

Nabolagsprofil

Maria Dehli vei 55A - Nabolaget Haugen - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

	Haugenstua stasjon Linje L1	1 min	0.1 km
	Haugenstua torg Linje 5N, 65, 67, 345	6 min	0.5 km
	Grorud stasjon Buss, tog	15 min	1.3 km
	Furuset Linje 2	20 min	1.6 km
	Helsfyr T-bane, buss	12 min	9.1 km

Skoler

Haugen skole (1-7 kl.) 581 elever, 32 klasser	10 min	0.8 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	14 min	1.1 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 599 elever, 29 klasser	15 min	1.3 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	14 min	1.2 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	18 min	1.5 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	23 min	1.8 km
Hellerud videregående skole 600 elever	14 min	7.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

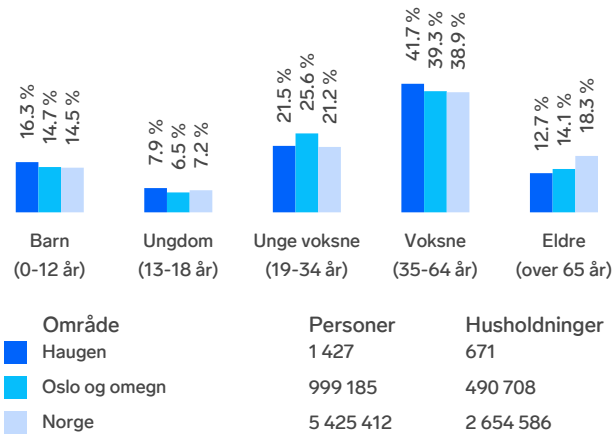
Bra 63/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Linjen barnehage (0-5 år) 51 barn	1 min	0.1 km
Ole Brumm barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min	0.4 km
Haugen barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min	0.4 km

Dagligvare

Kiwi Haugenstua PostNord	5 min	0.4 km
Rema 1000 Haugenstua Post i butikk	7 min	0.6 km



Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil



Trygghet der barna ferdes
Trygge 86/100



Trafikk
Lite trafikk 81/100



Gateparkering
Lett 79/100

Sport

- 

Haugenstuvn./Hesjevn. balløkke
Ballspill

2 min 
0.1 km
- 

Haugen skole
Aktivitetshall, ballspill, fotball

6 min 
0.5 km
- 

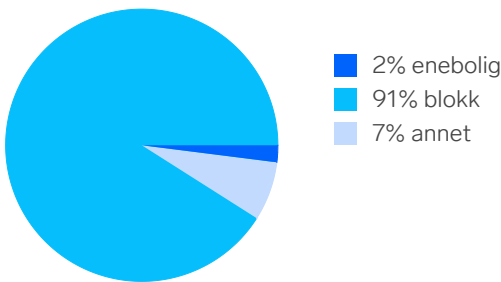
Actic Furuset Senter

17 min 
- 

Mudo Furuset

20 min 

Boligmasse



«Kort til byen. Fredelig. Mange områder for barn. Ekstremt godt tilrettelagt for sykkel.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

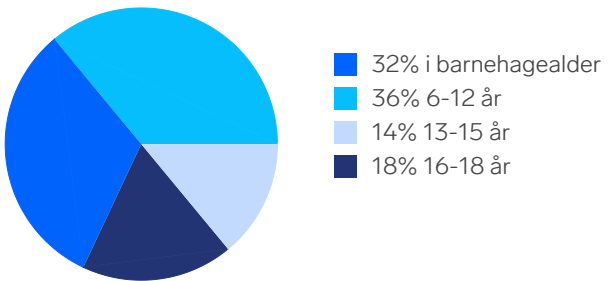
Furuset Senter

17 min 
- 

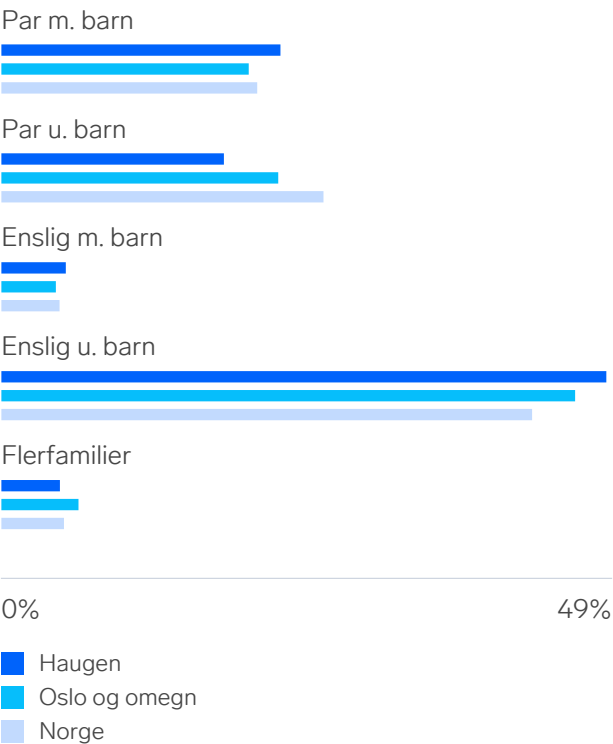
Apotek 1 Haugenstua

7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

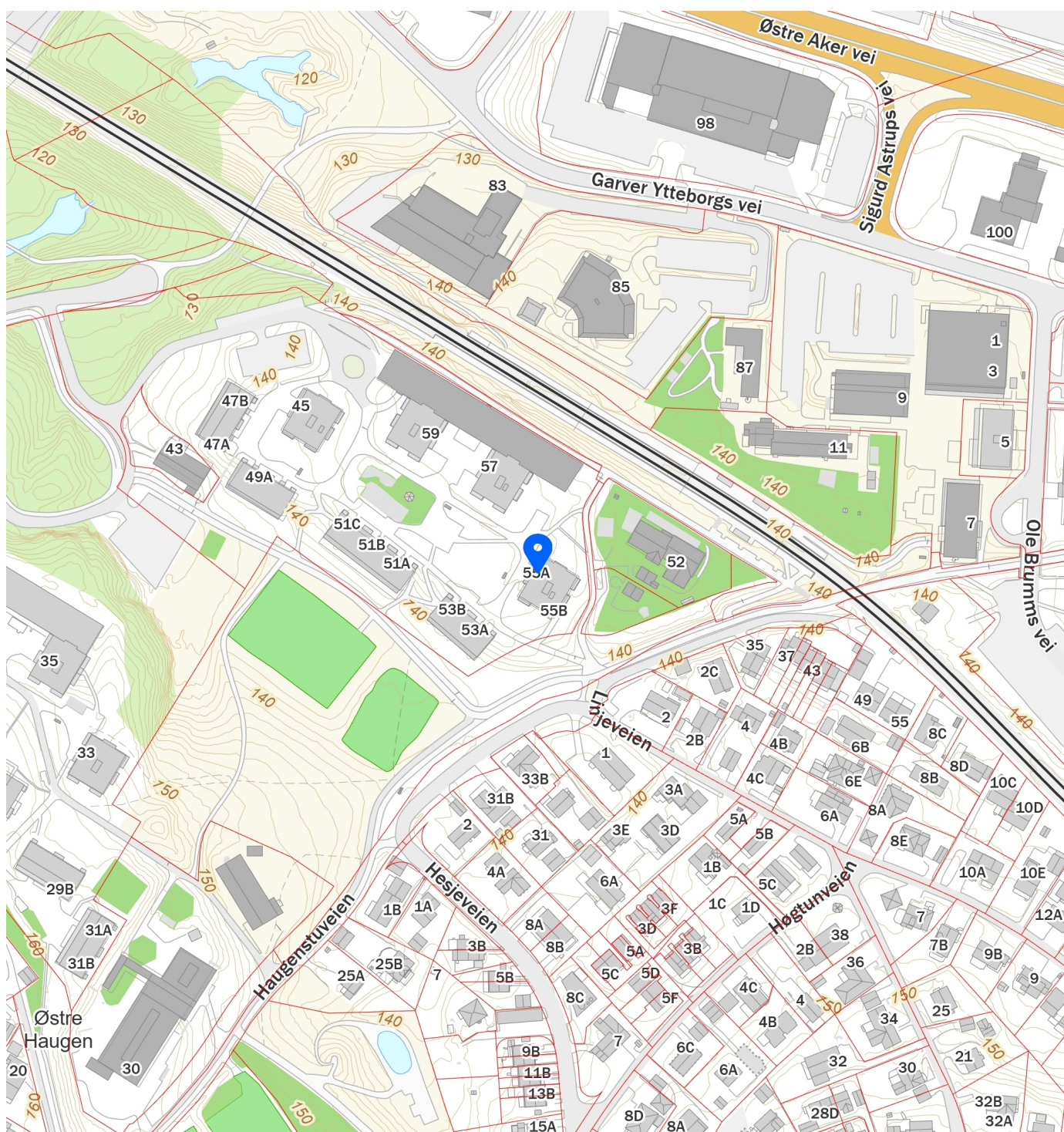
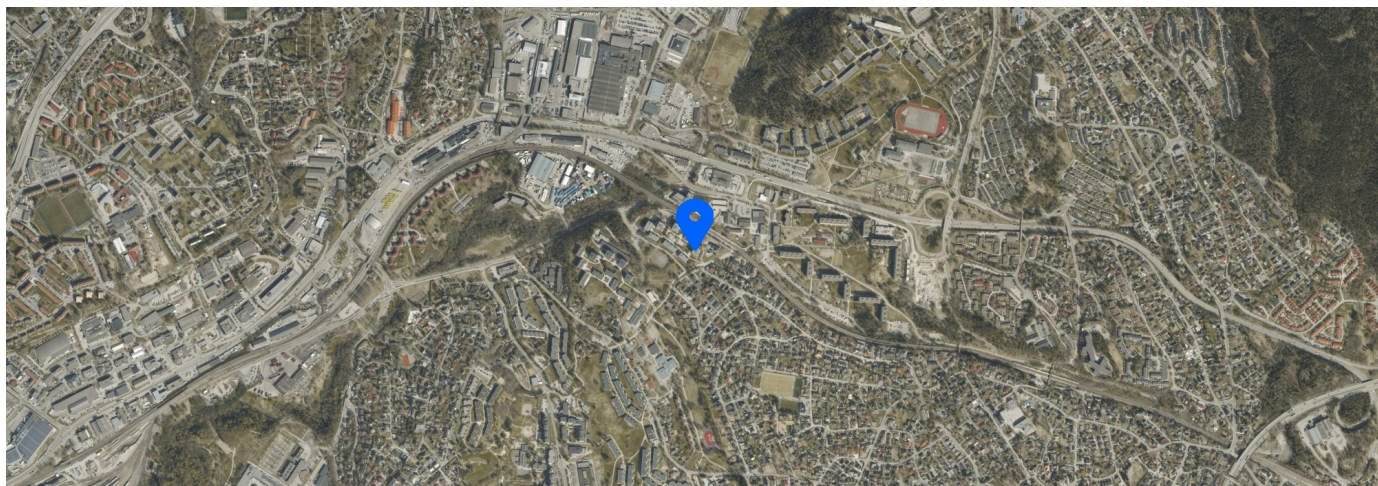


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden

for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeidlerne AS	Oppdragsnr.	202250067
Adresse	Maria Dehlis vei 55 A		
Postnr.	1084	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Sinit Mehari Gebreab
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Kifle	Etternavn	Mesfun Abraha
Selger 2 Fornavn	Sinit	Etternavn	Mehari Gebreab

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Maria Dehlis vei 55 A
1084 OSLO
Gnr./Bnr.: 103/25
Andelsnr./Aksjenr. : 167/167
Oslo kommune

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 75 m²

Totalt bruksareal (BRA): 75 m²

Befaring

Befaringsdato: 22.04.2025

Bygningssakkyndig selskap

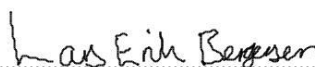
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Lars Erik Bergersen

Mobil: 91813681

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	22.04.2025
Referansenummer	15070604
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-25-0067
Hjemmelshaver/selger	Kifle Mesfun Abraha/Sinit Mehari Gebreab
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Erik Bergersen
Tilstede på befaringen	Kifle Mesfun Abraha
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	6 °C
Rapportdato	23.04.2025 19:45

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Maria Dehlis vei 55 A
Postnummer/sted	1084 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	103/25
Andelsnr./Aksjenr.	167/167
Borettslag / Sameie	NEDRE HAUGEN BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 28352 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1977		

Byggemåte

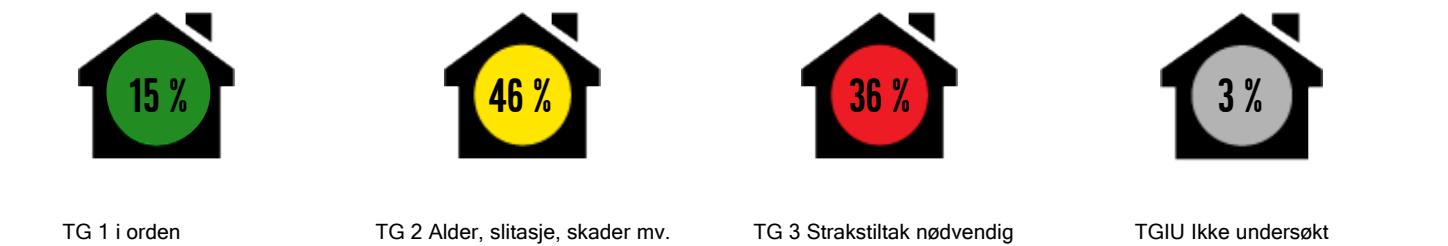
Andelsleilighet tilhørende Nedre Haugen Borettslag beliggende i bydel Alna, Oslo kommune. Borettslaget består av 261 borettslagsandeler med felles tomteareal. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte adkomstveier/internveier, gressplen, sittegrupper, lekeplass, trær og diverse beplantning. Parkering etter gjeldende bestemmelser.

