnt i innkallingen behandles.

§ 15. Stemmerett

I Generalforsamlingen har hver andelseier en stemme. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de gitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

Har møteleder ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Andelseiere kan la seg representere av sin ektefelle, andre medlemmer og av vedkommendes husstand eller av en annen andelseier. Ingen kan dog avgi stemme for mer enn én annen andelseier.

§ 16. Fellesutgifter/-inntekter

Fellesutgiftene i laget skal deles mellom andelseierne ut fra opprinnelig finansieringsplan. Fordelingen kan justeres dersom rehabilitering eller endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene.

Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene. Endringer i husleie skal informeres og begrunnes til beboerne før ikrafttredelse.

§ 17. Pant

Som sikkerhet for krav som springer ut av andelsforholdet, har borettslaget pant i den enkelte andel i henhold til vedtatt håndpant i adkomstdokumentene. Når borettslagsloven § 5-20 trer i kraft og andelen er registrert i grunnboken, faller dette avsnitt bort, og følgende regler vil i stedet gjelde:

Som sikkerhet for krav som springer ut av andelsforholdet har borettslaget legalpant (1. prioritet) i den enkelte andel tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. borettslagsloven § 5-20.

Forretningsføreren har ved en andelseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes andel. Andelseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 18. Vedtakelse

Alle andelseiere har fått utdelt vedtekter, enten ifm. større vedtektsrevisjoner, eller ifm. innflytting i borettslaget. Vedtektene og andre regler for borettslaget ligger også tilgjengelig på borettslagets nettside www.veitvedt-hageby.no.

Når vedtektene, eller vedtektsendringer er vedtatt i borettslagets generalforsamling er andelseierne automatisk bundet av disse.

§ 19. Verneting

Eventuelle tvister mellom borettslaget og en andelseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Borettslaget vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 20. Vedtektsendringer

Disse vedtekter kan endres av generalforsamlingen med 2/3 av de avgitte stemmer når hovedinnholdet av endringsforslaget er nevnt i innkallingen.

Endringene i vedtektene trer i kraft straks.

BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

SØKNAD OM FREMLEIE

1. Eier: ..... Andel nr. …….. .....

   Adresse: …….

2. Eiers adresse under utleieforholdet: .....

   .....

   Telefon: .....Mail:……

   Eier plikter å holde styret orientert om sin adresse til enhver tid.

3. Ansvarlig leietaker: .....
4. Antall beboere i leiligheten: ……
5. Årsak til fremleie er : .....

   .....

6. Eier er fortsatt ansvarlig for at hans/hennes andel av felleskostnadene ("husleien") innbetales til borettslaget.
7. Leietakeren skal gis en kopi av vedtektene for borettslaget. Eier plikter å sørge for at leietaker leser, forstår og aksepterer vedtektene. Eier skal selv ha et eksemplar tilgjengelig i tilfelle tvister oppstår. Ved behov for ekstra eksemplarer, ta kontakt med forretningsfører.
8. Eier aksepterer å dekke alle kostnader vedr. skader på eiendommen, som skyldes leietaker, leietakers husstand eller andre som leietaker har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig. Eier aksepterer også å dekke alle kostnader til juridisk bistand, som måtte påløpe i denne forbindelse.
9. Leiligheten kan bare nyttes til boligformål.
10. Fremleien varer f.o.m. ..... t.o.m. .....
11. Ovenstående er lest, forstått og akseptert.

....

Eier Leietaker

Veitvet, den / 20

.....

styrets representant

Denne søknad skal fylles ut i 3 - tre - eksemplarer og leveres til styret i Borettslaget Veitvedt Hageby <u>før</u> innflytting.
Dersom styret innvilger søknaden, vil et underskrevet eksemplar bli fordelt til eier, leietaker og forretningsfører.

NORDBERG
eiendomsforvaltning

Mona Lindland
Grevlingveien 35 D
0595 OSLO

Årsoppgave for 2025

Andel av boligsameiets skattemessige poster

Borettslaget Veitvedt Hageby
Organisasjonsnr: 947332481

Inntekter (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 2.8.1)	2646
Fradragsberettigede kostnader (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 3.3.4)	17754
Formue (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.5.3)	20046
Gjeld (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.8.2)	368345
Formuesverdi (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.3.3 eller post 4.6.1)	*

Mona Lindland
Andel 301
Eiertid: Fra 2025-01-01 Til 2025-12-31
Eierandel: 100/100

Ovennevnte informasjon er også sendt Skatteetaten.

Årsoppgaven skal kontrolleres og eventuelt rettes mot tema «Bolig og eiendeler» i din skattemelding. Selvstendig næringsdrivende skal selv fylle ut tallene i skattemeldingen.

Boligens formuesverdi fastsettes av Skatteetaten. Eventuelle spørsmål om formuesverdi må rettes direkte til Skatteetaten.

* Forretningsfører innrapporterer kun formuesverdi dersom boligselskapet består av fritidsboliger og boliger i utlandet. For andre boligselskaper fastsettes formueverdi ut fra arealbasert takseringssystem, og er et forhold direkte mellom boligeier og skattemyndighetene.

Med vennlig hilsen
Borettslaget Veitvedt Hageby
v/ Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

Opplysninger fra Nordberg Eiendomsforvaltning AS, Erich Mogensønsvei 12, 0594 Oslo tlf. 22 646120
mail: post@nordberg-eiendom.no

Borettslag: **Veitvedt Hageby Borettslag - Org nr. 947 332 481** **Gnr. 89 Bnr. 7**
http://veitvedt-hageby.no

Adresse: Grevlingveien 35 D

Eier: Mona Lindland

Felleskostnader: Se vedlagte kopi av faktura.

Restanse: Ajour pr. 31.01.2026

Konto for betaling av restanse husleie: 1503.83.40465

Økning av husleie: Nei - ikke foreløpig
Vi tar forbehold om at vi ikke har mottatt melding fra styret vedr. endringer av leie.

Eiendomsskatt: Se tekst under "Felleskostnader".

Andelsbrev nr:	301	Pålydende kr:	ikke oppgitt av tidligere forr.fører.
Andelsobl. nr.:	301	Pålydende kr:	ikke oppgitt av tidligere forr.fører.

Borettslaget er innmeldt i Statens kartverk, Tinglysingen.

Fellesgjeld pr.: 31.12.2025 Se vedlegg

Eierskiftegebyr:	**kr**	**6 000**	**inkl. mva. - Faktura ettersendes.**
Megleropplysninger:	**kr**	**4 000**	**inkl. mva - Faktura ettersendes.**

Dyrehold: Tillatt - se husordensregler.

Antall leiligheter: 326

Andre adresser: Grevlingveien 1-36 + 38-70 (partall) Rådyrveien 4-14 (partall) + 15-28 + 30
Veitvetsvingen 1-7 + 9-17 (oddetall) / Veitvetveien 16-24 (partall)

Festeforhold: Festet tomt-Festet av Staten til 2050, areal 95499 kvm,

Forsikringsselskap: Gjensidige / polise nr. 83439857.

Styreleder: Omar Lazreg Tlf. 942 60 471

Vaktmester: Kontakt styret

Forkjøpsrett: Ingen forkjøpsrett - Ny eier skal godkjennes av styret. Melding sendes forretningsfører.

Varmt vann / fyring: Nei / Elektrisk

P-plass / garasje: P-plass på fellesområdet følger ikke leilighet. Kan leies. Kontakt styret, tlf. 994 30 089
Kan evt kjøpe garasje nær bolig - Veitvedt Hageby Garasjelag (gnr. 89/bnr. 17)
Kontakt styreleder Anders Houge, telefon 979 76 122

IN-ordning: Det er ikke IN-ordning i borettslaget (innfrielse av deler av gjeld), men det er mulighet for innfrielse av hele gjelden 1 gang pr. år (ca. okt./nov.)

Sikringsfond: Det er ikke sikringsfond i borettslaget.

Vedlagt følger: innkalling/protokoll/regnskap/vedtekter/-
husordensregler/utskrift av vedlegg til selvangivelse / festekontrakt.

NB! Styret ber om at kjeller kontrolleres. Delevegg skal være satt opp på leilighetsskille.

For at deling skal være godkjent må deleveggen være satt opp på leilighetsskille.
Hvis kjelleren er innredet som bruksrom må det foreligge godkjennelse fra Plan- og bygg.

Oslo, 09.02.2026

Bente Halmrast /s/
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Borettslaget Veitvedt Hageby
c/o Nordberg Eiendomsforvalrning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo

Nedbetalingsplan EK LÅN BOLIGSELSKAPER ANNUITET, kontonr: 9492.71.04215

Dato: 18.12.2025

Opprinnelige lånebeløp:	23 150 000			**Lånebeløp:**	21 234 505	**Låneform:**	Annuitet
Rentesats:	4,950%	**Effektiv rente:**	5,070%	**Renteberegning:**	Etterskudd	**Kapitalisering:**	Ved forfall
Utbetalingsdato:	14.07.2025	**Løpetid:**	9 år 7 mnd	**Innfrielses dato:**	16.07.2035	**Første forfall:**	16.01.2026
Terminlengde:	1 mnd	**Terminbeløp:**	235 100	**Terminomk.:**	35		

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter, purreomkostninger o.a, samt eventuelle restanser. Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert ovenfor.

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Avdrag	Saldo
	Totalsum	**26 722 851**	**5 484 321**	**4 025**	**21 234 505**	
16.01.2026	Innbetaling	228 657	86 157	35	142 465	21 092 040
16.02.2026	Innbetaling	231 931	88 673	35	143 223	20 948 817
16.03.2026	Innbetaling	231 931	79 548	35	152 348	20 796 469
16.04.2026	Innbetaling	231 931	87 431	35	144 465	20 652 004
16.05.2026	Innbetaling	231 931	84 023	35	147 873	20 504 131
16.06.2026	Innbetaling	231 931	86 201	35	145 695	20 358 436
16.07.2026	Innbetaling	231 931	82 828	35	149 068	20 209 368
16.08.2026	Innbetaling	231 931	84 963	35	146 933	20 062 435
16.09.2026	Innbetaling	231 931	84 344	35	147 552	19 914 883
16.10.2026	Innbetaling	231 931	81 024	35	150 872	19 764 011
16.11.2026	Innbetaling	231 931	83 090	35	148 806	19 615 205
16.12.2026	Innbetaling	231 931	79 804	35	152 092	19 463 113
31.12.2026	**Årssum**	**2 779 898**	**1 008 086**	**420**	**1 771 392**	**19 463 113**
16.01.2027	Innbetaling	231 931	81 825	35	150 071	19 313 042
16.02.2027	Innbetaling	231 931	81 195	35	150 701	19 162 341
16.03.2027	Innbetaling	231 931	72 764	35	159 132	19 003 209
16.04.2027	Innbetaling	231 931	79 892	35	152 004	18 851 205
16.05.2027	Innbetaling	231 931	76 696	35	155 200	18 696 005
16.06.2027	Innbetaling	231 931	78 600	35	153 296	18 542 709
16.07.2027	Innbetaling	231 931	75 441	35	156 455	18 386 254
16.08.2027	Innbetaling	231 931	77 297	35	154 599	18 231 655
16.09.2027	Innbetaling	231 931	76 648	35	155 248	18 076 407