Boligbygg over 8.etasjer samt U.etasje og kjeller. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Fasader utført i teglstein samt liggende trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran(ikke besiktiget). Leiligheten har glatt entrédør av tre fra byggår med kikkhull, brannklasse B30. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2005. Vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra 1994.

Leilighet beliggende i byggets 5.etasje. Adkomst via felles trapperom med heis. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, bod, soverom, stue og kjøkken. Utgang fra stue til vestvendt innglasset balkong. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann for bygningen. Leiligheten er elektrisk oppvarmet.

Leiligheten disponerer en kjellerbod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	8	Kr over 300 000
Kjøkken		Vannrør	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater himling	9	
		Overflater gulv	9	
		Innredning	9	
Øvrige rom		Ventilasjon	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Etasjeskiller - 5.etasje		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Hovedstoppekran	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
		Dører	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Andelsleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
5.etasje	58		13	71	
	Entré, bad, bod, soverom, stue og kjøkken.		Innglasset balkong inkludert yttervegg.		
Kjeller		4		4	
		Kjellerbod.			
SUM	58	4	13	75	
Total bruksareal: 75 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 4 m².

Leiligheten inneholder 55 m² P-ROM og 16 m² S-ROM. Innglasset balkong inkludert yttervegg samt innvendig bod utgjør S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra eldre ukjent årstall. Flislagt gulv og flislagte vegger. Himlingsflate utført i malt betong. Veggmontert innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil samt overskap med belysning og stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett med ett-greps dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen kobber samt forkrommede rør, hovedstoppekraner for vann plassert i vegg bak luke. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i vegg.

 TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Fornying av slukmansjett/tettesjikt og klemring må påregnes.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 12 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Vannrør av kobber samt sluk og skjulte avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Gulv, vegger, himlingsflate og sanitærutstyr bærer preg av alder/slitasje.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade.

Fornying/oppgradering av våtrommet må påregnes.

Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering.

Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000

Kjøkken

Kjøkkenløsning fra eldre ukjent årstall. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Flislagte vegger mellom benkeplate og overskap, overskapsbelysning og stikkontakter. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Frittstående oppvaskmaskin, stekeovn med keramisk platetopp og kjøleskap med frysedel. Fritthengende ventilator med kullfilter. Vannrør og synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med laminat. Veggoverflater utført i malt strietapet. Himlingsflate utført i malt betong.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Annet

	Ventilasjon og avtrekk	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.
--	------------------------	--

	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
--	-------------	---

TG 2

Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
---------	--

Overflater vegger	Veggoverflater bærer stedvis preg av alder/slitasje, oppgraderinger bør påregnes.
-------------------	---

Overflater himling	Stedvis observert riss/sprekker samt avflassing av maling, tiltak bør påregnes.
--------------------	---

Overflater gulv	Gulvflate bærer preg av alder/slitasje, oppgraderinger bør påregnes.
-----------------	--

Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje, oppgraderinger/utskiftning bør påregnes.
------------	--

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat. Veggoverflater utført i malte glatte flater samt malt strietapet. Himlingsflater utført i malt betong. Hvite profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling

	Ventilasjon	Overstrømning og luftmengdeutskifting vurderes med fordel å kunne vært bedre.
--	-------------	---

Overflater vegger	Veggoverflater bærer stedvis preg av alder/bruksslitasje, tiltak bør påregnes.
-------------------	--

Overflater gulv	Gulvflater bærer stedvis preg av alder/bruksslitasje, tiltak bør påregnes.
-----------------	--

Innerdører	Innerdører, dørkarmen og terskler bærer stedvis preg av bruksslitasje, tiltak kan iverksettes ved behov.
------------	--

Etasjeskiller - 5.etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: entré og stue.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er målt noe skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 16 mm i stue.

Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen kobber, forkrommede rør samt plast. Hovedstoppekraner for vann plassert på bad. Synlige avløpsrør av plast. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann for bygningen.



TG 2

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Hovedstoppekran

Stoppekran er av eldre type. Begrenset/usikker restlevetid. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggår.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med skrusikringer plassert i felles gang. Leiligheten har åpent/skjult elektrisk anlegg.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999.

Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Med bakgrunn i ovennevnte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer

Leiligheten har glatt entrédør av tre fra byggår med kikkhull, brannklasse B30. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2005. Vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra 1994.

 TG 2	Vinduer	Vinduer fra 1994 bærer preg av alder/slitasje og har behov for oppgraderinger. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Vinduer fra 2005 er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
	Dører	Entrédør og balkongdør er av eldre dato med noe alderspreg/bruksslitasje, tiltak kan iverksettes ved behov.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt innglasset balkong på 11 m². Bærende konstruksjoner av betong.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)
---	--

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca 2,40 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 16.04.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Helhetsvurdering - [Sluk bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

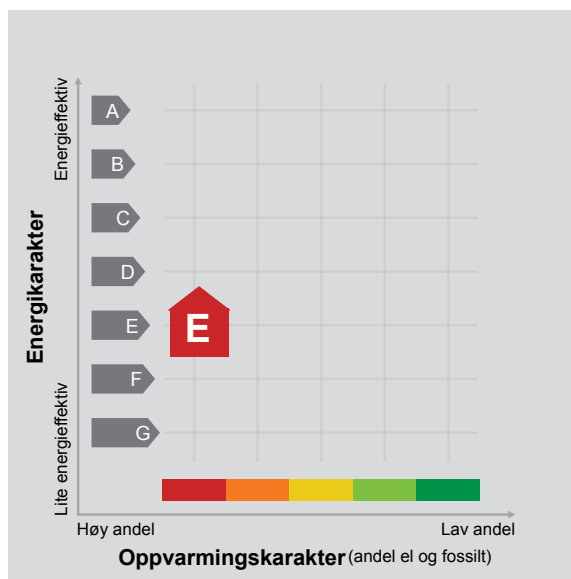
INSTALLASJON		ANLEGG NR.:		ADVARSEL!	
BÅD OG KURSDEK A/S		TUKORLET FAG		Sikringsskapet er ikke godkjent for bruk i dette anlegget. For bruk av det må det være godkjent av kompetent fagperson.	
REF.	23-04-2010				
KURS NR.	KURSFORTEGNELSE	LEDELSE	SIKRING AMPERE	LEDNINGSTYKKELSE	SNITT I MM²
1	2x11kV 2/25 A på kjøkken	20	2 x 4		
2	2x11kV 2/25 A på bad	16	2x2,5		
3	4x11kV 2/25 A på stue, bad	10	2x1,5		
4	" " " i avarerom, bad	10	2x1,5		
5	" " " i kjøkken, stue, avarerom	10	2x1,5		
6	fordelingskabinett	2/25			
7	fordelingskabinett 2/25 A				
8	relé for 12V i bad				
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

ENERGIATTEST



Adresse	Maria Dehlis vei 55A
Postnummer	1084
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	25
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80722974
Bruksenhetsnummer	H0506
Merkenummer	Energiattest-2025-108720
Dato	22.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1976
Bygningsmateriale:
BRA: 58
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Maria Dehlis vei 55A	80722974	H0506	0	0	167

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1976

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	12 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	58 m²
Totalt BRA	58 m²
Oppvarmet luftvolum	139 m³
U-verdi for yttervegger	0,36 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	206,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,55 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,64
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.3.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	107,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	175,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 054 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	190,92 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 834 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	190,92 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 054 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 054 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 054 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 434

Nedre Haugen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Nedre Haugen Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 2. mai kl. 21:00 og lukker 5. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/434>

Det holdes også et frivillig møte 2. mai kl. 18:00 , Verdenshuset, Haugenstua torg..

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

De som ønsker å stemme analogt (på papir) leverer stemmeseddel i styrets postkasse utenfor styrerommet, MD59, fra 2. mai kl. 21:00 til 5. mai kl. 21:00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder og referent
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Andre honorarer
7. Endring av husordensregler
8. Fjerning av bom inn til tunet
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av valgkomité
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

12. Valg av delegater til Furuset Vaktmestersentral

Med vennlig hilsen,

Styret i Nedre Haugen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder og referent

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret ønsker at møtet ledes av en erfaren møteleder, og derfor foreslår styret Anders Thorud, avdelingsleder for Forvaltningsavdelingen i Obos. Referent foreslås borettslagets forvaltningskonsulent i Obos Miguel Antonetti.

Forslag til vedtak

Anders Thorud er valgt som møteleder og Miguel Antonetti som referent.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Eva Melby (MD 57) og Henrik Andersen (MD 55) er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årets årsmøte skjer som fysisk møte 2. mai kl 18:00 i Verdenshuset, Haugenstua torg, med påfølgende digital avstemming fra 2. mai kl 21:00 til 5. mai kl 21:00.

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forvaltningskonsulent Miguel Antonetti vil være digital møteadministrator.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000.

Styrets innstilling

Arbeidsmengden for styret i et borettslag av en slik størrelse som vårt, 261 andelsleiligheter (boliger), er betydelig. Styrearbeid foregår både på dagtid (slik at styremedlemmer må avspasere i sin ordinære jobb) og på kveldstid.

I 2021-2023 hadde vi to store rehab-prosjekter gående som medførte ekstra mange møter, byggemøter og befaringer. Fra nyåret 2024 er mengden arbeid for styret tilbake til normalen. Styret foreslår derfor samme beløp som i 2021, 2022 og 2023.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 390 000.

Sak 6

Andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås til kr 3 000.

Forslag til vedtak

Godtgjørelsen settes til kr 3 000.

Sak 7

Endring av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Både gjeldende husordensregler og forslag på reviderte husordensregler er lagt ved saken.

Avsnittet om markiser er foreslått endret, da styret har godkjent en markiseløsning som kan brukes på borettslagets balkonger.

På grunn av at Nedre Haugen borettslag aktivt bruker Vibbo, og beboere i borettslaget henvender seg til styret på Vibbo og styretelefon, ser styret ikke lenger behovet for styrevakt (kontortid) på styrerommet i MD 59, da det knapt kom noen innom. Derfor ble ordningen styrevakt avviklet i fjor høst. Setningen om styrevakt tas ut av husordensreglene.

Styret mener at dette er mindre endringer og derfor kan stemmes over under ett.

Styrets innstilling

Forslag til endringer i husordensreglene vedtas.

Forslag til vedtak

Forslag til endringer i husordensreglene vedtas.

Vedlegg

2. Nedre Haugen borettslag_Husordensregler_revidert 2022.pdf

3. Nedre Haugen borettslag_Husordensregler_forslag til revidering_2024.pdf

Sak 8

Fjerning av bom inn til tunet

Forslag fremmet av:

Viktor Hansen (MD45)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøte: Forslag til etablering av ytre bom for trafikkregulering inn til borettslaget

Jeg ønsker å legge frem følgende problemstilling vedrørende trafikkreguleringen inn til vårt borettslag.

Den eksisterende innkjøringsbommen mellom MDV-45 og MDV-59 tilfredsstiller ikke behovet for å redusere støy og ulemper for **ALLE** beboerne. Det er kun beboerne på innsiden av bommen som har nytte av bommens regulerende effekt slik den p.t. er plassert.

De som bor nærmest bommen har kun ulemper som medfører at støyen som ellers ville blitt fordelt til hele borettslaget nå blir konsentrert på ett lite område og til spesiell ulempe for beboerne nærmest bommen.

Bakgrunn:

For tiden er all trafikk til borettslaget regulert av den indre bommen. Når trafikken stoppes ved / på utsiden av bommen fører det til betydelig støy-konsentrasjon og ulemper for beboere i umiddelbar nærhet av bommen. Det er flere kategorier av trafikk som bidrar til denne støy-belastningen:

Taxi-transport: Hyppig tilstedeværelse av taxier forårsaker støy og ulemper for beboere, spesielt kvelds-nattetid. Noen ganger står det flere taxier og venter i snuplassen.

Varetransport: Leveranser og varetransport stopper rett ved bommen, omlasting til tralle forårsaker støy fra lasterom og skrangling fra traller som triller varer inn i borettslaget.

Bud-biler / rett-hjem shopping: Trafikk knyttet til hjemlevering av varer bidrar til støy. Store varebiler kommer, laster om til traller og støyer. Ofte med motoren i gang.

Uber-trafikk: Trafikk knyttet til ride-sharing tjenester forårsaker ytterligere støy. Folk står utenfor blokka og snakker og støyer mens de venter. Noen ganger står transporten og venter på passasjerene med motor i gang og musikk ut gjennom vinduet.

Ventende i bil: Individer som venter i biler med motoren i gang og musikk forsterker støyproblemet. Ofte tutes det med bilhorn for å påkalle oppmerksomhet. **Smelling med bil-dører:** Bilene smeller med dørene når passasjerer går inn / ut **Krangling/slåssing:** Sist sommer var det både krangling og slåsskamper i snuplassen i forbindelse med uenighet om oppgjør etter transport. En krangel mellom sjåfør og kunde pågikk i over 1 time(!). Flere ganger opplevde jeg å se at politiet ble tilkalt. Det har også slåsskamp i snuplassen relatert til oppgjør for transport. Det har vært MANGE slike incidenter og det er all grunn til å tro at ride-sharing trenden bare vil øke fremover.

Forslag til alternative løsninger:

1) Bommene fjernes slik at det blir rettferdig fordeling av trafikk / støy i borettslaget

2) Det etableres en ytre bom lenger vekk slik at alle kan nyte fred og ro i borettslaget.

En passende plassering for en slik ytre bom kan være f.eks over veien fra der boksene til Postnord er lokalisert. Da må alle som skal inn i borettslaget enten betale for å slippe inn eller vente på parkeringsplassene / ved bommen, som gjør at støyen er passe langt fra alle beboere uten å medføre vesentlig lengre vei å gå for de som må gå til transport. De som skal parkere i garasjeanlegget må slippe gjennom uten å betale. Syke/eldre transport slippes igjennom.

Oppsummert:

Dette er en sak som berører svært få, men for de det gjelder er det en stor plage. De som selv ikke opplever støyen vil ikke ha noe forhold til problemstillingen og vil sannsynligvis ikke se behov for endring av eksisterende bom-løsning.

En ny ytre bom vil ikke påføre en forverring i bomiljøet for noen men sørge for at alle beboere får det samme gode bomiljøet.

OBS! Det må IKKE etableres flere tjenester / utleveringssteder / bokser som genererer mer støy for oss som bor i støysonen. Dvs. Ikke flere bokser fra Postnord / Posten / Bring dersom det skulle være planer om det i tilknytning til snuplassen.

Med vennlig hilsen,
Viktor Hansen

Styrets innstilling

Styret ser at beboere i blokkene nærmest bommen kan oppleve mer støy enn beboere i andre blokker.

Viktor Hansens forslag nr 2 om flytting av bommen til ned i bakken, ser styret på som en dårlig løsning både med tanke på trafikksikkerhet og kostnaden for å montere ny bom. Farlige situasjoner kan oppstå da bommen må dekke hele veiens bredde. For eksempel vinterstid med mye snø eller glatt, isete vei må bilene stoppe midt i bakken for å få åpnet bommen. Det ville også medføre at alle andelseiere som har parkeringsplass i garasjen måtte ha egne bomåpnere, med den ekstrakostnaden det medfører.

Derfor avviser styret Viktor Hansens forslag nr 2 om å flytte bommen, og forslaget blir ikke tatt til avstemming.

Grunnen til at borettslaget i sin tid satte opp bommer, var på grunn av trafikksikkerhet og for å redusere kjøringen inne i borettslaget. Det var mye biltrafikk i tunet, og flere biler hadde høy fart og tok lite hensyn. I mai 2023 fikk styret satt opp nytt trafikkskilt med fartsgrense 7 km/t ved bommen med håp om at folk vil holde lav fart inne i tunet. Med unntak av noen få, kjører de fleste biler med lav fart nå.

Viktor Hansens forslag nr 1 om å fjerne bommen mellom MD 45 og MD 59, *kan* være en løsning. En fordel med å fjerne bommen, er at en da for eksempel kan få hjemlevering helt til inngangsdøra; nå må en hente varer ved bommen. En fjerning av bommen vil trolig medføre mer biltrafikk inne i tunet.

Styret kan innhente tilbud på bilsiltgjenkjenning ved inn- og utkjøring av tunet, for på den måten regulere bilkjøringen i tunet. Ved siltgjenkjenning (ANPR) blir kjøretøy registrert automatisk ved inn- og utkjøring, slik som det gjøres i parkeringshus. I husordensreglene står det at en ikke kan stå parkert i tunet lenger enn 20 minutter uten særskilt avtale. Står bilen lenger enn 20 minutter, ville bileier kunne bli gitt et parkeringsgebyr som øker mer jo lenger en står. Dersom andelseiere trenger å parkere inne i tunet lenger enn 20 minutter for å laste på eller losse av, kan som nå henvende seg til parkeringsselskapet på forhånd for midlertidig parkeringstillatelse for det aktuelle tidsrommet. Det forutsettes at oppholdet gjøres kortest mulig, at en viser aktsomhet og kjører i gangfart. En slik løsning vil kunne gjøre at vi kan fjerne bommen, slik som Viktor Hansen ønsker, men likevel få regulert biltrafikken inne i tunet til en viss grad. Beboerne må være klar over at dette vil ha en ekstra kostnad for borettslaget både for montering og drift av systemet.

Styrets innstilling er likevel at bommene beholdes som de er nå og at man stemmer "Mot".

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak fra Viktor Hansen: Bommene fjernes.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

I styret sitter det fire styremedlemmer og styreleder, totalt fem personer. Styreleder Gudny Unhjem ble valgt i fjor. Styremedlem Faiz Alam ble også valgt i fjor, og begge valgperioder varer til neste år.

Elin Larsens og Kari Åse Hommes valgperioder går ut ved årsmøtet, og de ønsker ikke gjenvalg. May Anita Bang ønsker å trekke seg halvveis i sin valgperiode, og dermed er også hennes plass i styret på valg.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Anders Berven
- Janne Aaserød
- Raees Abbas

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cecilie Ariane Larsen
- Mike Bang
- Sara Arooj Saleem

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling_GF_2024.pdf

Sak 10

Valg av valgkomité

Valgkomiteen har som oppgave å plukke ut andelseiere i borettslaget til å inneha verv for borettslaget og innstille disse til valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Ingrid Rasmussen

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Anita S. Morris
- Enes Kadragic

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Raees Abbas

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Faiz Alam

Sak 12

Valg av delegater til Furuset Vaktmestersentral

Nedre Haugen borettslag er eier i sameiet Furuset Vaktmestersentral (FVS) og har møte- og stemmerett på generalforsamling i FVS.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert:

- Gudny Unhjem

Valg av 1 vara for delegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vara for delegert:

- Raees Abbas
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gudny Unhjem	Maria Dehliis Vei 59
Nestleder	May Anita Bang	Maria Dehliis Vei 57
Styremedlem	Faiz Alam	Maria Dehliis Vei 53 A
Styremedlem	Kari Åse Homme	Maria Dehliis Vei 55
Styremedlem	Elin Larsen	Maria Dehliis Vei 51 B
Varamedlem	Janne Aaserød	Maria Dehliis Vei 57
Varamedlem	Cecilie Ariane Larsen	Maria Dehliis Vei 45
Varamedlem	Sara Arooj Saleem	Maria Dehliis Vei 49 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Gudny Unhjem	Maria Dehliis Vei 59

Varadelegert	
May Anita Bang	Maria Dehliis Vei 57

Delegert til Furuset Vaktmestersentral

Delegert	
Gudny Unhjem	Maria Dehliis Vei 59

Varadelegert	
May Anita Bang	Maria Dehliis Vei 57

Valgkomiteen

Bjørn Anders Berven	Maria Dehliis Vei 57
Enes Kadragic	Maria Dehliis Vei 53 B
Ingrid Rasmussen	Maria Dehliis Vei 53 B

Generelle opplysninger om Nedre Haugen Borettslag

Borettslaget består av 261 andelsleiligheter.

Nedre Haugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951554588, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

103 25

Første innflytting skjedde i 1976. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Nedre Haugen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling (årsmøte) har styret avholdt 11 styremøter, i tillegg til 8 arbeidsmøter i forbindelse med utsending av informasjonsnyhetssaker til beboerne og utarbeidelse av sakspapirer til ordinær generalforsamling.

Det var mye prosjektarbeid for styret i forbindelse med de store rehab-prosjektene som foregikk i borettslaget i 2021-2023, i tillegg til ordinært styrearbeid. Ved utgangen av oktober 2023 hadde balkongrehab-prosjektet hatt 6 prosjekteringsmøter og 19 byggemøter med tilhørende befaringer og delprosjektet utomhus 11 byggemøter med tilhørende befaringer. Disse møtene og befaringene har foregått på dagtid, flere av møtene ble holdt på Teams.

Høsten 2021 ble det avholdt informasjonsmøte for andelseiere om balkongrehab-prosjektet før ekstraordinær generalforsamling i september for å vedta igangsettelse av nødvendig betong-/balkongrehabilitering. Prosjektene garasjerehab og balkongrehab gjennomførtes som totalentreprise og medførte låneopptak med husleiekonsekvens. Borettslaget tok opp rammelån i forbindelsene med de to nevnte prosjekter med avdragsfrihet i prosjektperioden. Rammelånet ble konvertert til ordinært lån da balkongprosjektet var avsluttet i begynnelsen av oktober 2023.

Husleieøkningen fra 1. januar 2023 var på 4 % med en ytterligere husleieøkning 4 % fra 1. juli 2023. Som følge av det nye lånet i forbindelse med garasje- og balkong-/ betongrehab-prosjektene, de mange rentehevingene de to siste årene og Oslo kommunes store økning av kommunale avgifter de siste tre årene, måtte husleien økes med 20 % fra 1. januar 2024. Styret planlegger ikke med ytterligere husleieøkning i løpet av 2024.

I forlengelsen av at vi har plantet hekk, har borettslaget inngått skjøtselsavtale med Grønt Miljø AS for stell og klipping av hekk og våre busk-/plantefelt.

Det vises for øvrig til historisk oversikt over større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget i tabellen lenger bak i sakspapirene.

Nettsider for Nedre Haugen borettslag og dialog med andelseierne

Styret gikk over til OBOS-løsningen Vibbo i 2020 for informasjon og dialog med andelseierne og beboere. Der er fortsatt noen andelseiere som ikke har tatt i bruk Vibbo ennå. Styret legger all informasjon og nyhetssaker til beboerne på Vibbo og oppfordrer alle beboere om å følge med på Vibbo.

Konfliktløsning mellom beboere og klager på beboere

Styret ber beboere om å ringe Bomiljøvakten/Securitas når det er festbråk/bråk/støy fra nabo, oppussingsbråk/-støy utenom tidspunktene som er tillatt ifølge husordensreglene, mistanke om narkotikabruk hos nabo eller i fellesareal, eller andre brudd på husordensreglene. Ellers oppfordrer styret alle om å snakke med sine naboer.

Kurs og seminarer

Styret har deltatt på flere webinarer/kurs i regi av Obos for å drive bedre styrearbeid. Mange av webinarene har vært gratis. I tillegg har leder i valgkomiteen deltatt på Oboskurset «Valgforberedelser».

HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

HMS-ansvarlige i styret gjennomfører HMS-runde i alle blokkene hver måned. I tillegg går vaktmester sine egne faste runder

Styrets planer i 2024

- Kameraovervåking av avfallsbrønner og lekeplass pga hærverk
- Som følge av borettslagets økonomi, vil ikke styret sette i gang større vedlikeholdstiltak i år, men bare gjennomføre akutt vedlikehold.
- Arbeide videre med vedlikeholdsplanen og prioritere rekkefølge på aktuelle vedlikeholdstiltak i borettslaget.

Vedlikeholdsplaner for de nærmeste årene

- Bytte av varmtvannsbereder med tilhørende varmepumpe i MD 47.
- Nye elektriske stigeledninger med større tverrsnitt (større kapasitet) fram til de enkelte leilighetenes sikringsskap.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

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

Driftsinntektene i 2023 var til sammen kr. 20 321 106.

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr. -34 311 242.

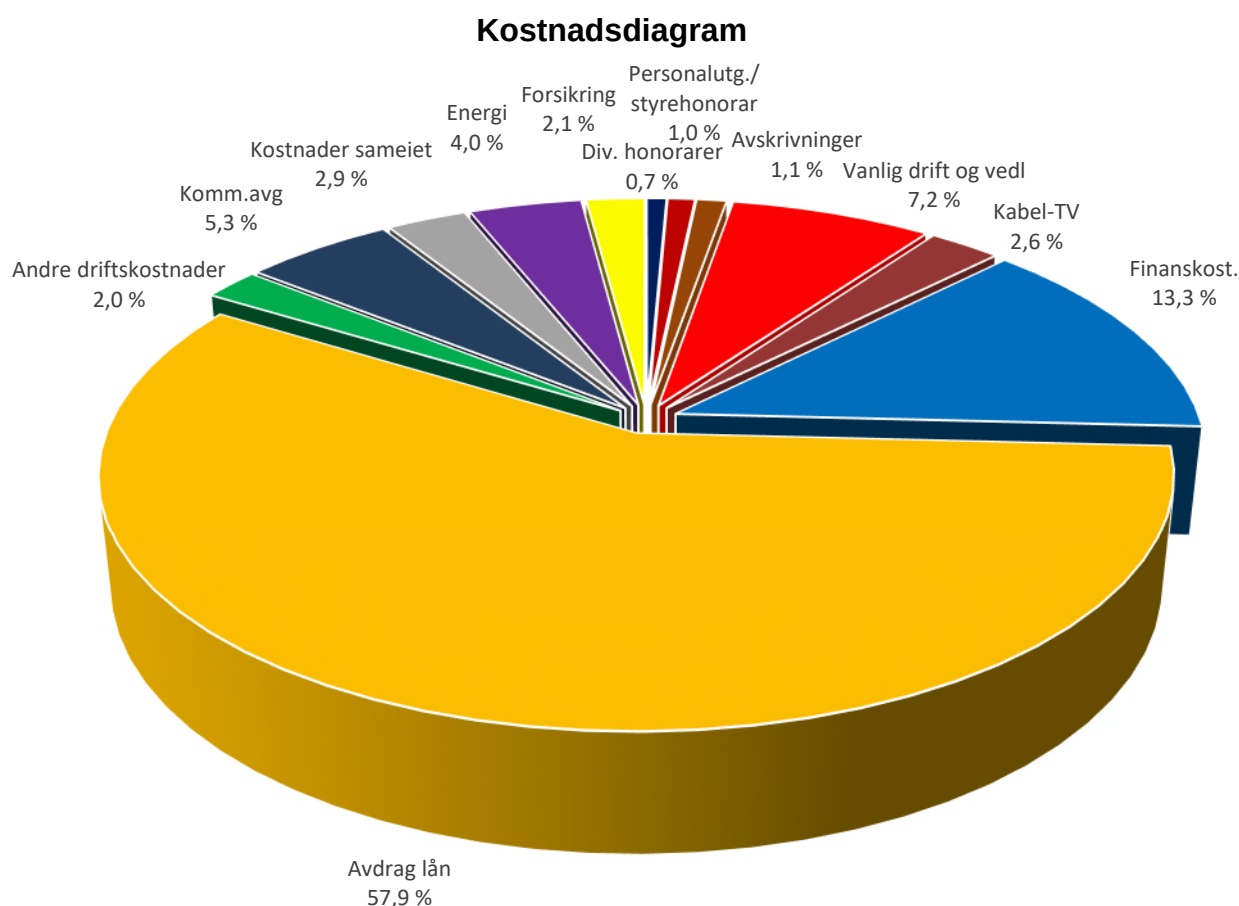
Finanskostnader i 2023 var til sammen kr. -6 222 769.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 821 000 til vanlig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Nedre Haugen Borettslag har 3 lån i OBOS Banken.