16.10.2027	Innbetaling	231 931	73 544	35	158 352	17 918 055
16.11.2027	Innbetaling	231 931	75 329	35	156 567	17 761 488
16.12.2027	Innbetaling	231 931	72 263	35	159 633	17 601 855
31.12.2027	**Årssum**	**2 783 172**	**921 494**	**420**	**1 861 258**	**17 601 855**
16.01.2028	Innbetaling	231 931	73 902	35	157 994	17 443 861
16.02.2028	Innbetaling	231 931	73 136	35	158 760	17 285 101
16.03.2028	Innbetaling	231 931	67 794	35	164 102	17 120 999
16.04.2028	Innbetaling	231 931	71 782	35	160 114	16 960 885
16.05.2028	Innbetaling	231 931	68 817	35	163 079	16 797 806
16.06.2028	Innbetaling	231 931	70 427	35	161 469	16 636 337
16.07.2028	Innbetaling	231 931	67 500	35	164 396	16 471 941
16.08.2028	Innbetaling	231 931	69 060	35	162 836	16 309 105
16.09.2028	Innbetaling	231 931	68 378	35	163 518	16 145 587
16.10.2028	Innbetaling	231 931	65 509	35	166 387	15 979 200
16.11.2028	Innbetaling	231 931	66 995	35	164 901	15 814 299
16.12.2028	Innbetaling	231 931	64 164	35	167 732	15 646 567
31.12.2028	**Årssum**	**2 783 172**	**827 464**	**420**	**1 955 288**	**15 646 567**
31.12.2029	**Årssum**	**2 783 172**	**728 132**	**420**	**2 054 620**	**13 591 947**
31.12.2030	**Årssum**	**2 783 172**	**624 187**	**420**	**2 158 565**	**11 433 382**
31.12.2031	**Årssum**	**2 783 172**	**514 879**	**420**	**2 267 873**	**9 165 509**
31.12.2032	**Årssum**	**2 783 172**	**400 208**	**420**	**2 382 544**	**6 782 965**
31.12.2033	**Årssum**	**2 783 172**	**279 347**	**420**	**2 503 405**	**4 279 560**
31.12.2034	**Årssum**	**2 783 172**	**152 621**	**420**	**2 630 131**	**1 649 429**
31.12.2035	**Årssum**	**1 677 577**	**27 903**	**245**	**1 649 429**	**0**
16.07.2035	**Totalsum**	**26 722 851**	**5 484 321**	**4 025**	**21 234 505**	**0**

Handelsbanken
Retur: Handelsbanken, Oslo Nord,
Nydalsveien 30 B, 0405 OSLO

Dato 07.10.2025

Sidenr. 1 00947332481

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22397560

Borettslaget Veitvedt Hageby
c/o Nordberg Eiendomsforvalrning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

Varsel om ny rente på lån nr. 9492.70.84354

Vi vil varsle om at renten på lånet endres. Bakgrunnen for endringen er at Norges Bank nylig endret styringsrenten. Dette reflekteres i pengemarkedsrentene (prisen banken må betale for penger i markedet), og dermed rentenivået for innlån.

Med virkning fra 22.10.25 vil nominell rente bli 4,950 % p.a.
Ny effektiv rente på lånet vil bli 5,070 % p.a.

Vedlagt følger ny nedbetalingsplan.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Om det er spørsmål, er dere velkomne til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

Handelsbanken
Retur: Handelsbanken, Oslo Nord,
Nydalsveien 30 B, 0405 OSLO

Dato 07.10.2025

Sidenr. 1 00947332481

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22397560

Borettslaget Veitvedt Hageby
c/o Nordberg Eiendomsforvalrning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9492.70.84354

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 30.000.000,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	5,200 %
Ny rente fra 22.10.2025	4,950 %
Ny eff. rente 22.10.2025	5,070 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	39 år og 8 mnd
Innfrielsesdato	16.05.2065
Første forfall	16.10.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	avdragsfrihet frem til 16.11.2029
Terminomkostninger	kr 35
Utbetalingsdato	01.10.2024

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
16.10.2025	128.254	128.219	35			30.000.000
22.10.2025	NY ORDINÆR RENTESATS			: 4,950 %		
22.10.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR				126.123 (RENTER)	
16.11.2025	127.391	127.356	35			30.000.000
16.12.2025	122.090	122.055	35			30.000.000
SUM 2025	377.735	377.630	105			30.000.000
16.01.2026	126.159	126.124	35			30.000.000
16.02.2026	126.158	126.123	35			30.000.000
16.03.2026	113.953	113.918	35			30.000.000
16.04.2026	126.158	126.123	35			30.000.000
16.05.2026	122.090	122.055	35			30.000.000
16.06.2026	126.158	126.123	35			30.000.000
16.07.2026	122.090	122.055	35			30.000.000
16.08.2026	126.158	126.123	35			30.000.000
16.09.2026	126.158	126.123	35			30.000.000
16.10.2026	122.090	122.055	35			30.000.000
16.11.2026	126.158	126.123	35			30.000.000
16.12.2026	122.090	122.055	35			30.000.000
SUM 2026	1.485.420	1.485.000	420			30.000.000
SUM 2027	1.485.420	1.485.000	420			30.000.000
SUM 2028	1.485.598	1.485.178	420			30.000.000
16.11.2029	AVDRAGSFRI PERIODE SLUTT					
16.11.2029	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR				149.535 (RENTER OG AVDRAG)	
SUM 2029	1.536.134	1.484.727	420		50.987	29.949.013
SUM 2030	1.794.840	1.475.246	420		319.174	29.629.839
SUM 2031	1.794.840	1.459.084	420		335.336	29.294.503
SUM 2032	1.794.840	1.442.359	420		352.061	28.942.442
SUM 2033	1.794.840	1.424.095	420		370.325	28.572.117
SUM 2034	1.794.840	1.405.523	420		388.897	28.183.220
SUM 2035	1.794.840	1.385.829	420		408.591	27.774.629
SUM 2036	1.794.840	1.365.385	420		429.035	27.345.594
SUM 2037	1.794.840	1.343.243	420		451.177	26.894.417
SUM 2038	1.794.840	1.320.567	420		473.853	26.420.564
SUM 2039	1.794.840	1.296.571	420		497.849	25.922.715
SUM 2040	1.794.840	1.271.595	420		522.825	25.399.890
SUM 2041	1.794.840	1.244.728	420		549.692	24.850.198
SUM 2042	1.794.840	1.217.050	420		577.370	24.272.828
SUM 2043	1.794.840	1.187.812	420		606.608	23.666.220
SUM 2044	1.794.840	1.157.316	420		637.104	23.029.116
SUM 2045	1.794.840	1.124.690	420		669.730	22.359.386
SUM 2046	1.794.840	1.090.919	420		703.501	21.655.885
SUM 2047	1.794.840	1.055.294	420		739.126	20.916.759

Fortsetter på neste side

Handelsbanken

Borettslaget Veitvedt Hageby, c/o Nordberg Eiendomsforvalrning AS , Erich Mogensøns vei 12 , 0594 OSLO

Dato		Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
SUM	2048	1.794.840	1.018.070	420		776.350	20.140.409
SUM	2049	1.794.840	978.428	420		815.992	19.324.417
SUM	2050	1.794.840	937.232	420		857.188	18.467.229
SUM	2051	1.794.840	893.826	420		900.594	17.566.635
SUM	2052	1.794.840	848.403	420		946.017	16.620.618
SUM	2053	1.794.840	800.213	420		994.207	15.626.411
SUM	2054	1.794.840	749.971	420		1.044.449	14.581.962
SUM	2055	1.794.840	697.082	420		1.097.338	13.484.624
SUM	2056	1.794.840	641.671	420		1.152.749	12.331.875
SUM	2057	1.794.840	583.064	420		1.211.356	11.120.519
SUM	2058	1.794.840	521.799	420		1.272.621	9.847.898
SUM	2059	1.794.840	457.355	420		1.337.065	8.510.833
SUM	2060	1.794.840	389.774	420		1.404.646	7.106.187
SUM	2061	1.794.840	318.476	420		1.475.944	5.630.243
SUM	2062	1.794.840	243.779	420		1.550.641	4.079.602
SUM	2063	1.794.840	165.258	420		1.629.162	2.450.440
SUM	2064	1.794.840	82.846	420		1.711.574	738.866
SUM	2065	748.183	9.142	175		738.866	0
TOTAL		69.937.890	39.921.230	16.660		30.000.000	0

28 SEP 1955 / 22 c

F e s t e k o n t r a k t

Ved festekontrakt av desember 1951, godkjent av Kirke- og undervisningsdepartementet 29. januar 1952, dagbokfört 8. februar s.å. festet firmaet Ringnes & Selvaag av Kirke- og undervisningsdepartementet på vegne av Opplysningsvesenets Fond og Linderud Gård, Sameie, som sammen er eier og bruker og nedenfor benevnes grunneierne, et areal på ca. 300 dekar av eiendommen Veitvedt, gnr. 89, bnr. 1 i Östre Aker på disse vilkår:

"Det Kongelige Kirke- og Undervisningsdepartement på vegne av Opplysningsvesenets Fond og Linderud Gård, Sameie, som sammen er eiere og brukere av eiendommen gnr. 89, bnr. 1 Veitvedt i Östre Aker, Oslo og som nedenfor benevnes grunneierne, og firmaet Ringnes & Selvaag, nedenfor benevnt festeren, har idag inngått fölgende festekontrakt:

1. Grunneierne bortfester til festeren et areal av gnr. 89, bnr. 1 hvis grenser er:
   Mot nord Trondheimsveien.
   Mot öst Veitvedts grense mot gnr. 91 bnr. 1 Bredtvedt.
   Mot syd en vest-öst gående linje i en avstand av 10 meter nord for den nordligste elektriske kraftledning over Veitvedt (isolasjonsbeltets nordgrense).
   Mot vest Veitvedts grense mot gnr. 88 bnr. 4 Holseth og gnr. 88 bnr. 1 Linderud.

   Arealet utgjör ca. 300 dekar. Det blir å oppmåle og skylddele på festerens bekostning. Ved delingsforretning har det fått matrikkelnr: gnr. 89 bnr. 5. Arealet bortfestes i den stand det er på overtagelsesdagen. Grunneierne har intet ansvar for skjulte feil.

2. Festetid: Festetiden er nittini år fra tiltredelsesdagen som er den 1. januar 1952.

3. Festeavgift: Festeavgiften blir å fastsette ved takst av prismyndighetene i samsvar med reglene i par. 16 i Kgl. res. av 19. desember 1947 om prisbestemmelser for faste eiendommer. Pristakst blir å avholde snarest mulig.

   Avgiften betales for ett år om gangen forskuddsvis og uten påkrav hver 2. januar til grunneierne eller deres representant, dog for året 1952 ved nærværende kontrakts underskrift.

UNDERTEGNET KOPI

Da pristakst ikke foreligger ved underskriften, erlegger festeren forelöpig kr. 15.000,- Femtentusenkroner - og riktig avregning fr til 1. januar 1953 finner sted straks taksten er endelig og oppmålingsresultatet foreligger.

Når henholdsvis 20, 40, 60 og 80 år av festetiden er gått, regnet fra 1. januar 1952, kan grunneierne eller festeren eller deres respektive rettsetterfölgere, hvis forholdet ikke ordnes ved lovlig overenskomst mellom partene, innen ett år kreve festeavgiften regulert. Dersom ingen offentlig myndighet skal treffe avgjörels om slik regulering på den tid, skal avgiften fastsettes ved skjönn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av grunneierne, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Ved skjönnet skal det tas hensyn til endringer i rentenivået og endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes festeren. Den nye festeavgift skal gjöres gjeldende fra og med respektive 21de, 41de, 61de og 81de år av festetiden.

Voldgiftsretten fastsetter selv en passende godtgjörelse til sine medlemmer. Omkostningene ved regulering av festeavgiften bæres av rekvirenten.

Til sikkerhet for festeavgiftens riktige betaling stiller festeren bankgaranti ved en av grunneierne godkjent bank i Oslo. Bankgarantien skal til enhver tid omfatte minst ett års festeavgift. At sådan bankgaranti er stillet medförer ingen innskrenkninger i festerens plikt til å erlegge festeavgiften forskuddsvis.

Ettersom arealet blir utbygget og bebyggede parseller blir overtatt av huseierne, bortfaller grunneiernes rett til sådan garanti i den utstrekning den nye parsellfesters festeavgift trer istedetfor festeavgiften for det hele areal.

Sålenge og i den utstrekning det således hviler bankgaranti for festeavgiften av noen del av arealet, og denne avgift ikke er erlagt innen en måned etter forfallsdag, skal grunneierne med 14 dagers varsel til festeren og garantisten kunne innkreve avgiften hos garantisten.

Fordelingen av festeavgiften på de enkelte parsellfestere foretas slik at festet for friarealer og andre anlegg i sin helhet overtas av huseierne etter hvert, hvorved det ved fullföring av bebyggelsen ikke gjenstår noe areal som ikke er dekket av de samlede parsellavgifter.