Lån 98207985198

Annuitet med månedlig forfall og 5,45% flytende rente. Siste termin utbetales 01.04.2050

Lån 98207985201

Annuitet med månedlig forfall og 5,45% flytende rente. Siste termin utbetales 01.06.2050

Lån 98207985171

Annuitet med månedlig forfall og 5,45% flytende rente. Siste termin utbetales 01.10.2051

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar indeksreguleres med ca. 5,3%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Furuset Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2023 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Nedre Haugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Haugen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

NEDRE HAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 554 588, KUNDENR. 434
INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER					
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 275 754	14 239 465	3 275 754	535 863
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-19 989 594	-26 092 603	-28 316 726	1 855 960
Tilbakeføring av avskrivning	15	500 244	434 478	1 000 000	500 000
Fradrag for gjennomført påkostn.		-9 713 640	-17 931 887	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-657 658	-650 295	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20	111 558 295	35 000 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	20	-84 443 313	-1 794 219	-405 000	-2 531 000
Innsk. øremerk. bankkto		-5 993	-1 401	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		72 216	72 216	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-60 448	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 739 891	-10 963 711	-27 721 726	-175 040
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		535 863	3 275 754	-24 445 972	360 823
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 945 881	4 743 619		
Kortsiktig gjeld		-1 410 018	-1 467 865		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		535 863	3 275 754		

NEDRE HAUGEN BORETTSLAG **RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 606 742	17 356 176	19 602 000	23 969 000
Andre inntekter	3	714 365	628 645	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		20 321 106	17 984 821	19 602 000	23 969 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-63 821	-71 629	-70 126	-70 126
Styrehonorar	5	-390 000	-390 000	-390 000	-390 000
Avskrivninger	15	-500 244	-434 478	-1 000 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-15 375	-14 500	-12 000	-15 000
Andre honorarer		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-257 890	-247 495	-257 000	-273 400
Konsulenthonorar	7	-50 003	-129 164	-130 000	-65 000
Kontingenter		-52 200	-52 200	-51 600	-51 600
Drift og vedlikehold	8	-24 123 617	-31 436 664	-32 880 000	-2 821 000
Forsikringer		-975 702	-1 096 659	-900 000	-1 000 000
Kommunale avgifter	9	-2 503 619	-2 088 488	-2 504 000	-2 922 000
Kostnader sameie	26	-1 337 164	-1 321 975	-1 300 000	-1 300 000
Energi/fyring		-1 887 949	-2 427 504	-2 400 000	-2 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 209 041	-1 260 484	-1 300 000	-1 300 000
Andre driftskostnader	10	-941 619	-848 755	-990 000	-1 020 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-34 311 242	-41 822 994	-44 187 726	-13 931 626
DRIFTSRESULTAT		-13 990 136	-23 838 173	-24 585 726	10 037 374
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	223 311	179 204	0	0
Finanskostnader	12	-6 222 769	-2 433 634	-3 731 000	-8 181 414
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 999 458	-2 254 430	-3 731 000	-8 181 414
ÅRSRESULTAT		-19 989 594	-26 092 603	-28 316 726	1 855 960
Overføringer:					
Udekket tap		-19 989 594	-26 092 603		

NEDRE HAUGEN BORETTSLAG
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	40 100 000	40 100 000
Rehabilitering	14	28 739 730	19 026 090
Tomt		899 549	899 549
Andel egenkapital i fellesanlegg	26	815 113	754 665
Andre varige driftsmidler	15	1 621 080	1 463 666
Aksjer og andeler	16	17 000	17 000
Miljøbankkonto, øremerket		63 358	281 215
Langsiktige fordringer	17	619 700	691 916
SUM ANLEGGSMIDLER		72 875 530	63 234 101
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	18	94 386	146 694
Driftskonto OBOS-banken		1 678 653	1 461 039
Sparekonto OBOS-banken		60 264	3 020 720
Innestående i andre banker		112 577	115 166
SUM OMLØPSMIDLER		1 945 881	4 743 619
SUM EIENDELER		74 821 411	67 977 720
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 261 * 100		26 100	26 100
Udekket tap	19	-84 508 332	-64 518 737
SUM EGENKAPITAL		-84 482 232	-64 492 637
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	149 530 760	122 415 778
Borettsinnskudd	21	8 306 900	8 306 900
Avsetning bomiljøtiltak	22	55 965	279 814
SUM LANGSIKTIG GJELD		157 893 625	131 002 492
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		728 303	1 442 316
Skyldige offentlige avgifter	23	111	215
Påløpte renter		465 352	23 812
Påløpte avdrag		215 462	0
Annen kortsiktig gjeld	24	790	1 523
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 410 018	1 467 865
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		74 821 411	67 977 720
Pantstillelse	25	161 018 200	161 018 200
Garantiansvar	26	1 643 979	1 643 979

Oslo, 26.02.2024

Styret i Nedre Haugen Borettslag

Gudny Unhjem

Elin Larsen

Faiz Alam

May Anita Bang

Kari Åse Homme

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	19 491 972
Ekstra kjellerbod	90 450
Leietillegg for påbygg	10 920
Parkeringsleie	8 400
Diverse	8 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	19 609 742

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-3 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	19 606 742

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal	116 313
Bodleie	9 474
Diverse	1 000
Miljøfond	337 180
Lading av kjøretøy i garasjen	237 347
Nøkler	6 747
Portåpner	6 304
SUM ANDRE INNTEKTER	714 365

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, overtid ifm vaktmester	-6 580
Påløpte feriepengar	-790
Arbeidsgiveravgift	-56 452
SUM PERSONALKOSTNADER	-63 821

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 390 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 486, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 563
Tilleggstjenester, OBOS	-36 438
OBOS Prosjekt AS	-5 753
Absolutt Arkitektur AS	-6 250
SUM KONSULENTHONORAR	-50 003

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Konsulentonorar byggeteknisk	-329 150
Prosjektledelse, OBOS Prosjekt	-2 284 310
Bygningsgebyr	-9 600
Utemiljø Tronslien AS	-6 436 924
Garasjer Consolvo AS	-603 388
Balkonger Consolvo AS	-11 079 785

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -20 743 157

Drift/vedlikehold bygninger	-859 859
Drift/vedlikehold VVS	-1 195 440
Drift/vedlikehold elektro	-170 970
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-64 057
Drift/vedlikehold heisanlegg	-267 747
Drift/vedlikehold brannsikring	-99 011
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-404 999
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-226 761
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-81 616
Egenandel forsikring	-10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -24 123 617

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 709 295
Renovasjonsavgift	-794 324

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 503 619**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-79 144
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 859
Diverse leiekostnader/leasing	-8 062
Telefon-/kontormaskiner	-9 995
Driftsmateriell	-12 993
Vakthold	-335 534
Renhold ved firmaer	-413 079
Andre fremmede tjenester	-10 831
Kontor- og datarekvisita	-2 522
Trykksaker	-10 424
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 486
Andre kontorkostnader	-9 005
Telefon, annet	-7 114
Bank- og kortgebyr	-3 590

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -941 619

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 099
Renter av sparekonto i OBOS-banken	46 937
Kundeutbytte fra Gjensidige	120 844
Andre renteinntekter	40 431
SUM FINANSINNTEKTER	223 311

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 607 489
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-379 163
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 076 515
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-159 602
SUM FINANSKOSTNADER	-6 222 769

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1978	40 100 000
SUM BYGNINGER	40 100 000

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.103/bnr.25

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

NOTE: 14**REHABILITERING**

Prosjektledelse	1 056 333
Andre konsulent honorar	40 600
Balkonger (innglassing)	27 642 797
SUM REHABILITERING	28 739 730

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder		
Tilgang 2016	101 272	
Tilgang 2017	16 497	
Avskrevet tidligere	-117 768	1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	2 357 913	
Avskrevet tidligere	-2 357 912	1
Sykkelstativ		
Tilgang 2021	188 890	
Avskrevet tidligere	-75 556	
Avskrevet i år	-37 778	
		75 556

Avfallbrønner		
Tilgang 2013	2 006 473	
Tilgang 2017	104 000	
Avskrevet tidligere	-1 868 223	
Avskrevet i år	-211 047	
		31 203
Varmepumpe		
Tilgang 2018	531 870	
Tilgang 2019	549 421	
Avskrevet tidligere	-558 477	
Avskrevet i år	-120 624	
		402 190
Varmepumpe nr. 2		
Tilgang 2022	650 295	
Avskrevet tidligere	-65 029	
Avskrevet i år	-65 029	
		520 237
Varmepumpe nr. 3		
Tilgang 2023	657 658	
Avskrevet i år	-65 766	
		591 892
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 621 080
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		500 244

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grandsdalen 29 AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 142 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: 17 000

Den samlede aksjekapital i Grandsdalen 29 AS er på kr 100 000.

NOTE: 17**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Grandsdalen 29 AS	619 700
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	619 700

NOTE: 18**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer	1 100
Forskuddsbetalte kostnader	93 286
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	94 386

NOTE: 19**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2021	-60 896 830	
Nedbetalt tidligere	1 991 481	
Nedbetalt i 2023	1 155 950	
		-57 749 399

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2021	-8 841 047	
Nedbetalt tidligere	286 931	
Nedbetalt i 2023	166 147	
		-8 387 969

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021-2022	-54 956 313	
Økning i 2023	-28 050 000	
Refinansiert i 2023	83 006 313	
		0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2023	-83 508 295	
Nedbetalt i 2023	114 903	
		-83 393 392

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-149 530 760****NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1976	-8 183 300
Øket 2019	-88 700
Øket 2000	-34 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-8 306 900

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-55 965
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-55 965

NOTE: 23**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-111
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-111

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-790
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-790

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 306 900
Pantelån	149 530 760
Påløpte avdrag	215 462
TOTALT	158 053 122

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

Bygninger	40 100 000
Tomt	899 549
TOTALT	40 999 549

NOTE: 26**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 13,57 % av Furuset vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 1 643 979.

Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor i Maria Dehlis vei 59.

Styret kontaktes ved å sende Vibbo-melding, epost til nedrehaugen@styrommet.no eller styretelefon: 991 00 487 (mandag – fredag kl. 17:00 – 18:00). Borettslaget har egen nettside på Vibbo, <https://vibbo.no/nedre-haugen/>.

Vibbo

Du kan finne informasjon om borettslaget og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, annen nyttig informasjon, nyhetsaker fra styret og oppslag fra beboere. Du kan også kommunisere med styret i Vibbo. Vibbo fins også som app.

Styret ønsker at flest mulig av andelseierne samtykker til digital kommunikasjon via Vibbo og tar i bruk Vibbo. Husk å oppdatere din kontaktinformasjon på Vibbo dersom du har fått nytt telefonnummer eller epostadresse.

For å få varsler i Vibbo-appen må en gå inn på Varslingsinnstillinger og velge hvilke varslinger en ønsker fra appen. Standardinnstillingen er «Ikke skru på varslinger». Styret oppfordrer beboerne til å skru på varsling.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Nedre Haugen borettslag har avtale om vaktmestertjenester med Sameiet Furuset Vaktmestersentral, som kan kontaktes på telefon 22 16 48 23 (kontortid: kl 07:00-15:00) eller epost til vaktmester@fvs.no.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte andelseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Husordensregler

Borettslaget har egne husordensregler, sist revidert 29. april 2021. Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten. Det vil si at brudd på husordensreglene er et brudd på den inngåtte leiekontrakt. Husordensreglene finnes på <https://vibbo.no/nedre-haugen>. Mange beboere respekterer ikke husordensreglene angående støy (banking og boring). Dette medfører betydelig ulemper for dine naboer. Vi ber alle om å ta hensyn og respektere husordensreglene.

Bomiljøvakten/Securitas

Borettslaget har inngått vekteravtale med Securitas med faste runder. Det er montert kameraovervåkning i garasjen som er koplet direkte til Securitas. Opptak fra garasjen ved tyveri, hæverk og liknende kan hentes ut hos Securitas av politi og beboere. Beboere betaler for dette selv.

Bomiljøvakten/Securitas er tilgjengelig hver kveld mandag - fredag etter kl 20:00, lørdag etter kl 18:00. På søndag og helligdager er de tilgjengelig hele døgnet. Telefonnr til Bomiljøvakten er 22 97 10 70. Les mer om Bomiljøvakten på temasiden «Bomiljøvakt i borettslaget» på Vibbo.

Avfall

Borettslaget har tre standplasser med egne avfallsbrønner for papp og papir og egne brønner for matavfall, plast og restavfall. De tre plassene er ved MD 45 (på oversiden av parkeringsplassen), ved MD 55 og ved MD 57.

Beboerne kan bruke alle standplassene. Men planen er at beboerne i MD 45-47-49 bruker avfallsbrønnene ved MD 45, beboerne i MD 51-57-59 bruker avfallsbrønnene ved MD 57, og beboerne i MD 53-55 bruker avfallsbrønnene ved MD 55. Avfallsbrønnene blir tømt hver torsdag. Er «dine» avfallsbrønner fulle, gå til neste standplass og kast der.

Borettslaget sliter med at beboere setter fra seg søppel, møbler og elektronisk utstyr i kjeller og fellesareal, til sjanse for andre, redusert fremkommelighet og brudd på brannforskrifter og pålagte HMS-krav. Papp skal rives i biter slik at de går inn i åpningen på pappbrønnen, og ikke settes ved siden av.

Grovavfall: Tre ganger i året kommer komprimatorbil, slik at beboerne får kastet møbler og annet grovavfall. Hvitvarer og annet elektrisk/elektronisk avfall pluss farlig avfall kan ikke leveres til komprimatorbilen. Dersom du har avfall som ikke går i avfallsbrønnene eller komprimatorbilen, kan det leveres gratis på Haraldrud gjenbruksstasjon, Brobekkveien 87. Avfallet må være sortert.

Borettslaget har klescontainer fra Frelsesarmeen, retur-container for glass og metall og Miljøstasjon (Farlig avfall) fra Renovasjonsetaten. Der kan en for eksempel levere maling, lakk, løsemidler, klorin- og salmiakkrester, batterier, lyspærer og -rør. Miljøstasjonen er åpen når komprimatorbilen. Ellers kan en kontakte vaktmester dersom en ønsker å levere slikt avfall på andre tidspunkter. Les mer om Miljøstasjonen på temasiden «Avfall» på Vibbo.

Fugler og skadedyr

Det er forbudt å legge ut mat til fugler i borettslaget, da det tiltrekker rotter, mus og duer. Det samme gjelder rundt garasjen og gangveier.

Borettslaget har serviceavtale med Safe1 om skadedyrkontroll. Fjerning/sanering av andre skadedyr i leilighetene (f.eks. veggedyr) må betales av andelseier. Safe1 har døgnvakt, tlf: 412 13 216.

Renhold

Borettslaget har avtale med Trappevask Service AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har P-plasser og garasje plasser. Parkeringsplassen langs veien mot jernbanelinjen er gjesteparkering. Parkeringsplassen ved MD 47 er delvis utleieplasser for andelseiere. Kontroll av gjesteparkeringsplassene utføres av P-Service. Borettslaget eier åtte parkeringsplasser på gjesteparkering ved siden av fotballbanen mellom Nedre Haugen og Øvre Haugen borettslag, de resterende er Øvre Haugen sine. Den parkeringsplassen og bommen inn til denne kontrolleres av Øvre Haugen borettslag.

Ladestasjoner for el-biler (ute)

Det finnes åtte ladeplasser for el-biler på nedre del av parkeringsplassen ved MD 47. Disse ladeplassene kan brukes av alle i borettslaget, samt gjester. Beboere i borettslaget kan få rabattbrikke for bruk av ladestasjonen ved å kontakte styret. For tiden er rabatten 40 %. Lading betales med kort.

Sykkelparkering

Der er sykkel- og barnevognsparkering i høyblokkene ved siden av inngangspartiene. I lavblokkene er sykkelparkeringen i første underetasje. En kan trille syklene inn og ut av sykkelrommet i underetasjen ved å bruke inngangsdøren på gavlveggen (kortsiden). I lavblokkene er det barnevognsparkering ved siden av inngangsdøren (gammelt søppelrom).

Nøkkelbrikker / postkasseskilt / garasjeportåpnere

Nøkkelbrikker til inngangsdører, dører i fellesareal og garasjen fås kjøpt hos Romerike Låsservice. Nøkkelbrikker bestilles via skjema på Vibbo, <https://vibbo.no/nedre-haugen/tema/nokkelbrikker-i-borettslaget>. Nøkkelbrikkene koster kr 250 pr stk.

Garasjeportåpner (fjernkontroll) koster kr 900 pr stk.

Skilt til postkasse og endring av navn på ringetablået bestilles hos styret ved å fylle ut skjema på temasiden <https://vibbo.no/nedre-haugen/tema/bestille-nokler-brikker-postkasseskilt-navn-pa-ringeklokke-osv> på Vibbo.

Bommene inn til borettslaget

Borettslaget har to bommer inn til borettslaget, den ene ved MD 45 og den andre inn til tunet mellom MD 59 og 45. En kan bare kjøre inn i tunet gjennom bommen mellom MD 59 og 45. Bommen betales med kort, kr 20 pr passering.

Pakkeautomater

Post Nord og Posten/Bring har pakkeautomater ved porten til plan 2 til garasjen.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 87276469. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post til forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finner du på Vibbo under Min bolig → Legg til Leietaker.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS-annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

TV- og bredbåndstjenester

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Telia som gir alle beboere forvaltet av OBOS, rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telias kundeservice på deres hjemmeside telia.no, eller telefonnr 924 05 050.

Borettslaget har avtale med GlobalConnect om fibernett. Se mer informasjon på <https://globalconnect.no/>.

Avtale om strøm til fellesanlegg

Nedre Haugen borettslag har avtale med Entelios for strøm til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Omsetning av boliger i 2023

Det har vært omsatt 8 boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
4 stk	2-roms	kr. 2 916 375
2 stk	3-roms	kr. 3 420 000
2 stk	4-roms	kr. 3 632 500

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Bytte av innvendig nedløpsrør fra tak	Bytte av innvendig nedløpsrør fra tak i MD 51A
2023	Nye treterrasser for leiligheter på bakkeplan Plantet hekk rundt leilighetshager Etablert mur foran sørfasade til MD 51 Nytt gjerde rundt lekeplassen i tunet Justering av trasé og oppgradering av gangvei mellom MD 51 og MD 53. Eablering av to buskfelt mellom MD 51 og 53. Senket kummer Endret terrenget langs nordveggen til MD 45 Endret terrenget under bakketerrasser Bytte av varmtvannsbereder med tilhørende varmepumpe Kanalrens (ventilasjon) Bytte av lås- og nøkkelsystem på hovedinngangsdører og dører i fellesareal i alle blokker Spyling av stammer og bunnledninger Montering av sirkuleringsvifter i garasjen	Nye treterrasser for leiligheter på bakkeplan i lavblokkene i tillegg til leilighetene på bakkeplan i MD 45 og 55 med metallport. Plantet agnbøkhekk med dryppslange rundt leilighetshagene i lavblokkene i tillegg til leilighetene på bakkeplan i MD 45 og 55. Etablert mur foran sørfasade til MD51 for å ta opp høydeforskjeller i terrenget. Nytt spilegjerde rundt lekeplassen i tunet. Lagt nytt bærelag på gangvei og gjort veien mindre bratt, relagt belegningsstein og håndløper. Eablering av to nye buskfelt langs med gangveien mellom MD 51 og 53. Senket kummer ved MD 47, 55 og 59. Endret terrenget langs nordveggen til MD 45 slik at vannet ledes bort fra fasade. Endret terrenget under bakketerrassene i lavblokkene og de to leilighetene på bakkenivå i MD 45 og 55, for å lede vannet bort fra fasade, Bytte av varmtvannsbereder med varmepumpe i MD 53. Kanalene til ventilasjonsanlegget og avtrekksventilene i alle leiligheter ble rensset. Byttet fra systemnøkler på dører i fellesareal til elektronisk låsesystem med nøkkelbrikker, samme system som for garasjedørene. Periodisk spyling av stammer og bunnledninger (avløpsrør under blokkene) i alle blokker. Montering av én sirkulasjonsvifte i plan 1 og plan 2 i garasjen.
2022	Bytte av varmtvannsbereder med tilhørende varmepumpe	Bytte av varmtvannsbereder med varmepumpe i MD 51.

	Bytte av varmeovner i inngangspartier i høyblokkene Oppgradering av alarmsystemet i heisene Bytte av lås- og nøkkelsystem på garasjedørene Bytte av nøkkelsystem for garasjeportåpnerne Oppgradering av overvåkingskamera i garasjen Bytte av betalingssystem for elbil-ladestasjoner ute og bommen inn til borettslaget Betong- og balkongrehabilitering (2021-2023) Garasjerehabilitering (2021-2022)	Bytte av varmeovner i inngangspartier i høyblokkene fra reflektorovner til termostatoovner. Oppgradering av alarmsystemet i alle heiser fra fasttelefoni til 4G-nett direkte til heisfirma. Byttet fra systemnøkler på garasjedører og garasjeportåpnerne til elektronisk låsesystem med nøkkelbrikker. Byttet nøkkelbrytere til brikkelesere for åpning av garasjeportene. Montering av nye overvåkingskamera i garasjen med høyere oppløsning og koblet til vaktelskap. Oppgradering av betalingssystemet for elbil-ladestasjoner ute og bommen inn til borettslaget fra 2G- til 5G-nettverk. Reparasjon av betongskader. Maling av balkongelementer og himling med CO₂-bremsende maling og nytt belegg på balkonggulv. Ny innglassing og rekkverk på balkonger. Selvrensende sideglass på balkonger. Nye nedløp fra balkongtakene Byttet metallbeslag i forkant av balkongtak. Maling av trepanel inne på balkonger og inngangspartier og trepanel ellers på lavblokkene. Reparasjon av betongskader. Maling av grunnmuren til garasjen med antigraffiti-toppstrøk. Reetablere det katodiske anlegget. Maling av vegger og tak med CO₂-bremsende maling og belegging av gulv. Fjernet vindeltrapp og støpt igjen åpning i dekke plan 2 og 3 for etablere hvert plan som selvstendige brannceller.
--	---	--

		Ny drenering langs garasjen mot gangvei, leding av overflatevann fra garasjetaket bort fra grunnmuren og videre til sandfangkum (mot øst) og til eksisterende kum (mot vest). Bytte av rømningsdør i plan 2 i garasjen. Etablert 5 nye parkeringsplasser i garasjen som ble solgt våren 2022 til andelseiere som ikke har parkeringsplass.
2021	Lekeplassen Postkasser Innvendig sykkelparkering Branndører Flislegging av gulv i fellesareal Tak Utbedring av fuktsperre mot mur og drenering rundt blokkene	Nytt tak på lysthus og skiftet platting og gjerde rundt lekeplass Byttet postkassene i alle lavblokker. Ryddet opp i sykkelrommene i høyblokkene og montert 2-etasjes sykkelstativ for å bedre kapasiteten. Kjølerom i lavblokker er gjort om til sykkelrom. Byttet 2 branndører i MD 59 inn til garasjen. Byttet 4 branndører i høyblokker i fellesareal. Flislagt gulv i underetasjer på grunn av fuktskade i oppganger i MD 57, 59, 51A og 49B. Byttet takslukene på lavblokkene. Enkel drenering/fuktsperre på alle blokkene utenom inne i hagene på bakkeplan.
2020	Ny lekeplass i tunet Bytte av lysarmaturer Bytte av porttelefoner og ringetablå Bytte av kum og avløpsrør ved hjørnet på MD 45 (mot tunet) Ledelys og nødlys Blindsonespeil	Gamle lekeapparater ble fjernet og ny lekeplass etablert i tunet. Lysarmaturene i alle oppganger ble byttet til ledlysarmatur med lysstyring og bevegelsessensor. Porttelefoner (callinganlegg) og ringetablåer ble byttet i alle leiligheter. Som tilvalg kunne andelseierne kjøpe porttelefon med kamerafunksjon. På grunn av stor stein i avløpsrøret fra MD 45, som førte til tilbakeslag av avløpsvann, måtte avløpsrør byttes. Det viste seg at også kummen måtte byttes Montert ledelys og nødlys i alle oppganger.

	Drenering Forprosjektering av rehabilitering av garasjen Forprosjektering av rehabilitering av balkongene	Montert blindsonespeil ved innkjøringen til garasjeplan 1. Utbedring av drenering av gavlveggene på lavblokkene.
2019	Ombygging av lokaler til nye andeler Ladestasjoner i garasjen Utbedring av asfaltskader i oppkjørselen til borettslaget (inkl rundkjøringen) Bytte av varmtvannsbereder Bytte av varmepumpe	Tre lokaler, tidligere utleieleiligheter og vaskeri, i MD 45 og MD 55, ble ombygget og pusset opp til tre nye andelsleiligheter som ble solgt. Tilrettelagt for etablering av ladestasjoner i garasjen. Varmtvannsberederen i MD 55 ble byttet. Varmepumpen i MD 55 ble byttet.
2018	Bytte av røykvarslere Ladestasjoner ute Utskiftning av panel på fronten av lavblokkene samt gavlveggene Kanalrens (ventilasjon) Bytte av varmtvannsbereder med varmepumpe	Røykvarslerne i alle leiligheter ble byttet Etablering av 8 ladestasjoner for elbiler ute på parkeringsplassen. Utskiftning og maling av panel på fronten av lavblokkene samt gavlveggene. Kanalene til ventilasjonsanlegget og avtrekksventilene i alle leiligheter ble rensset. Bytte av varmtvannsbereder med varmepumpe i MD 45.
2017	Utbedring av skader som følge av fukt på gavlveggen i MD 47	
2016	Utredning av kalde yttervegger Rørrehabilitering	Termofotografert 7 leiligheter for å finne luftlekkasjer i yttervegger. Ingen farefulle funn ble gjort. Skiftet alle stigeledninger, sirkulasjonsrør og vannrør (kaldt- og varmtvann) fram til første stoppekran i leilighetene.
2015	Forprosjekt rørrehabilitering Overvåkningskamera i garasjen	Forprosjekt rørrehabilitering i borettslaget. Byttet tre overvåkningskameraer i garasjen til kamera med høyere oppløsning.
2014	Oppganger Garasje	Malt enkeltoppganger, der borettslaget stilte med maling og utstyr og beboere utførte malingen.