I de etter hvert fraskilte bebyggede parseller har grunneierne 1. prioritets pant i de på parsellen oppförte eller oppförendes bygninger og anlegg med festerett til tomten samt, i tilfelle av brann, i husenes forsikringssum, for festeavgiften samt for eventu elt forfalne skatter og avgifter som påhviler eller kan pålegges parsellfesteren, i den utstrekning slike skatter og avgifter kan kreves innbetalt av grunneierne, samt for mulige omkostninger i denne forbinnelse.

Alle bygninger holdes brannforsikret.

I tilfelle det mot vederlag overdras deler av arealet til gate- og veigrunn, forstadsbane eller lignende til det offentlige, eller det ved ekspropriasjon fåes erstatning, tilfaller vederlaget eller ekspropriasjonsbelöpet grunneierne, dog således at en andel som svarer til verdiökning som skyldes festerens påkostninger tilfaller denne. Festeavgiften blir i så fall å nedsette i et forhol som svarer til verdiforholdet mellom det avståtte og det opprindelige areal uten påkostninger og forbedringer. Reduksjonen gjelder fra den dag erhververen overtar den avståtte grunn. Vederlagsfri overdragelse er uten innvirkning på festeavgiften, forutsatt at festeren eller senere vedkommende velforening (jfr. par.10) er enig i slik overdragelse.

4. Skatter og avgifter: Festeren bærer i festetiden, fra og med overtagelsesdagen, alle nåværende og fremtidige skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneierne som sådanne, herunder også eiendomsskatt og mulig verdistigningsskatt på verdistigning av arealet etter tiltredelsesdagen I de tilfelle og i den utstrekning festeren har betalt eller betaler verdistigningsskatt på det festede areal blir ved eventuell forhöyelse av festeavgiften sådan skattebetaling å betrakte som verdiforökelse foretatt av festeren.

5. Arealets bebyggelse: Arealets bebyggelse må finne sted i overensstemmelse med de av myndighetene godtatte planer. Grunneierne har godkjent de generelle linjer for denne bebyggelse i henhold til Reguleringsrådets vedtak av 13. februar 1951 og den av Reguleringsvesenets og festerens arkitekt utarbeidede plan datert 1.8.1951. Denne generelle plan må ikke - bortsett fra detailforandringer endres uten grunneiernes samtykke.

Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om regulering, bebyggelse og lignende, enten disse följer av godkjent regulering eller er fastsatt etter avtale med grunneierne.

De i henhold til Reguleringsrådets vedtak til felles avbenyttelse utlagte arealer inngår i festet. Utgiftene til deres vedlikehold påhviler festeren og er grunneierne uvedkommende. Arealets innhengning, oppföring og vedlikehold av gjerd påhviler i sin helhet festeren uten utgift for grunneierne. Fö bebyggelse og utparsellering påbegynnes oppförer festeren langs grensen til eiendommene gnr. 88 bnr. 1 Linderud og gnr. 88 bnr. 4 Holseth, et gjerde som må være minimum 1,5 meter höyt og av sådan beskaffenhet at folk og fe ikke kan trenge igjennom.

Omkostninger i forbindelse med utlegning av grunn til og opparbeidelse av veier, gater, parker, friarealer, anlegg av kloakk- og vannledninger til, på eller gjennom det festede areal påhviler festeren og er i enhver henseende grunneierne uvedkommende. Blir det av det offentlige ydet vederlag for slike omkostninger som festeren har foretatt, tilfaller dette ham. Dette har ingen innvirkning på bestemmelsen i par. 3, siste ledd vedrörende vederlag eller erstatning ved overdragelse av grunn.

6. De partene ved denne kontrakt hjemlede rettigheter og forpliktelser tilkommer og påhviler også deres rettsetterfölgere.

Festeren har rett til uten særskilt godkjennelse fra grunneierne å legge veier, gater, vann- og kloakkledninger m.v. over det festede areal, la det bebygge i samsvar med nærværende kontrakts par. 5, og å utparsellere arealet og bortfeste de enkelte parseller. Hver enkelt parsellfester skal godta nærværende kontrakts bestemmelser i den utstrekning de angår parsellfesteren som gjeldende også for seg.

Den enkelte parsellfester har rett til uten særskilt samtykke fra grunneierne å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter nærværende kontrakt til andre, likesom rettighetene og forpliktelsene overgår til den enkelte parsellfesters bo og arvinger og kan overföres på skifte etter lovens regler. Ved enhver overdragelse skal grunneierne underrettes innen tre måneder.

7. <u>Festetidens opphör:</u> Grunneierne skal innen to år för festetidens utlöp gi festeren underretning om de på ny akter å bortfeste arealet. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsberettiget til fornyelse.

Grunneierne har også rett til ved festetidens utlöp å kreve grunnen innlöst til full verdi etter prisene på den tid, dog uten festerens og hans rettsforgjengeres påkostninger. Varsel herom må gis med minst ett års frist för utlöpsdagen.

Blir ikke ny festekontrakt opprettet eller grunnen innlöst etter de to foregående avsnitt, skal grunneierne overta de på parselle stående bygninger etter den verdi de har minus ti prosent.

Såvel festeavgiften ved eventuell fornyelse som grunnens og bygningenes verdi ved overtagelse etter de foranstående 3 avsnitt skal, i mangel av mindelig overenskomst fastsettes ved takst eller voldgift på samme måte som bestemt for regulering av festeavgiften, jfr. par. 3. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de befinner seg i, men ikke til råtomten og dens beliggenhet.

Ved eventuell festefornyelse betales samtlige omkostninger av festeren. Ved overdragelse av grunn eller bygninger deles omkostningene likt mellom partene.

8. Hvis festeavgiften ikke rettidig erlegges, kan grunneierne ved rekommandert brev eller annet bevislig varsel gi festeren 30 dagers frist til å betale. Overholdes ikke denne frist har grunneierne rett til straks å erklære festekontrakten misligholdt og festet forbrutt. Grunneierne har fra sistnevnte tidspunkt rett til uten lovmål og dom å tiltre den bortfestede grunn med påstående bygninger, og gjennom fremleie av disse söke seg dekket. För bortleie finner sted skal panthavere etter grunnbökene varsles.

Likeledes kan grunneierne når et halvt år er gått uten at festeavgiften er erlagt eller dekket på den i foregående avsnitt nevnte måte, etter å ha gitt festeren en måneds skriftlig varsel erklære festet for brutt og uten lovmål og dom sette pantet til auksjon. I dette tilfelle har eier etter grunnbökene av den på grunnen stående bebyggelse og panthavere deri likeledes etter grunnbökenes utvisende krav på underretning om festeforbrytelse i rekommandert brev, såfremt adresse er oppgitt i panteregistret eller det gjelder en offentlig institusjon, offentlig eller privat bank eller låneinstitusjon. Bygningens eier eller panthaver har deretter rett til å fortsette festeforholdet etter kontrakten mot senest en måned fra mottatt underretning å

erklære å ville inntre i festet og samtidig erlegge den skyldige festeavgift med pålöpne omkostninger og 4 % renter fra forfall.

Festeren utreder alle utgifter ved de i nærværende paragraf nevnte skritt til dekning av skyldig avgift m.v..

9. Det som er bestemt i par. 8 gjelder også hvis festeren i leng tid enn 6 - seks - måneder fra forfall unnlater å betale skat eller andre prioriterte utredsler som påhviler festeren og som grunneierne er ansvarlig for, samt hvis festeren unnlater å holde pantet forsvarlig vedlike eller tilstrekkelig forsikr eller hvis han gjör seg skyldig i annen vesentlig misligholde se.

Festet kan i övrig ikke oppheves eller oppsies för festetiden utlöp, med mindre det med grunneiernes godkjennelse treffes overenskomst herom.

10. Parsellfesterne: De festeren ifölge nærværende festekontrakt tilkommende og påhvilende rettigheter og forpliktelser som skal overföres til de etter hvert avlösende parsellfestere, skal inntas i festeavtalen med disse.

Etter som ved arealets bebyggelse de enkelte huseiere overtar festerens rettigheter og forpliktelser, går de inn i en forening (et Vel), som skal sörge for at fellesarealer og bygningenes eksteriör holdes i forsvarlig stand. Foreningens vedtekter må ha grunneiernes godkjennelse for å være gyldige.

11. Grunneierne har rett til helt eller delvis å overföre sine rettigheter og forpliktelser ifölge denne kontrakt til andre.

12. Sålenge det hviler lån av Den norske Stats Husbank på hus på festet grunn skal:

1. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
2. Husbanken eller Kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets löpetid. Dette har ingen innflytelse på overdragelse av festeretten i henhold til denne kontrakts par. 6, 3. avsnitt,
3. grunneierne med sin panterett i bygningene på tomten for festeavgiften bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år, foruten retten til fremtidig festeavgift.

13. Omkostninger: Festeren bærer alle med nærværende kontrakt forbundne omkostninger, såsom til pristakst, skylddeling og oppmåling, stempel og tinglysing, samt vanlig provisjon til grunneiernes sakförer. Til forelöbig dekning av disse omkostninger deponerer festeren ved denne kontrakts underskrift hos denne kr. 25.000,- (TJUGEFEMTUSENKRONER), og endelig oppgjör finner sted så snart nöyaktig oppgave over omkostningene foreligger.

Særlige utgifter vedkommende overföring av parseller blir på samme måte å betale av parsellfesteren.

Skulle festekontrakten ikke bli effektiv på grunn av offentlige vedtak eller forhold som grunneierne ikke utenom kontraktens bestemmelser har forårsaket, påhviler de pålöpne omkostninger festeren.

14. Arealet bortfestes fritt for pengeheftelser, men forövrig med de heftelser som fremgår av panteregistret.

15. Tvist på grunnlag av nærværende kontrakt og hvorom intet annet er bestemt foran, avgjöres med bindende virkning av en voldgiftsrett etter reglene i par. 3. Voldgiftsretten avgjör også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjörelsen i alle vesentlige punkter går imot skal bære alle omkostninger.

16. Nærværende kontrakt er utferdiget i tre eksemplarer, hvorav Kirkedepartementet, Linderudsameiet og festeren har hvert sitt.

I henhold til foranstående kontrakt fremfestes herved til

borettslaget V e i t v e d t H a g e b y

et areal, som ved kart- og oppmålingsforretning av 1. mars 1954 har fått bnr. 7 og som utgjör 118,536 dekar. Av dette areal er senere med grunneiernes samtykke utskilt et areal på 873 m^2, som ved kart- og oppmålingsforretning av 4. september 1954 er gitt bnr. 17 under gnr. 89 i Östre Aker. For sistnevnte tomt blir å opprette egen festekontrakt.

Festetiden for Veitvedt Hagebys areal (118,536 minus 0,873 dekar) 117.663 dekar er 96 år fra 1. januar 1955.

Festeavgiften utgjör kr. 8.824,73 årlig. Den betales på den måte som er bestemt i festekontrakten med Ringnes & Selvaag.

Regulering av festeavgiften finner sted pr. 1. januar 1972, 1992, 2012 og 2032 på sådan måte som fastsatt i kontrakten med Ringnes & Selvaag.

Denne fremfestekontrakt mellom Ringnes & Selvaag og borettslaget Veitvedt Hageby medunderskrives av grunneierne, som er uten ansva for de angitte arealstörrelser eller for at Ringnes & Selvaag sörger for at det fremfestes fritt for pengeheftelser.

Omkostningene med nærværende kontrakt derunder eventuelt stempelgebyr bæres av borettslaget Veitvedt Hageby.

Fremfester og fester samt hver av grunneierne tilstilles et eksemplar av denne kontrakt.

Oslo, den 31. juli 1955.

Oslo, den 12. september 1

Fremfester:
Ringnes & Selvaag.
Olav Selvaag.

Fester:
Veitvedt Hageby
Finn Walgren.
Rolf Sundt.
E. Hildonen.
Aase Prytz.
E. Iversen.

Godtas forsåvidt angår grunneierne.

Kirke- og undervisningsdepartementet

Oslo, den 28.sept. 1955.

Birger Bergersen.

Thor Halvorsen.