	Bordkledning Gatelys Bunnledninger (avløp)	Reparasjon og nytt gulvdekke i garasjen, plan 3. Byttet bordkledning på veggen pluss gesimskassen mot tunet i MD 51. Ny bordkledning ble malt, og det ble fuget mellom teglstein og bordkledning. Montert 1 stk. nytt gatelys i tunet. Rengjøring av alle bunnledninger helt ut til kommunal ledning.
2013	Etablering av nedgravde avfallsbrønner Utomhus oppgraderinger Oppussing av tilfluktsrom i MD 57 El-kontakt i tunet	Ferdigstilling av nedgravde avfallsbrønner. Ferdigstilling av utomhusarbeider og omgjøring av tunet Utbedring av deler av internveiene og inngangspartier, fra MD 47 til MD 55 og mellom MD 57 og MD 59 Etablering av stort bed mellom MD 57 og MD 59 Ny metalltrapp mellom MD 47B og MD 49A Byttet håndløpere til gangveiene mellom lavblokkene Fullstendig oppussing av tilfluktsrom i MD 57 etter vann- og kloakkskade. Etablert el-kontakt ved den steinlagte plassen i tunet.
2012	Etablering av nedgravde avfallsbrønner	Ferdigstilling av reparasjoner etter rehab 2004-2006 nordfasaden på høyblokkene Ny granittrapp ved MD 47 ned mot parkeringsplassen Pusset opp og reparert Storstua etter vannskade.
2011	Installering av ITV-overvåking i garasje Tilstandsvurdering av og vedlikeholdsnøkkel for borettslaget	Utskifting av varmepumpe i MD 49. Reparasjon av fasader på høyblokkene.
2010	Ny vaskemaskiner	To nye vaskemaskiner i vaskeri i MD 55.
2008	Pulverapparater og røykvarslere + div... Lekeplassen Parkeringsplass	Pulverapparater og røykvarslere montert i henhold til brannforskrifter og HMS. Nytt lekestativ montert. Nye parkeringsplasser. Nye bommer ved lavblokkene. Rundkjøring innsnevret og utbedret med granittstein.

		Pusset opp leilighet til utleie i MD 45.
2006 - 2007	Reklamasjon rehab 2003-04	Reklamasjon rehab 2003-04. (Daværende styre kan ikke se at dette er blitt gjort.)
2003 - 2005	Rehab 2003-04	2003 Fortsettelse av omfattende indre vedlikehold av fellesarealer. Etablering av ny ventilasjon i enkelte leiligheter i underetasjer, samt utbedringer av oppståtte skader i leilighetene. Etablering av nye støttemurer. Rehabilitering heiser etter påbud fra heiskontroll. Reparasjoner av belegg i parkeringshusene. Prosjektet Rehab 03-04. Forundersøkelser. Tilstandsundersøkelser utvendig av byggene om omliggende terreng. Rehabilitering av en del rør og avløp / nedløp. 2004 Påbegynt rehab 2003-04 Påbegynt rehabilitering uteområder. 2005 Rehab 2003-04 samt rehabilitering uteområder. Reklamasjon garasjeanlegget.
2002 - 2002	Generelt vedlikehold	Maling av innganger ute og inne, maling av vegger i branntrapper og etasjer/ganger i høyblokkene. Utskifting av treverket i gavlvegger samt vedlikehold med beising på alt utvendig ubeskyttet trevegger. Støttemurer er revet og nye satt opp. Deler av kjellere og en del utvendige vegger er rehabilitert. To gatelys er utskiftet pga påkjørsel. Internkontroll på borettslaget elektriske anlegg viste mangler som krevde umiddelbart utbedring. Dette er utført. Heisene er gått over og er i lovpålagt stand.
2001 - 2001	Omtrekking av alle tak mm.	Omtrekking av alle tak

		Ny isolasjonsrør på ventilasjons anlegg - tak Rehabilitering gavlvegg lavblokk, MD49A. Sikring av gavlvegger på høyblokkene Nye brannslukningsapparat og varslere
2000 - 2000	Salg av vaktmesterleilighet mm	Vaktmesterleilighet er blitt solgt til kr 855 000. Opparbeidet uteanlegg, lekeplass. Ferdig rehabilitert garasjeanlegg. Heisene har fått nye innvendige dører, noe vi ble pålagt pga. endrede forskrifter.
1999 - 1999	Gjennomgang av el-anlegg	Gjennomgang av det elektriske anlegg både i borettslagets fellesareal og alle leilighetene
1997 - 1997	Varmegjenvinningsanlegget mm Bytte av gulvbelegg	Utskifting av hele systemet for varmtvannslevering til alle leiligheter, og nye avtrekksvifter på ventilasjonsanleggene. Noen gulvbelegg i fellesrom er skiftet ut, og alle sjakter pusset opp.
1996 - 1996	Varmtvannsberedere Tilstandsvurdering	Alle varmtvannsberedere er blitt skiftet ut. OBOS har gjennomført trinn-2 Tilstandsvurdering av borettslaget. Samtlige leiligheter har vært gjenstand for våtromsbefaring, og den enkelte andelseier er pålagt å utføre utbedringer av mangler.
1995 - 1995	Inngangspartier og porttelefoner	Samtlige inngangspartier er skiftet ut og porttelefoner er blitt montert i alle leiligheter-

SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 635 004	9 635 004	9 635 000	9 635 000
Salg anleggsmidler		9 999	0	0	0
Andre inntekter	3	207 104	132 780	8 000	8 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 852 107	9 767 784	9 643 000	9 643 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 613 399	-5 749 516	-6 289 000	-6 935 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	12	-370 883	-398 945	-535 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-49 763	-51 388	-55 000	-55 000
Forretningsførerhonorar		-277 223	-267 163	-278 000	-295 000
Konsulenthonorar	7	-17 356	-27 448	-45 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-312 627	-214 543	-135 000	-165 000
Forsikringer		-135 866	-130 235	-150 000	-150 000
Energi/fyring		-80 014	-101 795	-130 000	-120 000
Andre driftskostnader	9	-2 343 229	-2 174 803	-2 055 700	-2 233 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 450 359	-9 365 835	-9 922 700	-10 738 700
DRIFTSRESULTAT		-598 252	401 949	-279 700	-1 095 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	142 224	44 276	0	0
Finanskostnader	11	-402	-256	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		141 822	44 020	0	0
ÅRSRESULTAT		-456 430	445 969	-279 700	-1 095 700
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	445 969		
Fra opptjent egenkapital		-456 430	0		

**SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL
BALANSE**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	363 936	713 060
Aksjer og andeler	13	100	100
Langsiktige fordringer		201 142	201 142
SUM ANLEGGSMIDLER		565 178	914 302
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		8 005	31 518
Kundefordringer		4 301	14 798
Driftskonto OBOS-banken		349 512	128 932
Skattetrekkskonto OBOS-banken		166 298	187 672
Sparekonto OBOS-banken		5 422 987	5 753 576
SUM OMLØPSMIDLER		5 951 103	6 116 497
SUM EIENDELER		6 516 281	7 030 798
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 552 512	6 008 942
SUM EGENKAPITAL		5 552 512	6 008 942
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		83 779	98 869
Skyldige offentlige avgifter	14	315 117	388 050
Annen kortsiktig gjeld	15	564 872	534 938
SUM KORTSIKTIG GJELD		963 768	1 021 856
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 516 281	7 030 798
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2024

Styret i Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Shahid Dar

Åge Sveen

Trond Degerdal

Umar Sheikh Munir

HUSORDENSREGLER FOR NEDRE HAUGEN BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 4. juni 1985, endret på ordinær generalforsamling 5. juni 1990, 29. mai 1991, 26. mai 1992, 15. september 1993, 8. juni 1994, 31. mai 1995, 8. mai 2000, 6. mai 2002, 6. mai 2010, 19. mai 2011, 23. mai 2013, 30. april 2019, 2. april 2020, 29. april 2021, 14.05.2022.

Nedre Haugen borettslag er et andelslag hvor beboerne i fellesskap - ikke OBOS - er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i stand. Alle utgifter som påføres borettslaget, må dekkes av husleieinntektene.

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten. Det vil si at brudd på husordensreglene er et brudd på den inngåtte leiekontrakt. Betrakt ikke dette som en rekke forpliktelser og forbud, men regler som skal sikre alle beboere orden, ro og trivsel i hjemmet og på borettslagets område.

Se til at også deres gjester tar hensyn til disse regler.

BRUK AV LEILIGHET OG RO I OG UTENFOR LEILIGHETENE

Ingen leilighet må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 22:00 til kl 07:00.

Det oppfordres til at beboerne tar hensyn til naboene og unngår å lage unødvendig og urimelig støy/bråk. Om sommeren er det viktig at en ikke har så høy lydstyrke på TV, radio, musikkanlegg osv. når en har åpne dører og vinduer. Med åpne vinduer er lydisolasjonen dårlig.

Banking og boring er ikke tillatt før kl 08:00 mandag til lørdag og etter kl 20:00 mandag til fredag, og ikke etter kl 18:00 på lørdag. Nabovarselskjema ligger på Vibbo og i plastmappe på døra til styrerommet i MD 59.

Pigging av gulv/vegger kan bare foregå mandag til fredag fra kl 09:00 til kl 16:00, og ikke på lørdag og søndag. Det kan bare pigges sammenhengende i 2 timer, for så en halv times pause.

Søndager/ hellig- og høytidsdager skal det være alminnelig ro i leiligheten.

Med hellig- og høytidsdager menes følgende dager: 1. nyttårsdag (1. januar), skjærtorsdag, langfredag, påskeaften (etter kl 16:00), 1. påskedag, 2. påskedag, 1. mai, Kristi himmelfartsdag, 17. mai, pinseaften (etter kl 16:00), 1. pinsedag, 2. pinsedag, julaften (24. desember, hele dagen), 1. juledag (25. desember), 2. juledag (26. desember), nyttårsaften 31. desember, etter kl 16:00).

Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 20:00 til kl 09:00 og ikke på søndager, hellig- og høytidsdager. Sang- og musikkundervisning kan bare foregå etter styrets tillatelse og med samtykke fra beboere som kan sjeneres.

God bokultur er:

- at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre noe støy – mer enn alminnelig og som kan vare ut over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.
- at man utviser mest mulig hensyn ved banking, boring, pigging og liknende ved oppussing, vedlikehold osv.
- at man henger opp nabovarsel i oppgangen før støyende oppussing starter med tidspunkter når arbeidet vil foregå.

BALKONGER OG VINDUER

Balkonger, vindusrammer og liknende inngår som en del av fasaden, og kan ikke males eller forandres uten tillatelse fra styret. Markiser kan bare monteres i leiligheter på bakkeplan, og må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.

Det er ikke lov å montere fliser på gulvet (dekket) på balkongene, da fliselim vil ødelegge gulvbelegget på balkongene. Bare løse gulvplater, kunstgress og tepper er lov å legge på gulvet på balkongene.

Det er ikke lov å helle ut vann på gulvet på balkongene, da vannet vil renne ned til balkongen under. Vasking av balkongene må skje med bruk av lite vann.

Balkonger skal ikke brukes som lagringsplass over lengre tidsrom. Kjellerbodene er ment å brukes til oppbevaring. Borettslaget har ekstra bod til utleie kun for beboere. Disse kan ikke leies ut til andre utenfor borettslaget.

Hvitevarer (f. eks kjøleskap og fryser) som er beregnet for oppvarmet rom, kan ikke stå ute på balkongene. Det er heller ikke lov å montere elektriske apparater på balkongene som er beregnet for innendørs bruk.

Innglasset balkong er fortsatt et uterom, og regnes som sekundærrom (S-rom), da det er smale lufteåpninger mellom glasslamellene. Innglassingen må være lukket når en forlater leiligheten og ved dårlig vær, da glassene i åpen posisjon kan bli skadet av kraftige vindkast.

Det er ikke tillatt å montere blomsterkasser på utsiden av balkongene. Småvask kan tørkes på balkongen når det benyttes lave tørkestativer. Det er ikke tillatt å henge, riste eller luften tepper og tøy utover balkongkanten. Det er heller ikke tillatt å kaste sneiper ut fra balkongen. Høylytt spilling av musikk er forbudt.

LUFTING OG BEHANDLING AV TEKNISK UTSTYR

Det er ikke tillatt å lufte gjennom entrédøren, dette er for å unngå at eventuell matlukt kommer ut i oppgangen. Det anbefales å «sjokklufte» via vinduer et par ganger hver dag.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet og ikke luftes slik at dette medfører ulemper og unormale temperaturforhold i leiligheten. Det skal være panelovner under vinduene, og spalteventiler i overkant av vinduene skal alltid stå åpne for å hindre fukt- og råteskader i leiligheten.

Innerdører skal ha en åpning mellom karm og dør for å få sirkulasjon av luft i leiligheten. Denne spalten bør være på minimum 3 cm i hele dørens bredde. Når andelseiere bytter innerdører, må de nye innerdørene ha flat terskel under døren og med minimum 3 cm spalte (åpning) mellom dør og terskel.

Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanalene er forbudt. Ventilatorvifte på kjøkkenet må ha kullfilter og må ikke koples til avtrekksventilen.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet (f.eks. fyrstikker, sanitetsbind, matolje, bleier, tørkepapir og munnbind). I størst mulig grad må beboere unngå å helle fett/olje i vasken eller i toalettet. Store mengder olje/fett has i lukket beholder (melkekartong/flaske med kork) og kastes i restavfall, små mengder fett tørkes opp med tørkepapir og kastes i matavfall.

Det er ikke lov å skylle redskaper brukt til betong, flislegging og maling i vasker og toalett, da det kan føre til tette rør. Disse redskapene må rengjøres ute. Det finnes utekraner rundt om i borettslaget, f.eks. ved vaktmesterkontoret i MD 57.

TV, fiber og bredbånd: Skader oppstått ved bruk av uoriginale tilkoplingskabler til antenneuttak eller feilmontering av disse, kan ikke belastes borettslaget. Feil ved fellesanlegget meldes direkte til leverandør.

SKADER

Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes familie bli gjort økonomisk ansvarlig etter skadeserstatningsloven av 13.06.1969.

UTEOMRÅDET, LEK OG BALLSPILL

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene på borettslagets område. Dette trekker duer, rotter og mus til eiendommen.

Grøntanlegget med plener og beplantninger er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av borettslaget. Bruksplener skal brukes med forsiktighet. Sykling på borettslagets plener er ikke tillatt.

Enhver skal bidra til å verne borettslaget ved å bl.a. se til at barna følger gjeldende regler om lek og ballspill. Fotballspilling på borettslagets plener, i gårdsrommet/tunet og mot blokkene er forbudt. Ballspilling kan foregå på grusbanen nedenfor MD 51. Lekeplassen i borettslaget stenger kl. 21:00. Dette gjelder hver dag hele året.

GRILLING

Grilling på balkongene er tillatt under forutsetning av at man tar hensyn til naboene. Grilling med kull på terrasse og balkong er totalt forbudt i henhold til brannforskriftene. Godkjente typer er gass- eller elektrisk grill.

Vis hensyn til andre beboere/naboer knyttet til allergi/astma og andre luftveissykdommer.

POSTKASSER, INNGANGSDØRER M.M.

Andelseierne skal sørge for at skilter til postkasser, ringetablåer og inngangsdører til leilighetene er i orden. Nye navneskilt på postkassene bestilles hos styret pr epost, på Vibbo eller på styrevakt i styrerommet i MD 59.

Inngangsdørene og andre dører til fellesområdene skal alltid holdes lukket og låst.

Barn må ikke overlates nøkler til borettslagets eiendom. Det skal ikke tennes mer lys enn nødvendig på disse steder, og lyset slukkes etter bruk.

TRAPPER, HEISER, OPPGANGER OG KJELLERE

Røyking og bruk av åpen flamme i trapper, heiser, oppganger og kjellere er ikke tillatt.

Sykler og barnevogner skal settes på de anviste plasser (fellesbod, sykkelrom og barnevognrom).

Søppel, private gjenstander o.l. skal aldri plasseres i fellesarealene, oppganger eller kjellere. Dette er i strid med pålagte HMS-krav og brannforskrifter. Ved offentlig kontroll kan dette medføre store økonomiske utgifter/bøter for borettslaget.

Inngangspartiene, trapper og kjellerganger må ikke brukes som leke- eller oppholdsrom. Det er ikke tillatt å la barn være alene i kjellerrom.

AVFALL

Borettslaget har kildesortering av avfall. Beboerne er forpliktet til å følge de sorteringsregler kommunen pålegger. Borettslaget har nedgravde avfallsbrønner rundt i borettslaget som skal benyttes.

MD 45, 47 og 49 bruker avfallsbrønnene ved MD 45

MD 51, 57 og 59 bruker avfallsbrønnene ved MD 57

MD 53 og 55 bruker avfallsbrønnene ved MD 55

Papp og kartong må deles opp i mindre biter før kasting i avfallsbrønn for papp og papir, slik at de passer i åpningen og ikke lager blokkering. Dersom det er fullt i tildelte avfallsbrønn, bruk andre avfallsbrønner. Det er ikke lov å sette avfall ved siden av avfallsbrønnene.

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Bruksoverlating må godkjennes av styret. Andelseieren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget og andelseieren måtte få ved han/hennes framleie. Leietakeren må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På borettslagets eiendom er det båndtvang hele året.

Beboere kan etter innvilget søknad få anledning til å holde kjæledyr i husstanden under forutsetning av at det foreligger særskilt erklæring om dyrehold, undertegnet av andelseier og dyreeier. Ved undertegning bekrefter de at de har gjort seg kjent med og godtar å følge dyreholdsreglene for borettslaget

Beboere som har kjæledyr på det tidspunkt disse reglene innføres, må også undertegne dyreholdserklæring, og plikter å følge gjeldende regler.

Dyreholdserklæringen er å anse som en del av leiekontrakten. Se Vedlegg 1 Dyreholdserklæring.

REGLER FOR PARKERING OG BRUK AV BIL I BORETTSLAGET

Det er forbudt å parkere på internveiene i borettslaget. Dette gjelder ikke når bilene må kjøres ut av garasjen når den skal feies.

Bommen i borettslaget har betalingssystem der en betaler med kort, det er kun tillatt å parkere 20 minutter inne på tunet.

Dersom en trenger å parkere inne i tunet lenger enn 20 minutter for å laste på eller losse av, henvender en seg til parkeringsselskapet på forhånd for midlertidig parkeringstillatelse for det aktuelle tidsrommet.

Det forutsettes at oppholdet gjøres kortest mulig, at en viser aktsomhet og kjører i gangfart. Enhver ferdsel med bil på internveiene skjer på bilførerens fulle ansvar.

Bruk av bilhorn og rusing av motoren er strengt forbudt. Likeledes å la motoren gå på tomgang.

Parkering av biler skal bare skje på faste plasser. Borettslaget har egen gjesteparkering. Det er ikke tillatt å parkere lastebiler, busser, taxier, varebiler og biler som disponeres av beboere i borettslaget på gjesteparkeringen.

Biler som er lengre enn parkeringsplassene langs veien, må parkeres andre steder. Parkering i strid med disse bestemmelsene og skiltingen på stedet, vil kunne medføre borttauing for eiers regning og risiko.

Borettslaget har ladestasjon ute med fire stolper og åtte ladepunkter for beboere og gjester ved MD 47. Beboere kan kjøpe brikke av styret som gir rabatt på ladingen. Det er kun én brikke pr leilighet.

Det er ikke tillatt å leke i på parkeringsplassene.

Avskiltede biler skal merkes med andelseierens navn og adresse og må jevnlig kontrolleres av andelseier, da de lett kan bli lekeplass for barn eller ramponert på annen måte. Bilvrak skal ikke hensettes på parkeringsplassene våre.

GARASJEN

Stikkontaktene på veggen i garasjen skal kun brukes til motorvarmer/kupévarmer, støvsuger o.l. Det er strengt forbudt å la ledninger henge løse fra stikkkontakten.

Det er lagt opp for el-billading på parkeringsplassene i garasjen. Den enkelte andelseier må bestille og betale for selve ladeboksen og strømforbruket. Det er bare lov å lade el-biler via ladebokser. Dersom noen likevel velger å lade i garasjen fra vanlig stikkontakt, vil dette bli betraktet som regelbrudd og kan medføre erstatningsansvar hvis brann og skader oppstår. Det er ikke tillatt med reparasjonsarbeid på bil i garasje, kun skifte av dekk.

Avskiltede biler skal merkes med andelseierens navn og adresse og må jevnlig kontrolleres av andelseier. Garasjen skal kun benyttes til bil, varetilhenger, MC, takgrind og 4 dekk. Det er ikke tillatt å bruke garasjen til oppbevaring av andre ting.

Eier av parkeringsplass i garasjen er pliktig/ansvarlig for at bil og andre ting fjernes når garasjefeing skal foretas. Garasjefeing vil bli varslet om på Vibbo før hver gang. Biler eller andre ting som blir stående etter varsel om feiing er gitt, kan bli tauet vekk/fjernet for eierens regning.

Det er ikke tillatt å leie garasjeplass til andre enn beboere i borettslaget. Styret, eller den styret/generalforsamlingen bemyndiger, kan besørge at biler som er ulovlig parkert, blir borttauert eller iverksette andre preventive tiltak som er tillatt etter norsk lov.

Det er ikke tillatt å leke i garasjen

MELDINGER, RUNDSKRIV OSV.

Mulige meldinger fra styret eller den styret bemyndiger, til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måten som husordensreglenes bestemmelser, som en del av leiekontrakten.

Alle klager til styret skal være skriftlige og kan sendes pr epost til nedrehaugen@styrommet.no som Vibbo-melding eller leveres i styrets postkasse. Øvrige henvendelser skal skje på styrevakt, første mandag i måneden mellom kl. 18:00 og 19:00 i Styrerommet i MD 59.

GENERELT

Disse regler betraktes som en del av husleiekontraktene for Nedre Haugen borettslag, og gjentatte brudd på husordensreglene blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av leiekontrakten.

Det vises for øvrig til husleiekontraktens bestemmelser om andelseierens plikter og ansvar.

DYREHOLDSEKTLÆRING for Nedre Haugen borettslag

Undertegnede aksepterer at samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

1) Det anses for dyrehold dersom dyret har sitt faste, daglige tilhold i husstanden uansett eierforhold.

Dyreholdsreglene gjelder også dersom noen i husstanden passer dyr for andre. Lån og pass av dyr sidestilles med husstandens eget dyrehold.

2) Dyreeieren er erstatningspliktig for eventuelle skader forårsaket av dyret.

3) Dyret skal føres til et vel egnet sted hvor lufting kan foregå. Lufting av hund/katt må ikke foregå på borettslagets område. Garasjehus, blomsterbed, plener og balkonger må ikke nyttes som dyretoiletter. Når dyret gjør fra seg i borettslagets områder, må det plukkes opp umiddelbart.

Dersom dyret luftes av mindreårige, må man påse at det ikke lekes med eller ertes opp slik at dyret kan skremme andre.

4) På borettslagets områder skal hunder føres i bånd. Undertegnede erklærer seg innforstått med politivedtektenes båndtvangsregler.

5) Dyret må ikke være alene i leiligheten dersom den ikke er trent opp til det. (Det kan pipe og gneldre, og dermed være til sjenanse for andre).

6) Dersom samtykket gjelder hund, forplikter undertegnede seg til ved første anledning og senest innen 1 år etter anskaffelsen, å gjennomgå lydighetskurs, og dokumentere overfor styret at kurset er gjennomført i sin helhet, og lydighetskurs bestått.

7) Andelseier og dyreeier erklærer seg herved innforstått med at overtredelse(r) av dyreholdsreglene etter omstendighetene kan bli vurdert som vesentlig mislighold, og føre til oppsigelse av leieforholdet.

Andelseier og dyreeier er innforstått med at tillatelsen til dyrehold kan trekkes tilbake, og at styret kan forlange dyret fjernet dersom det kommer berettiget klage på at reglene ikke overholdes. Dersom styrets pålegg om å fjerne dyret ikke blir etterkommet, vil leieforholdet kunne bli oppsagt.

Undertegnede andelseier/dyreeier erklærer at jeg/vi er innforstått med og godtar ovenstående dyreholdsregler som en del av husleiekontrakten.

Oslo, (dato) _____ Blokk MD: _____ Leilighet: _____

Dyr/Rase: _____ Lydighetskurs: _____

Dyrets eier: _____ Som andelseier: _____

PS. Spesielt for katteeiere: Det henstilles til katteeiere å foreta vaksinasjon og kastrasjon av hannkatter som ikke brukes til avl. Bruk P-pille til hunnkatter. Kontakt nærmeste katteklubb for fylldigere informasjon og veiledning.

Forslag på revidering 2024

~~Rød tekst som er gjennomstreket~~ er tekst som fjernes. Lilla tekst er ny tekst.

HUSORDENSREGLER FOR NEDRE HAUGEN BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 4. juni 1985, endret på ordinær generalforsamling 5. juni 1990, 29. mai 1991, 26. mai 1992, 15. september 1993, 8. juni 1994, 31. mai 1995, 8. mai 2000, 6. mai 2002, 6. mai 2010, 19. mai 2011, 23. mai 2013, 30. april 2019, 2. april 2020, 29. april 2021, 14.05.2022.

Nedre Haugen borettslag er et andelslag hvor beboerne i fellesskap - ikke OBOS - er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i stand. Alle utgifter som påføres borettslaget, må dekkes av husleieinntektene.

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten. Det vil si at brudd på husordensreglene er et brudd på den inngåtte leiekontrakt. Betrakt ikke dette som en rekke forpliktelser og forbud, men regler som skal sikre alle beboere orden, ro og trivsel i hjemmet og på borettslagets område.

Se til at også deres gjester tar hensyn til disse regler.

BRUK AV LEILIGHET OG RO I OG UTENFOR LEILIGHETENE

Ingen leilighet må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 22:00 til kl 07:00.

Det oppfordres til at beboerne tar hensyn til naboene og unngår å lage unødvendig og urimelig støy/bråk. Om sommeren er det viktig at en ikke har så høy lydstyrke på TV, radio, musikkanlegg osv. når en har åpne dører og vinduer. Med åpne vinduer er lydisolasjonen dårlig.