Festetiden for Veitvedt Hagebys areal (118,536 minus 0,873 dekar)= 117.663 dekar er 96 år fra 1. januar 1955.

Festeavgiften utgjør kr. 8.824,73 årlig. Den betales på den måte som er bestemt i festekontrakten med Ringnes & Selvaag.

Regulering av festeavgiften finner sted pr. 1. januar 1972, 1992, 2012 og 2032 på måten som fastsatt i kontrakten med Ringnes & Selvaag.

Denne fremfestekontrakt mellom Ringnes & Selvaag og borettslaget Veitvedt Hageby medunderskrives av grunneierne, som er uten ansvar for de angitte arealstørrelser eller for at Ringnes & Selvaag sørger for at det fremfestes fritt for pengeheftelser.

Omkostningene med nærværende kontrakt derunder eventuelt stempelgebyr bæres av borettslaget Veitvedt Hageby.

Fremfester og fester samt hver av grunneierne tilstilles et eksemplar av denne kontrakt.

Oslo, den 31. juli 1955.

Fremfester:

RINGNES & SELVAAG

Oslo, den 12. september 1955.

Fester:

Veitvedt Hageby

Godtas forøvrigt angår grunneierne.

Kirke- og undervisningsdepartementet

Oslo, den 28. sept. 1955.

Erklæring.

Kirke- og undervisningsdepartementet erklærer seg herved enig i at festekontrakt vedrørende gnr. 89, brn. 7 i Aker tinglyst 28. september 1955, ikke lenger skal omfatte det areal stort ca. 13.480 m^2 som er ekspropriert av Oslo kommune til Grorudbanen og samtykker i at den erstatning som Borettslaget Veitvedt Hageby er gitt tilsagn om, utbetales til Borettslaget Veitvedt Hageby.

Kirke- og undervisningsdepartementet

Oslo, den 6/9.1958.
Etter fullmakt:

THOR HALVORSEN

THOR FUGLERUD

10 3/10 58 10/9 58

KIRKEDEPARTEMENTET
003941 B1 - 6 AUG 58

10 5/10 10/9 58

E r k l æ r i n g

Undertegnede, Selvaag-Bygg, som har festet gnr. 89, bnr. 7 i Aker av Kirke- og undervisningsdepartementet og har fremfestet eiendommen til Borettslaget Veitvedt Hageby, erklærer seg herved enig i at festekontrakten tinglyst 28. september 1955 ikke lenger skal omfatte det areal stort 2.657,3 m^2 grunn som er ekspropriert av Oslo kommune til utvidelse av Trondheimsveien, og samtykker i at den erstatning som Borettslaget Veitvedt Hageby er tilkjent, utbetales til Borettslaget.

Oslo, den 31. juli 1962.

SELVAAG-BYGG

Dagbokført som dok.nr. 1466/1963 den 5/2 1963 ved Oslo byskriverembete, Aker distrikt.

ekspr. areal 2.657.3 m² slettet som heftelse på gnr. 89 bnr. 7

Avskrift i ~~sj.~~ bok 328 bl. ~~146~~ Uten betaling.

Inne Ryggevik
dfm.

1011 57 L

O S L O K O M M U N E
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)683040

APPROBASJON
Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	89/7 Grevlingveien 35 D	Journalnr. 87/3050
Arbeidets og bygningens art	Tilbygg	Innlevert 15.06.87
Byggherre	Andreas Thodal, Grevlingveien 35 D, 0595 Oslo 5	
Anmelder	Samark Arkitekter, Fossveien 24, 0551 Oslo 5	

BE/RF

Oslo, den 8. september 1987

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 03.09.87 på kartet.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter. Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer bør tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Tilbygget må få samme farge og type takbelegg og ytterkledning som eksisterende hus.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

C. Melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg-, vann- og kloakkspørsmålet er ordnet.

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Tore Berntzen
overarkitekt

Britt Eikholt
ingeniør

Bygningskontrollen

Oslo kommune

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Andreas Thodal
Grevlingveien 35 D

0595 Oslo 5

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
BE/YP	87/3050	Britt Eikholt

GNR. 89 BNR. 7 GREVLINGVEIEN 35 D
TILBYGG
BYGGHERRE: ANDREAS THODAL

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 4,5,6,7 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Etasjeskille mellom kjeller og 1. etasje, samt vegg mot resten av kjelleren må være utført i konstruksjon minst B 30.

Hybelen må skaffes boder, redegjørelse for dette må foreligge.

Det forutsettes at takhøyden er tilfredsstillende.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel nr. 2 og 3 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 26. oktober 1989

Tore Berntzen
Overarkitekt

Britt Eikholt
Avd. arkitekt

Note 26/10 89

O S L O K O M M U N E
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

FERDIGATTEST
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg / Flermannsbolig

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Grevlingveien 35 D	089/0007	87/3050-0

Byggherre
Andreas Thodal
Grevlingveien 35 D

0595 OSLO

Ansvarshavende
Øystein Andresen
Ammerudhellinga 66

0959 OSLO

Dato 31.07.91

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Arild R. Johannessen
bygningsinspektør

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

GNR 89 BNR 7

ADRESSE: Grevlingveien x Rådyrveien

MAPPENR: 880101411

ARB. ART Bod

BYGNINH.NR

23/3

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSL

Matr: 089/0007 - Jnr: 88/1411-Ø
Sted: Grevlingveien X, Rådyrveien
T-F

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter	DM

Henlagt 6/12-91 R-O

Meldes ikke GAB 7.7.7

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkor
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art: Bod

Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
89	7		

Matr. nr.

Adresse: Grevlingv. - Rådyrveien

Byggbeite: Veitvedt Hagaby

Andvord.

Jnr.: 88/1411-Ø
Matr: 089/0007
Sted: Grevlingveien X, Rådyrveien
Dato: 23.03.88
Byggningskontrollen i Oslo

8977

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Hersleibsgate 19XII 0561 Oslo 5 * 68 30 40

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 ekspl.

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Grevlingvn. X Rådyrvn.	89	0007	

Byggherre: Veitvet Hageby	Adresse og telefonnr.: c/o Anne Gundersen Rådyrvn 24
Anmelder: Belegg As	Adresse og telefonnr.: 3.Industrivei 36 0668 Oslo 6

Arbeidets art: Bygging av avfallsbod

Bilag: Situasjonsplan,plan, snitt og fasader
søknad om dispensasjon fra bestemmelser om minsteavstand til vei.

Følgende naboer er varslet i rek. brev:
Gjenpart av varselbrev med Postverkets kvittering vedlegges. Byggherre og byggmelder er ansvarlig for riktig varsling.
nabovarsel er ikke sendt , da alle er innen sameie.
vedtak om bygging er fattet på generalforsamling.

Brutto areal		For Bygningskontr. §	Gebyr
et	17 m²		
"	"		
"	"		
"	"		
Sum	m²		
Garasje	m²		
L. m. nye vegger	m		
Konstruksjon			
Enkeltrom i tilbygg			
Antatt verdi 20.000,-		Sum	

Byggebeskrivelse:
grunn: veifylling pukk+asfalt,
fundamenter .2x.2x.4
reisverk: 48x98 på innstøpte stolpesko.
tak:48x98 c/c 600. takplater typr TRP 20
kledning: 23x123 åpen h=ca.1,5m
Øvrig: ihht. forskrifter fra Oslo Renholdsverk.

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra: se bilag

I anledning:

Bygn. vedtektens §: veilovens § 29

Byggeforskr. kap. § pkt.

Oslo, den 21.3.88

Belegg A.s

Anne Gundersen
Byggherrens underskrift

Byggmelders underskrift

1	2	3	4	5	6	7	8				
										Veisak	6/4-88

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnhaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

Skj. A-2. 8.000. Andvord.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Veivesenet

Arbeidssted Gnr. 89 bnr. 7 (Grevlingveien)	Journalnr. 88/1411
Arbeidets art BOD × Rådyrveien 24	Innlevert
Bygningens art	
Byggherre Veitredt Hageby v/ Anne Gundersen, Rådyrvn. 24	
Byggemelder 0595065	

DISPENSASJON FRA VEGLOVENS § 29

Ovennevnte bygning kan plasseres inntil 6,0 m fra regulert senterlinje Grevlingveien og 11,0 m fra ℄ Rådyrveien
Det kreves siktfrekant minst 20 m x 20 m

~~Utkjørselen fra garasjen/carporten må være langs~~ _____

Det må være mulighet for å snu bilene utenfor regulert veigrunn.

Det må avgis/~~ikke avgis~~ tinglyst midlertidighetserklæring for boden. ~~garasjen/carporten~~.

~~Avkjørselen må ikke ha en stigning på mer enn 5% (1:20) målt 2,5 m~~

fra kant regulert _____ og fra samme punkt skal det

også være fri sikt i 1,0 m's høyde ~~over~~ kjørebanen, _____ m til hver side i sist nevnte vei.
Avkjørselens øvrige del må ikke ha en større stigning ~~enn~~ 12% (1:8).

~~Avkjørselsbredden i kant regulert vei må ikke være større enn 4~~ m.

OSLO VEIVESEN den

seksjonsleder

saksbehandler

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Ekspedisjonsdokument** Sendes veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	089/0007 Grevlingveien X, Rådyrveien	Journalnr.	88/1411
Arbeidets og bygningens art	Bod	Innlevert	23.03.88
Byggherre	Veitvet Hageby c/O Anne Gundersen,Rådyrvn. 24,0595 OSLO 5		
Anmelder	Belegg A/S,3. Industrivei 36,0668 OSLO 6		

1 3 APR. 1988

R. Valden

Bygningskontrollen.

Veivesenet kan ikke godkjenne bodens plassering på grunn av for liten sikttrekant (15 x 18 m).

Sikttrekanten må være minst 20 x 20 m (samme som for eksiterende hus).

OSLO VEIVESEN
SEKSJON FOR BYPLAN- OG BYGGESAKER den 88.05.04

N. Klaussen

N.Klaussen

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 0 MARS 1988

NB! Ikke i orden. Se vedlegg.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	089/0007 Grevlingveien X, Rådyrveien	Journalnr.	88/1411
Arbeidets og bygningens art	Bod	innlevert	23.03.88
Byggherre	Veitvet Hageby c/O Anne Gundersen,Rådyrvn. 24,0595 OSLO 5		
Anmelder	Belegg A/S,3. Industrivei 36,0668 OSLO 6		

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

For bygningssjefen.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 MARS 1988

Sendes tilbake til bygningskontrollen.
Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet~~.
Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles~~.
Vannforholdene er iorden/~~ikke iorden~~.

Plassering i forhold til veien er ikke godkjent.

Oslo veivesen, den 6/5 88

N. Ellingsen

06 APR. 1988
EKSPEDISJONEN

Sk. B 13 Ardvord

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument Sendes veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	089/0007 Grevlingveien X, Rådyrveien	Journalnr.	88/1411
Arbeidets og bygningens art	Bod	Innlevert	23.03.88
Byggherre	Veitvet Hageby c/O Anne Gundersen,Rådyrvn. 24,0595 OSLO 5		
Anmelder	Belegg A/S,3. Industrivei 3[illegible]		

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
3 AUG. 1988

29 JUNI 1988
R. Valde

Bygningskontrollen.

Oversendelse av 88.06.29 med henvisning til brev av 88.06.06.

Det har vært foretatt befaring med vår trafikkseksjon v/avd.ing. Mangseth ang. ny vurdering av bodens plassering.

Det bemerkes at bodens vegg ikke er satt opp slik byggemeldingen viser, men i flukt med eksisterende garasjevegg.

Byggeavstandstrekanten kan reduseres fra veglovens bestemmelser 40 x 40 m til 20 x 20 m slik vår tidligere uttalelse viser.

Ytterligere reduksjon vil ikke tillates.

OSLO VEIVESEN
SEKSJON FOR BYPLAN- OG BYGGESAKER den 88.07.25

B.E. Sæland
B.E.Sæland

R.Hidle

NK

GNR 89 BNR 7

ADRESSE: Grevlingveien 35 D

MAPPENR: 870103050

ARB. ART Tilbygg

BYGN. ENH. NR 80763336

15/6

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

89/7

Grevlingveien 35 D

87/3050

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter	DM

Verdi: ca. 450.000,-

Meldt GAB F. 21/4-89

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører 21.4.89
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Helsattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse 14/4-89 P.J.E.

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 30.7.91 A.B

Ferdigattestert 31/7-91

Arbeidets art: Tillygg

Hele arbeidet

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
~~Tillates forestå~~ Snekker Øystein Andresen Ammerudhellinga 66 0959 Oslo 9 25 04 47	25.9.87.	

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
89	7		

Matr. nr.

Adresse: Grevlingveien 35 D

Byggherre: Andreas Thodal

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Mottatt 15.MAR87 03050
1 5 JUN 1987

89-7

Andvord.

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Melding til GAB-registeret

GAB

B-1
BYGG GODKJENT
(Skal også benyttes ved endringer og retting av feil)
NB! Gule felt må alltid fylles ut!

Sendes til fylkeskartkontoret

1 Bygningens identifikasjon	Kommunenr.	Bygningsnr. 8076 3336	Løpenr. 01		Utfyllingsdato 28.09.1987		Brukerid	
2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning 08.09.1987	Dato for igangsetting 14.10.1987	Dato for tatt i bruk 21.04.1989	Status 2	På/tilbygg T	Bygn.type 19	Næringsgruppe 0	
3 Byggherrens navn og adresse	Type byggherre E	Byggherrens navn Thodal Andreas						
	Byggherrens adresse Grøslingvn. 35 D				Postnr. 0595	Poststed Oslo 5		

Maks. antall kryss		
(3)	4 Materiale i bærekonstruksjon	Vertikale bærekonstruksjoner: [X] 1 Tre [ ] 2 Lett-betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 5 Tegl [ ] 9 Annet
(3)		Horisontale bærekonstruksjoner: [X] 1 Tre [ ] 2 Lett-betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 9 Annet
(3)	5 Materiale i yttervegger	[X] 1 Tre [ ] 2 Lett-betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 5 Tegl [ ] 9 Annet
(1)	6 Fundamentering	[ ] 1 Grunnmur [X] 2 Bankett/såle [ ] 3 Påler [ ] 9 Annet
(1)	7 Vannforsyning	[ ] 1 Tilknyttet off. vannverk [ ] 2 Tilknyttet privat vannverk [ ] 3 Annen privat vannforsyning innlagt vann [ ] 4 Annen privat vannforsyning ikke innlagt vann
(1)	8 Oppvarming	[ ] 0 Ved [ ] 1 Oljefyr-anlegg [ ] 2 Oljefyrt ildsted [ ] 3 El [ ] 4 Oljefyr-anlegg/el [ ] 5 Oljefyranlegg/ved [ ] 6 Oljefyrt ildsted/el [ ] 7 Oljefyrt ildsted/ved [ ] 8 El/ved [ ] 9 Annet

9 Eiendommens registernr.	Gnr. 89	Bnr. 7	Feste nr.	Seksjonsnr.
10 Koordinater	Kartplate		Koordinatsystem	
	X-koordinat		Y-koordinat	
11 Byggesaksreferanse, m.v.	*Kode	Nr. (7 pos.) 87/3050	Kode	Nr. (7pos.)

12. Etasjer/arealer/ant. boliger

Etasje	Antall boliger	Bruksareal til bolig	Bruksareal til annet enn bolig	Bruksareal totalt
Ü1	1	20		20
01		20		20
02		20		20
Sum	1	60		60

14 Boligspesifikasjon/Bygningens adresser

Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Antall rom	Kjøkken: Sett kode	Antall: Bad	Antall: Vannklosett	Adressenavn	Gate/område kode eller Gnr.	Husnr. eller Bnr.	Evt. bokstav/festenr.	Evt. undernummer
0101	40	2				Grøslingvæien		35	D	
Ü101	20	1	1	1	1					

Tilleggsopplysninger (Kreves ikke meldt, -for kommunal bruk):

(1)	15 Kilde for annen privat vannforsyning	[ ] 1 Elv/bekk [ ] 2 Innsjø [ ] 3 Cisterne [ ] 4 Borebrønn [ ] 5 Vanlig brønn oppkomme
(1)	16 Kloakk	[ ] 1 Off.kloakk [ ] 2 Privat kloakk [ ] 3 Ikke tilknyttet kloakk
(1)	17 Rensing ved privat kloakk	[ ] 1 Infiltrasjonsgrøft [ ] 2 Lukket anlegg [ ] 3 Sandfilter grøft [ ] 9 Andre rensetiltak
—	18 Sanit.utstyr Heiser Rekkeløp	Antall bad: Antall vannklosett: Antall heiser: Antall rekkeløp: Antall etasjer: Alternativt areal:
(1)	19 Renovasjon	[ ] 1 Offentlig renovasjon [ ] 2 Felles/privat renovasjon [ ] 3 Ikke felles renovasjon

Kommunens stempel og underskrift/Merknader: samt utv. deler av stue

*J = Byggesaksreferanse/journalnr.
Andre koder se brukerhåndboka

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Herslebsgate 19XII 0561 Oslo 5 • 68 30 40

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 ekspl.

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Grevlingveien 35 D	89	7	

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Andreas Thodal	Grevlingveien 35 D 0595 Oslo 5 tlf. 577662
Anmelder	**Adresse og telefonnr.**
SAMARK Arkitekter MNAL	Fossveien 24 0551 Oslo 5 tlf. 380020

Arbeidets art:

Tilbygg

BYGNINGSENHETS nr. 8 0 7 6 3 3 3 6 k. s.

Bilag:

Plan, snitt og fasader mål 1:100
Situasjonsriss " 1:1000
Tillatelse fra borettslagets styre

Følgende naboer er varslet i rek. brev:
Gjenpart av varselbrev med Postverkets kvittering vedlegges. Byggherre og byggmelder er ansvarlig for riktig varsling.

Brutto areal			For Bygningskontr. §	Gebyr
kjet	21,6	m²		
1.	21.6	"		
2 "	21.6	"		
"		"		
Sum	64,8	m²	1	2.540,-
Garasje		m²		
L. m. nye vegger		m		
Konstruksjon				
Enkeltrom i tilbygg				
Antatt verdi			Sum	2.540,-

Byggebeskrivelse:

Kjeller: Gulv, bærelag av kult. 5cm isolasjon or armert på-støp, ringmur i leca såleblokk.
Vegg, 25cm leca isolert mot terreng.
1./2.etg: Bjelkelag i tre isolert mellom kjeller og 1.etg. 1.etg. og 2.etg. og med 20cm mineralull i tak
Taktekking som huset forøvrig.
Yttervegg, 15cm bindingsverk i tre isolert med 15cm mineralull. Utvendig kledning som huset forøvrig.
Vinduer og dører i tre med 3 lags glass el tilsv.
Innv. vegger, 7,5cm og 10 cm bindingsverk i tre.
Utvendige trapper i støpt betong og stål.

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra: i anledning:

Bygn. vedtektens §:

Byggeforskr. kap. § pkt.

Oslo, den 12/6-87

Andreas Thodal
Byggherrens underskrift

Steen Pettersen
SAMARK
Byggmelders underskrift

1	2	3	4	5	6	7	8				Veisak 20/7-87.

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnhaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

Skj. A-2 8.000. Andvord.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	89/7 Grevlingveien 35 D	Journalnr.	87/3050
Arbeidets og bygningens art	Tilbygg	Innlevert	15.6.87
Byggherre	Andreas Thodal, Grevlingvn. 35 D, 0595 Oslo 5		
Anmelder	Samark Arkitekter, Fossvn. 24, 0551 Oslo 5		

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

For bygningssjefen.

20 JULI 1987
EKSPEDISJONEN

Sendes tilbake til bygningskontrollen.
Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet~~.
Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles~~.
Vannforholdene er iorden/~~ikke iorden~~.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
3 SEP. 1987

Oslo veivesen, den 6. 9 87

Skj. B-13. 2000. Andvord.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	89/7 Grevlingveien 35 D	Journalnr.	87/3050
Arbeidets og bygningens art	Tilbygg	Innlevert	15.6.87
Byggherre	Andreas Thodal, Grevlingvn. 35 D, 0595 Oslo 5		
Anmelder	Samark Arkitekter, Fossvn. 24, 0551 Oslo 5		

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

For bygningssjefen.

20 JULI 1987
EKSPEDISJONEN

BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
SEP. 1987

DISPENSASJON FRA VEGLOVENS § 29

Ovennevnte bygning kan plasseres inntil 5,0 m fra regulert kant ~~senterlinje~~ Grevlingveien ~~og med en sikttrekant på~~

~~____ m x ____ m mellom~~ _____ og

_____ , ~~utkjørselen fra garasjen/carporten~~

~~må være langs~~ _____.

~~Det~~ må være mulighet for å snu bilene utenfor regulert veigrunn.

Det må avgis/~~ikke~~ avgis tinglyst midlertidighetserklæring for garasjen/carporten.

Avkjørselen må ikke ha en stigning på mer enn 5% (1:20) målt 2,5 m fra kant regulert _____ og fra samme punkt skal det også være fri sikt i 1,0 m's høyde over kjørebanen, _____ m til hver side i sist nevnte vei.
Avkjørselens øvrige del må ikke ha en større stigning enn 12% (1:8).

~~Avkjørselsbredden i kant regulert vei må ikke være større enn 4~~ m.

OSLO VEIVESEN den 1.9.87

seksjonsleder

saksbehandler

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted: 89/7, Grevlingveien 35 D	Journalnr.: 72/806	Tegn. nr.: 1-
Arbeidets art: Innredning hobbyrom/kjellerstue.	Innlevert: 21/3-72	
Bygningens art:		
Byggherre: Harald Frantzen, Grevlingveien 35 D, Oslo-5.		
Byggemelder: " " "		

Dato 12. april 1972 PMB/GL

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Hvis fri takhöyde er mindre enn 2,20 m, kan hobbyrom/kjellerstue ikke godkjennes som varig oppholdsrom.

Skjemategning av peis må innsendes.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne appbrobasjon.

A. Gjerstad
bem.

P.M. Berglie

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Harald Frantzen
Grevlingveien 35 D

OSLO 5

25.mars 1976

Overarkitekt Bakke

EB/RJ 72/806

Gnr.89,bnr.7, Grevlingveien 35 D.
Innredning hobbyrom/kjellerstue.
Byggherre: Harald Frantzen.

Tilleggsanmeldte tegninger med vårt stempel-nr.2 innsendt uten
følgeskriv approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Oslo bygningskontroll

Erling Bakke

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning hobbyrom/kjellerstue.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Grevlingveien 35 D.	Gnr. 89. bnr. 7.	72/806.

Byggherre

Harald Frantzen
Grevlingveien 35 D

OSLO 5

Ansvarshavende

Tømmerm. Knut Eriksen
Bølerskrenten 24

OSLO 6

GA/GK.

Dato
7. februar 1977.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen.

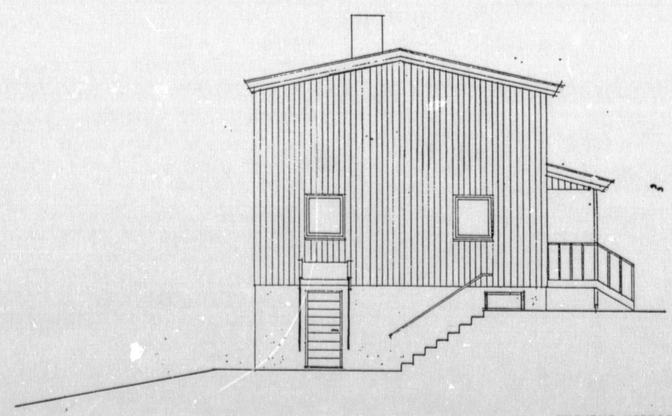
Bygningsinspektør
G. Amundsen.

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

Skl. C-16. ANDVORD.

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8X

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 OKT. 1989



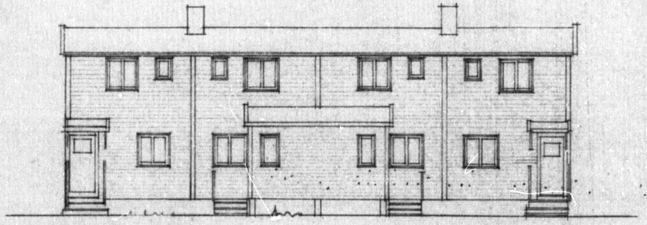
FASADE ØST

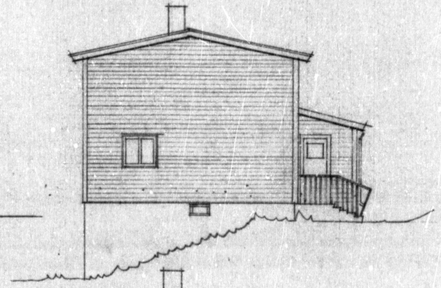
TEGNING KORRIGERT 24/04/87 S.P.

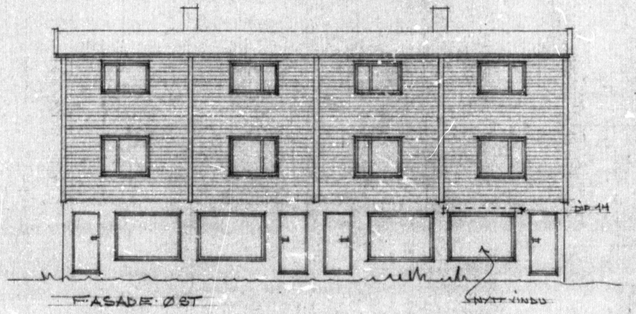
VEDR. HYBELLEILIGHET: Tegning korrigert 03.10.89 J.S.

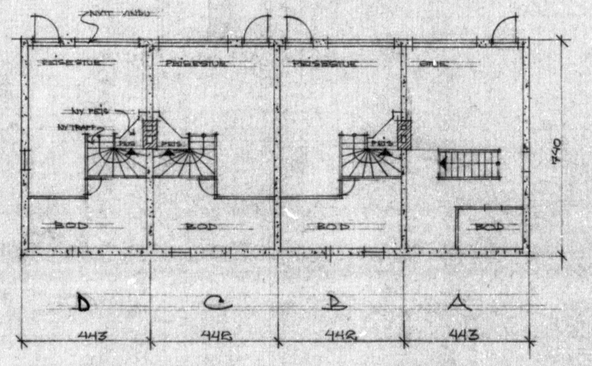
TILBYGG GREVLINGVN. 35 B GNR: 89 BNR: 7	GODKJENT AV	DATO 14/08/86	SAMARK
FASADE		MÅL 1:100	
		TEGN Nr 3	

NEDFOTOGRAFERT - 19 X

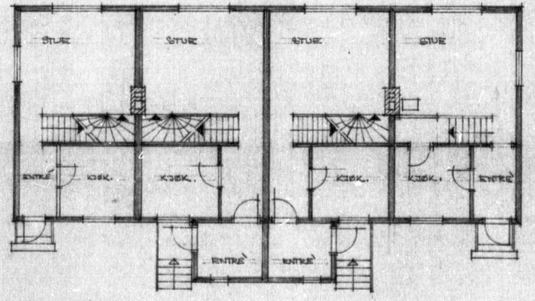




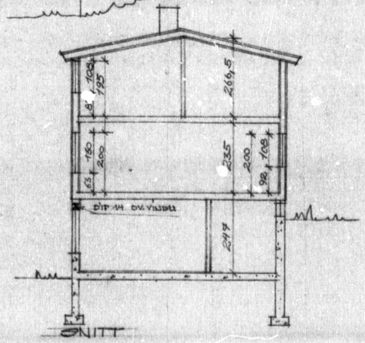




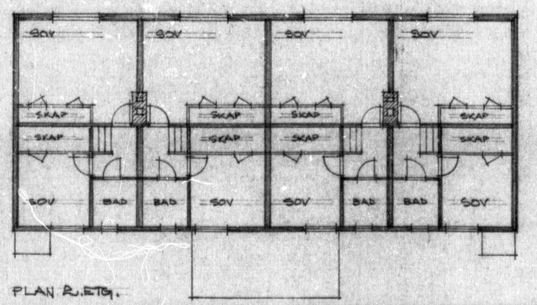
PLAN AV KJELLER



PLAN 1 ETG



SNITT



PLAN 2. ETG.

1

VEITVEDT HAGEBY BORETTSLAG
GNR 89 BNR 7 GREIINGVN. 35
MÅL 1:100 3-3-1972 MH

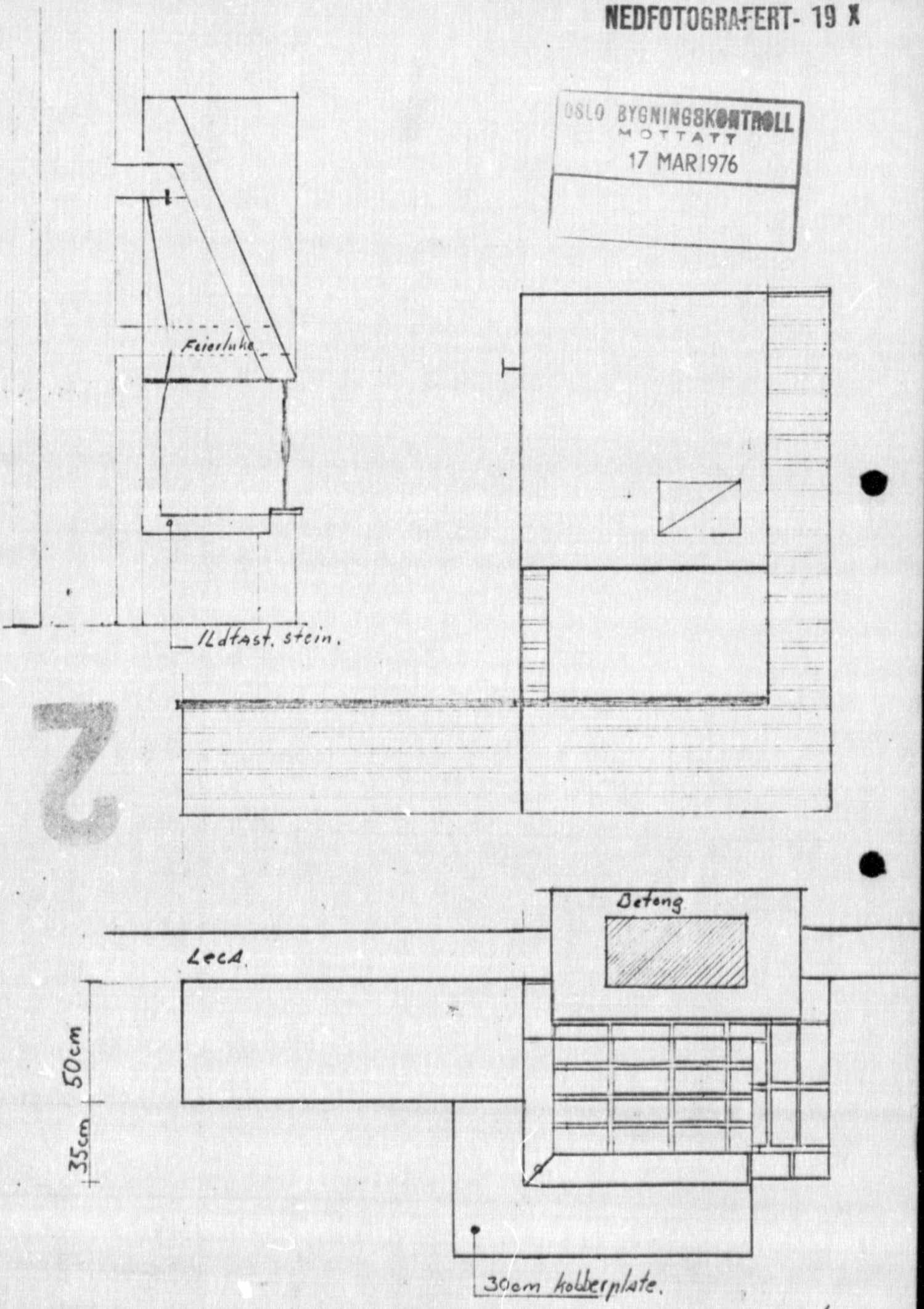
KJELLERSTUE LEILIGHET D

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m

1:20.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

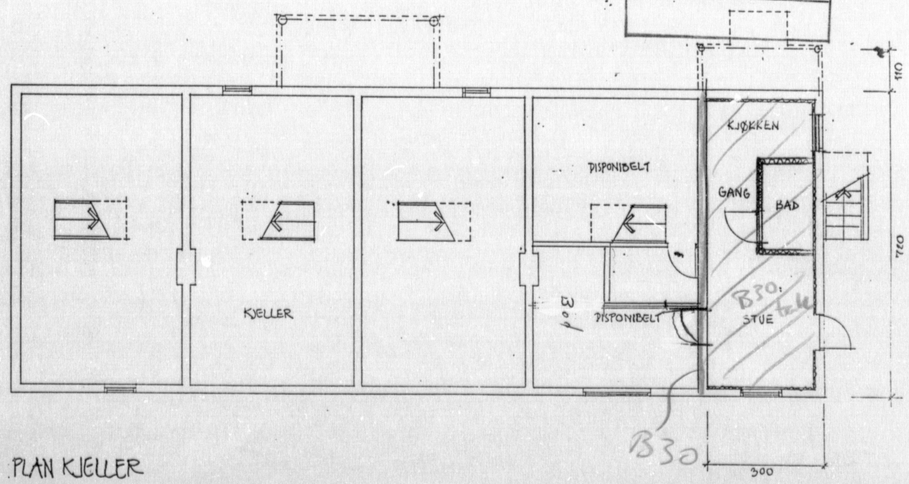
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 MAR 1976



89/7

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8X

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 13 OKT. 1989



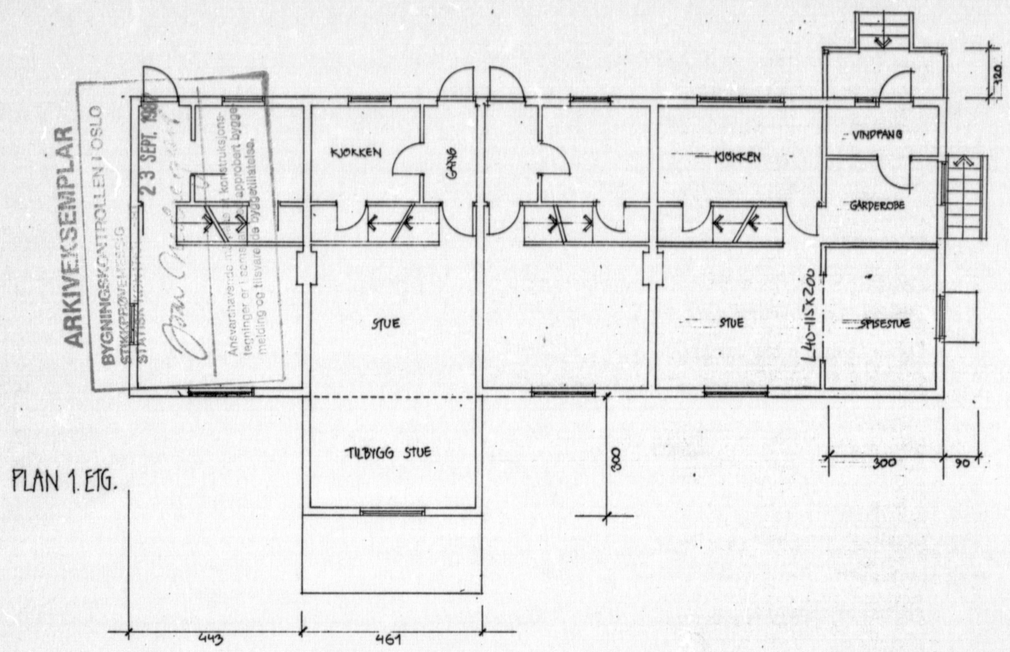
PLAN KJELLER

VEDR. HYBELLEILIGHET
Tegning korrigert 03.10.89 J.S.

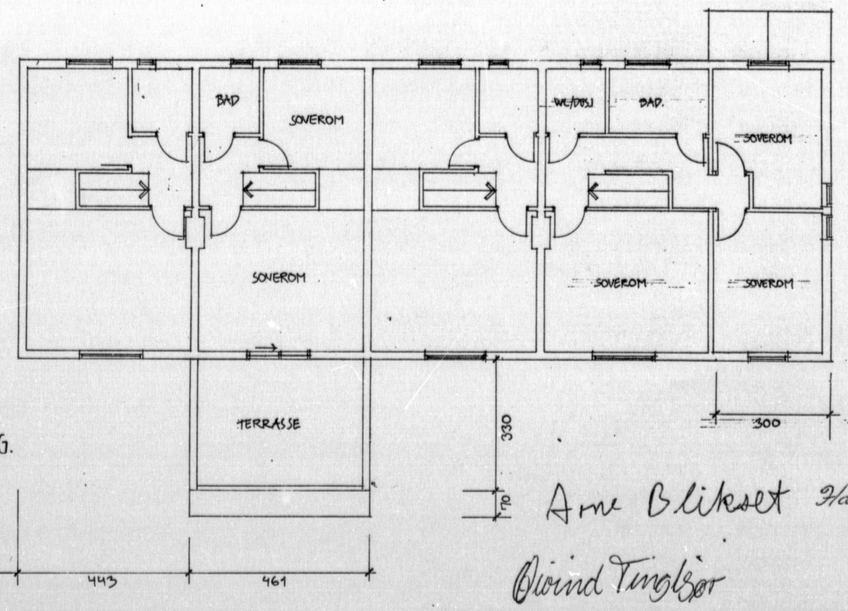
TILBYGG GREVLINGVEIEN
35 D M = 1:100
GNR. 89 BNR 7

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8X

ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
23 SEPT. 1986



PLAN 1. ETG.



PLAN 2. ETG.

Arne Bliksæt Harald Lian

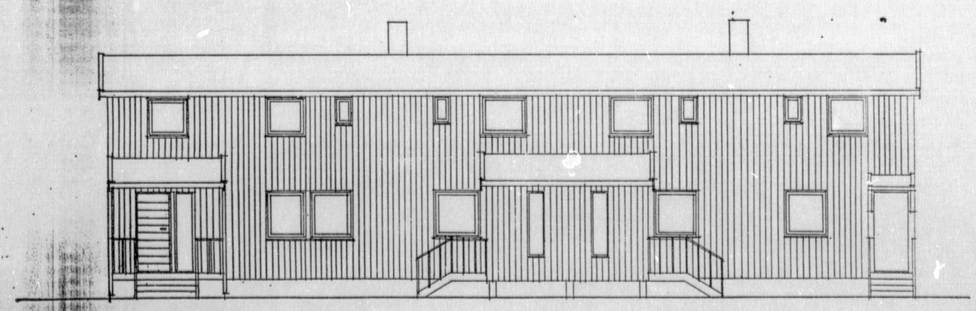
Øivind Tinglsør

TILBYGG GREVLINGVN. 35D GNR. 89 BNR: 7	GODKJENT AV:	DATO: 14/08/86	SAMARK
PLAN 1.ETG., 2.ETG.		MÅL 1:100	
		TEGN. Nº 1.	

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8X

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 OKT. 1989

TILBYGG GREVLINGVEIEN 35 "D
GNR. 89 BNR. 7
M = 1:100



FASADE NORD

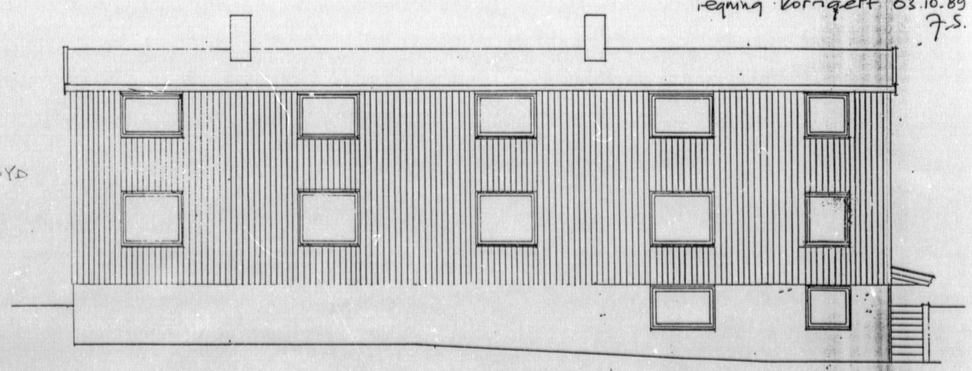
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8X

OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
13 OKT. 1989

TILBYGG GREVLINGVEIEN 35
GNR. 89 BNR. 7
M= 1:100

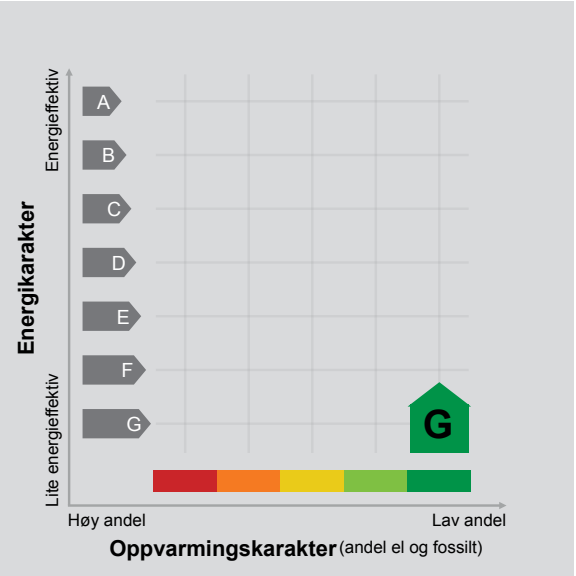
Tegning korrigert 03.10.89
J.S.

FASADE SYD



ENERGIATTEST

Adresse	Grevlingveien 35D
Postnummer	0595
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80763336
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-93376
Dato	17.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Slå el.apparater helt av
- Etterisolering av yttervegg
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	206
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en)

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

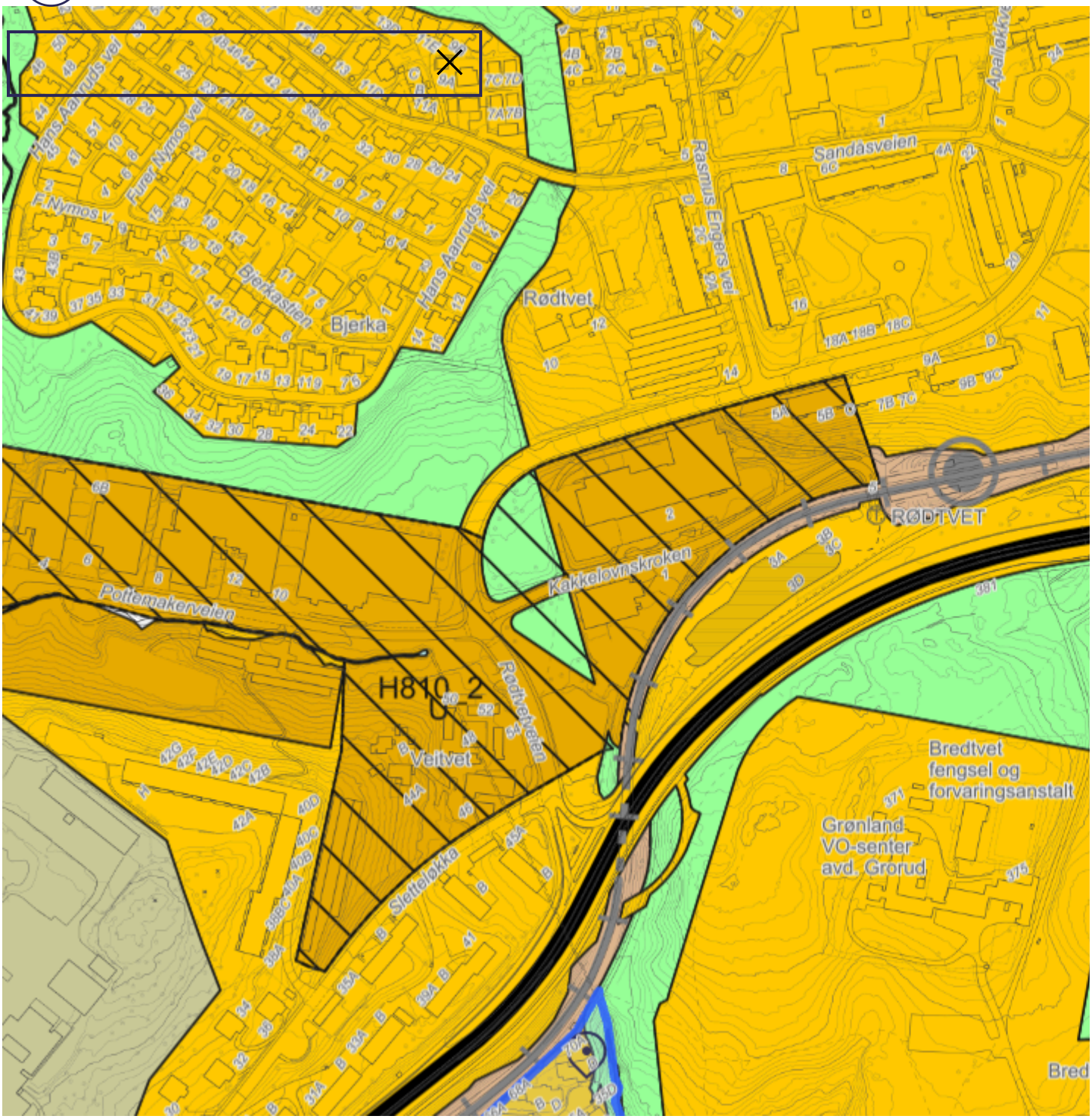
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Oslo | Planinnsyn

()



Personvern og informasjonskapsler (https://www.oslo.kommune.no/startsiden/personvern-og-informasjonskapsler-article3008.html)

100 m ©Oslo PBE

Nabolagsprofil

Grevlingveien 35D - Nabolaget Veitvet hageby - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Rødtvet T Totalt 9 ulike linjer	7 min 0.6 km
Rødtvet Linje 4, 5	9 min 0.7 km
Nyland stasjon Linje L1	22 min 1.8 km
Grorud T T-bane, buss	5 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.4 km

Skoler

Veitvet skole (1-10 kl.) 623 elever, 34 klasser	11 min 0.9 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	22 min 1.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	20 min 1.6 km
Kuben videregående skole	6 min

«Det er så trygt, rolig og fredelig. Og sentralt selv om det ligger litt utenfor sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

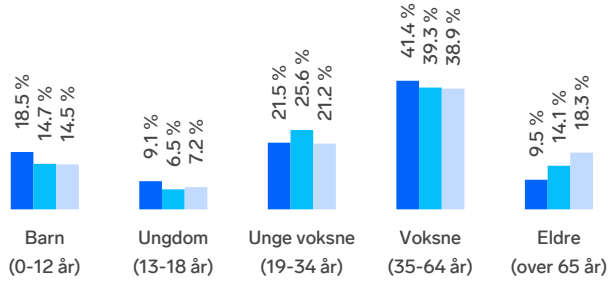
Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Veitvet hageby	1 697	684
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skrubbelund barnehage (1-5 år) 72 barn	8 min 0.7 km
Bever'n barnehage (3-5 år) 20 barn	9 min 0.7 km
Bredtvet barnehage (1-5 år) 50 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Veitvet	9 min
Rema 1000 Veitvet Post i butikk, 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 2025

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

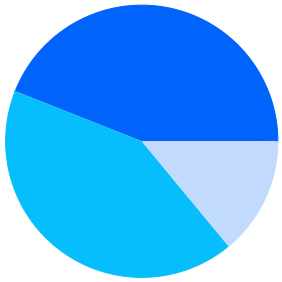
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Sport

Veitvet idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	10 min 0.8 km
Bredtvedt videregående Aktivitetshall, ballspill	13 min 1.1 km
Fitness24Seven Veitvet	9 min
Fresh Fitness Kalbakken	13 min

Boligmasse



- 44% rekkehus
- 42% blokk
- 14% annet

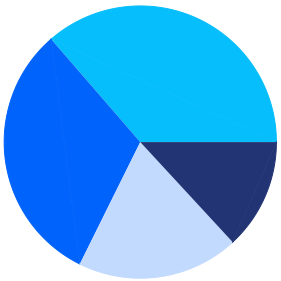
«Hyggelige og engasjerte mennesker bor her. Nært både byen og marka. Korte avstander til skole. Fin kunstgressbane som er flittig brukt. Kort vei til Linderudsenteret.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

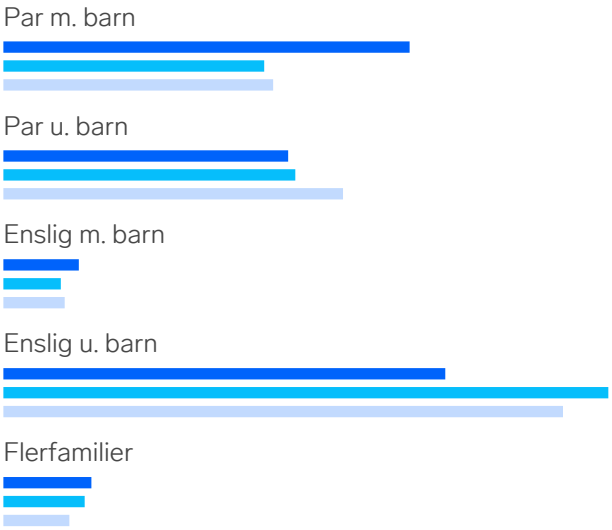
Veitvet Senteret	9 min
Vitusapotek Veitvet	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning



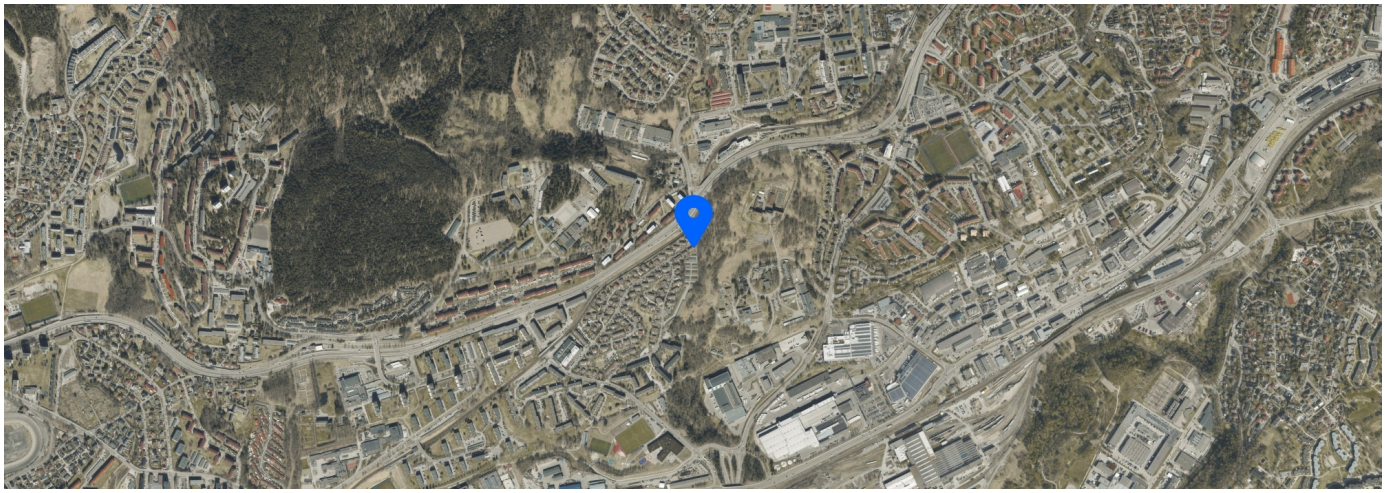
0% 47%

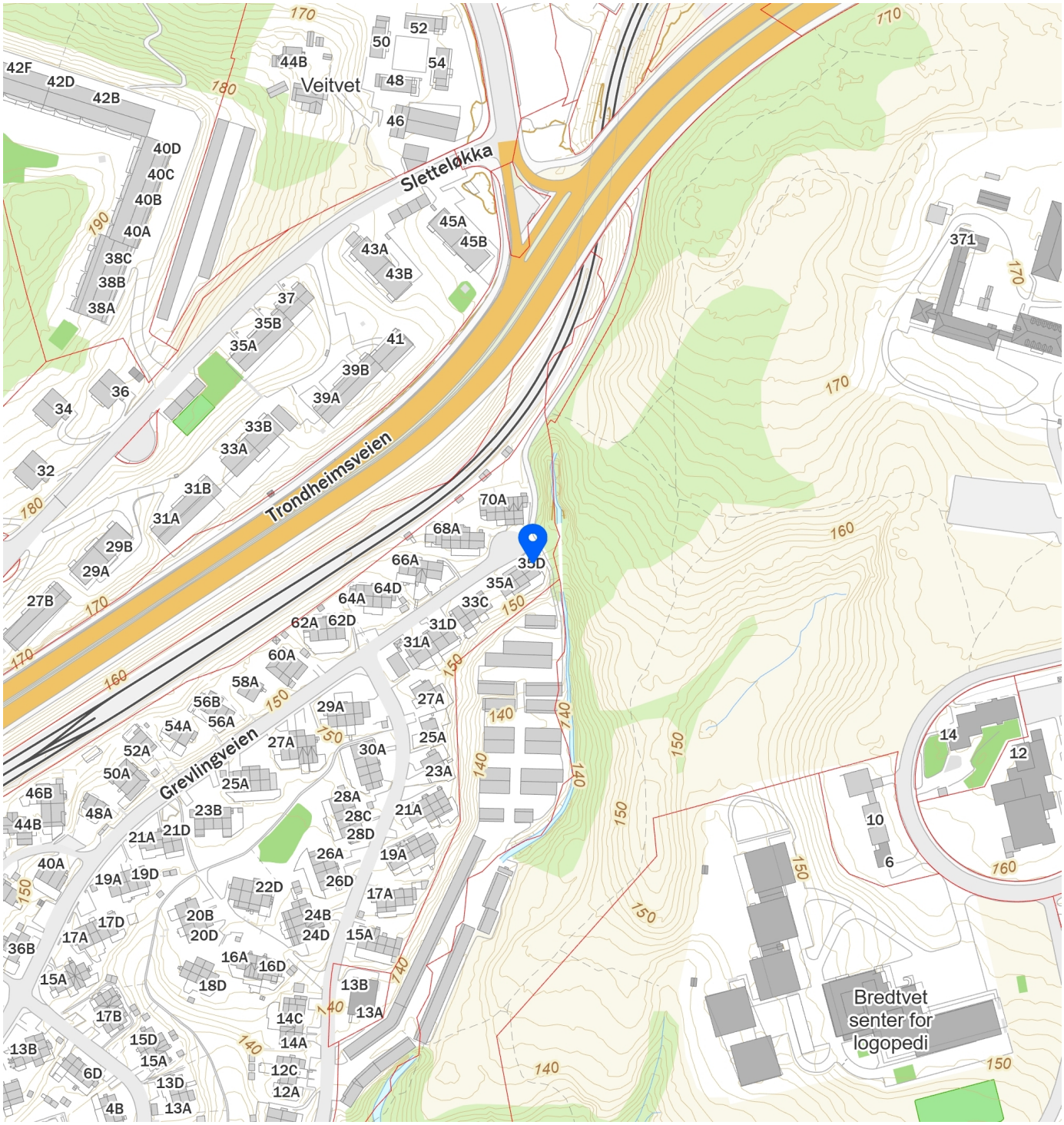
- Veitvet hageby
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

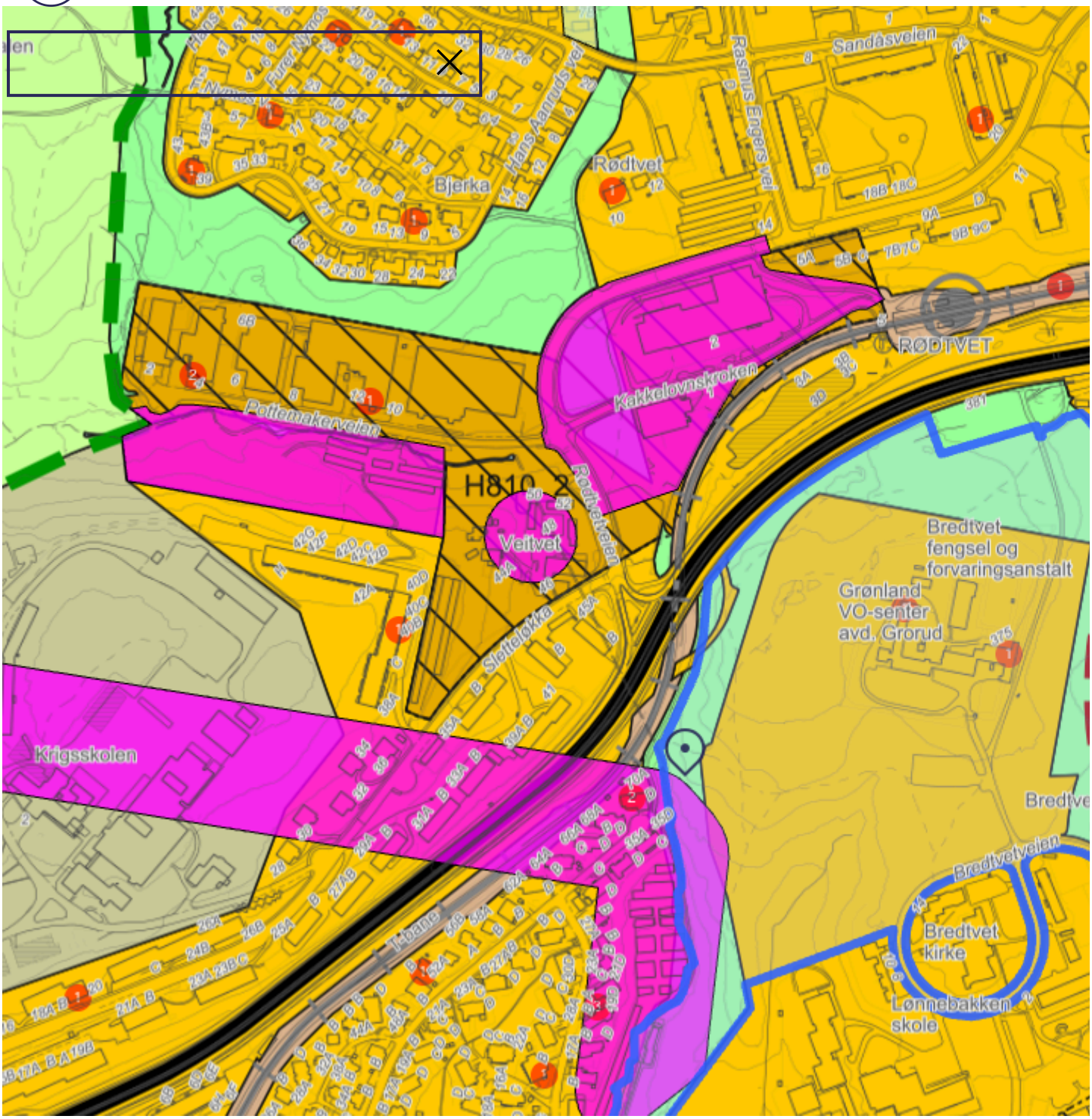
FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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 2025

Oslo | Planinnsyn



Personvern og informasjonskapsler (https://www.oslo.kommune.no/startsiden/personvern-og-informasjonskapsler-article3008.html)

100 m ©Oslo PBE