Banking og boring er ikke tillatt før kl 08:00 mandag til lørdag og etter kl 20:00 mandag til fredag, og ikke etter kl 18:00 på lørdag. Nabovarselskjema ligger på Vibbo og i plastmappe på døra til styrerommet i MD 59.

Pigging av gulv/vegger kan bare foregå mandag til fredag fra kl 09:00 til kl 16:00, og ikke på lørdag og søndag. Det kan bare pigges sammenhengende i 2 timer, for så en halv times pause.

Søndager/ hellig- og høytidsdager skal det være alminnelig ro i leiligheten.

Med hellig- og høytidsdager menes følgende dager: 1. nyttårsdag (1. januar), skjærtorsdag, langfredag, påskeaften (etter kl 16:00), 1. påskedag, 2. påskedag, 1. mai, Kristi himmelfartsdag, 17. mai, pinseaften (etter kl 16:00), 1. pinsedag, 2. pinsedag, julaften (24. desember, hele dagen), 1. juledag (25. desember), 2. juledag (26. desember), nyttårsaften 31. desember, etter kl 16:00).

Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 20:00 til kl 09:00 og ikke på søndager, hellig- og høytidsdager. Sang- og musikkundervisning kan bare foregå etter styrets tillatelse og med samtykke fra beboere som kan sjeneres.

God bokultur er:

- at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre noe støy – mer enn alminnelig og som kan vare ut over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.
- at man utviser mest mulig hensyn ved banking, boring, pigging og liknende ved oppussing, vedlikehold osv.

- at man henger opp nabovarsel i oppgangen før støyende oppussing starter med tidspunkter når arbeidet vil foregå.

BALKONGER OG VINDUER

Balkonger, vindusrammer og liknende inngår som en del av fasaden, og kan ikke males eller forandres uten tillatelse fra styret.

Markiser kan ~~bare~~ monteres i leiligheter på bakkeplan, ~~og må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.~~ Markiser oppover i etasjene må være av en type som er godkjent av styret. Før bestilling og montering av markiser, må andelseier få markisetype og farge godkjent av styret.

Det er bare lov å bore i taket på balkongen med små bor og ikke lengre enn maks 5 cm, ellers kan en bore hull i gulvet i balkongen over og ødelegge gulvbelegget.

Det er ikke lov å montere fliser på gulvet (dekket) på balkongene, da fliselim vil ødelegge gulvbelegget på balkongene. Bare løse gulvplater, kunstgress og tepper er lov å legge på gulvet på balkongene.

Det er ikke lov å helle ut vann på gulvet på balkongene, da vannet vil renne ned til balkongen under. Vasking av balkongene må skje med bruk av lite vann.

Balkonger skal ikke brukes som lagringsplass over lengre tidsrom. Kjellerbodene er ment å brukes til oppbevaring. Borettslaget har ekstra bod til utleie kun for beboere. Disse kan ikke leies ut til andre utenfor borettslaget.

Hvitevarer (f. eks kjøleskap og fryser) som er beregnet for oppvarmet rom, kan ikke stå ute på balkongene. Det er heller ikke lov å montere elektriske apparater på balkongene som er beregnet for innendørs bruk.

Innglasset balkong er fortsatt et uterom, og regnes som sekundærrom (S-rom), da det er smale lufteåpninger mellom glasslamellene. Innglassingen må være lukket når en forlater leiligheten og ved dårlig vær, da glassene i åpen posisjon kan bli skadet av kraftige vindkast.

Det er ikke tillatt å montere blomsterkasser på utsiden av balkongene. Småvask kan tørkes på balkongen når det benyttes lave tørkestativer. Det er ikke tillatt å henge, riste eller lufte tepper og tøy utover balkongkanten. Det er heller ikke tillatt å kaste sneiper ut fra balkongen. Høylytt spilling av musikk er forbudt.

LUFTING OG BEHANDLING AV TEKNISK UTSTYR

Det er ikke tillatt å lufte gjennom entrédøren, dette er for å unngå at eventuell matlukt kommer ut i oppgangen. Det anbefales å «sjokklufte» via vinduer et par ganger hver dag.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet og ikke luftes slik at dette medfører ulemper og unormale temperaturforhold i leiligheten. Det skal være panelovner under vinduene, og spalteventiler i overkant av vinduene skal alltid stå åpne for å hindre fukt- og råteskader i leiligheten.

Innerdører skal ha en åpning mellom karm og dør for å få sirkulasjon av luft i leiligheten. Denne spalten bør være på minimum 3 cm i hele dørens bredde. Når andelseiere bytter innerdører, må de nye innerdørene ha flat terskel under døren og med minimum 3 cm spalte (åpning) mellom dør og terskel.

Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanalene er forbudt. Ventilatorvifte på kjøkkenet må ha kullfilter og må ikke koples til avtrekksventilen.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet (f.eks. fyrstikker, sanitetsbind, matolje, bleier, tørkepapir og munnbind). I størst mulig grad må beboere unngå å helle fett/olje i vasken eller i toalettet. Store mengder olje/fett has i lukket beholder (melkekartong/flaske med kork) og kastes i restavfall, små mengder fett tørkes opp med tørkepapir og kastes i matavfall.

Det er ikke lov å skylle redskaper brukt til betong, flislegging og maling i vasker og toalett, da det kan føre til tette rør. Disse redskapene må rengjøres ute. Det finnes utekraner rundt om i borettslaget, f.eks. ved vaktmesterkontoret i MD 57.

TV, fiber og bredbånd: Skader oppstått ved bruk av uoriginale tilkoplingskabler til antenneuttak eller feilmontering av disse, kan ikke belastes borettslaget. Feil ved fellesanlegget meldes direkte til leverandør.

SKADER

Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes familie bli gjort økonomisk ansvarlig etter skadeserstatningsloven av 13.06.1969.

UTEOMRÅDET, LEK OG BALLSPILL

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene på borettslagets område. Dette trekker duer, rotter og mus til eiendommen.

Grøntanlegget med plener og beplantninger er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av borettslaget. Bruksplener skal brukes med forsiktighet. Sykling på borettslagets plener er ikke tillatt.

Enhver skal bidra til å verne borettslaget ved å bl.a. se til at barna følger gjeldende regler om lek og ballspill. Fotballspilling på borettslagets plener, i gårdsrommet/tunet og mot blokkene er forbudt. Ballspilling kan foregå på grusbanen nedenfor MD 51. Lekeplassen i borettslaget stenger kl. 21:00. Dette gjelder hver dag hele året.

GRILLING

Grilling på balkongene er tillatt under forutsetning av at man tar hensyn til naboene. Grilling med kull på terrasse og balkong er totalt forbudt i henhold til brannforskriftene. Godkjente typer er gass- eller elektrisk grill.

Vis hensyn til andre beboere/naboer knyttet til allergi/astma og andre luftveissykdommer.

POSTKASSER, INNGANGSDØRER M.M.

Andelseierne skal sørge for at skilter til postkasser, ringetablåer og inngangsdører til leilighetene er i orden. Nye navneskilt på postkassene bestilles hos styret pr epost, på Vibbo eller på styrevakt i styrerommet i MD 59.

Inngangsdørene og andre dører til fellesområdene skal alltid holdes lukket og låst.

Barn må ikke overlates nøkler til borettslagets eiendom. Det skal ikke tennes mer lys enn nødvendig på disse steder, og lyset slukkes etter bruk.

TRAPPER, HEISER, OPPGANGER OG KJELLERE

Røyking og bruk av åpen flamme i trapper, heiser, oppganger og kjellere er ikke tillatt.

Sykler og barnevogner skal settes på de anviste plasser (fellesbod, sykkelrom og barnevognrom).

Søppel, private gjenstander o.l. skal aldri plasseres i fellesarealene, oppganger eller kjellere. Dette er i strid med pålagte HMS-krav og brannforskrifter. Ved offentlig kontroll kan dette medføre store økonomiske utgifter/bøter for borettslaget.

Inngangspartiene, trapper og kjellerganger må ikke brukes som leke- eller oppholdsrom. Det er ikke tillatt å la barn være alene i kjellerrom.

AVFALL

Borettslaget har kildesortering av avfall. Beboerne er forpliktet til å følge de sorteringsregler kommunen pålegger. Borettslaget har nedgravde avfallsbrønner rundt i borettslaget som skal benyttes.

MD 45, 47 og 49 bruker avfallsbrønnene ved MD 45

MD 51, 57 og 59 bruker avfallsbrønnene ved MD 57

MD 53 og 55 bruker avfallsbrønnene ved MD 55

Papp og kartong må deles opp i mindre biter før kasting i avfallsbrønn for papp og papir, slik at de passer i åpningen og ikke lager blokkering. Dersom det er fullt i tildelte avfallsbrønn, bruk andre avfallsbrønner. Det er ikke lov å sette avfall ved siden av avfallsbrønnene.

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Bruksoverlating må godkjennes av styret. Andelseieren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget og andelseieren måtte få ved han/hennes framleie. Leietakeren må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På borettslagets eiendom er det båndtvang hele året.

Beboere kan etter innvilget søknad få anledning til å holde kjæledyr i husstanden under forutsetning av at det foreligger særskilt erklæring om dyrehold, undertegnet av andelseier og dyreeier. Ved undertegning bekrefter de at de har gjort seg kjent med og godtar å følge dyreholdsreglene for borettslaget

Beboere som har kjæledyr på det tidspunkt disse reglene innføres, må også undertegne dyreholdserklæring, og plikter å følge gjeldende regler.

Dyreholdserklæringen er å anse som en del av leiekontrakten. Se Vedlegg 1 Dyreholdserklæring.

REGLER FOR PARKERING OG BRUK AV BIL I BORETTSLAGET

Det er forbudt å parkere på internveiene i borettslaget. Dette gjelder ikke når bilene må kjøres ut av garasjen når den skal feies.

Bommen i borettslaget har betalingssystem der en betaler med kort, det er kun tillatt å parkere 20 minutter inne på tunet.

Dersom en trenger å parkere inne i tunet lenger enn 20 minutter for å laste på eller losse av, henvender en seg til parkeringsselskapet på forhånd for midlertidig parkeringstillatelse for det aktuelle tidsrommet.

Det forutsettes at oppholdet gjøres kortest mulig, at en viser aktsomhet og kjører i gangfart. Enhver ferdsel med bil på internveiene skjer på bilførerens fulle ansvar.

Bruk av bilhorn og rusing av motoren er strengt forbudt. Likeledes å la motoren gå på tomgang.

Parkering av biler skal bare skje på faste plasser. Borettslaget har egen gjesteparkering. Det er ikke tillatt å parkere lastebiler, busser, taxier, varebiler og biler som disponeres av beboere i borettslaget på gjesteparkeringen.

Biler som er lengre enn parkeringsplassene langs veien, må parkeres andre steder. Parkering i strid med disse bestemmelsene og skiltingen på stedet, vil kunne medføre borttauing for eiers regning og risiko.

Borettslaget har ladestasjon ute med fire stolper og åtte ladepunkter for beboere og gjester ved MD 47. Beboere kan kjøpe brikke av styret som gir rabatt på ladingen. Det er kun én brikke pr leilighet.

Det er ikke tillatt å leke i på parkeringsplassene.

Avskilte biler skal merkes med andelseierens navn og adresse og må jevnlig kontrolleres av andelseier, da de lett kan bli lekeplass for barn eller ramponert på annen måte. Bilvrak skal ikke hensettes på parkeringsplassene våre.

GARASJEN

Stikkontaktene på veggen i garasjen skal kun brukes til motorvarmer/kupévarmer, støvsuger o.l. Det er strengt forbudt å la ledninger henge løse fra stikkkontakten.

Det er lagt opp for el-billading på parkeringsplassene i garasjen. Den enkelte andelseier må bestille og betale for selve ladeboksen og strømforbruket. Det er bare lov å lade el-biler via ladebokser. Dersom noen likevel velger å lade i garasjen fra vanlig stikkontakt, vil dette bli betraktet som regelbrudd og kan medføre erstatningsansvar hvis brann og skader oppstår. Det er ikke tillatt med reparasjonsarbeid på bil i garasje, kun skifte av dekk.

Avskilte biler skal merkes med andelseierens navn og adresse og må jevnlig kontrolleres av andelseier. Garasjen skal kun benyttes til bil, varetilhenger, MC, takgrind og 4 dekk. Det er ikke tillatt å bruke garasjen til oppbevaring av andre ting.

Eier av parkeringsplass i garasjen er pliktig/ansvarlig for at bil og andre ting fjernes når garasjefeing skal foretas. Garasjefeing vil bli varslet om på Vibbo før hver gang. Biler eller andre ting som blir stående etter varsel om feing er gitt, kan bli tauet vekk/fjernet for eierens regning.

Det er ikke tillatt å leie garasjeplass til andre enn beboere i borettslaget. Styret, eller den styret/generalforsamlingen bemyndiger, kan besørge at biler som er ulovlig parkert, blir borttauet eller iverksette andre preventive tiltak som er tillatt etter norsk lov.

Det er ikke tillatt å leke i garasjen

MELDINGER, RUNDSKRIV OSV.

Mulige meldinger fra styret eller den styret bemyndiger, til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måten som husordensreglenes bestemmelser, som en del av leiekontrakten.

Alle klager til styret skal være skriftlige og kan sendes pr epost til nedrehaugen@styerommet.no som Vibbo-melding eller leveres i styrets postkasse. Øvrige henvendelser ~~skal skje på styrevakt, første~~

~~mandag i måneden mellom kl. 18:00 og 19:00 i Styrerommet i MD 59.~~ gjøres på Vibbo eller styretelefon, tlf 991 00 487, mandag-fredag kl 18:00-19:00.

GENERELT

Disse regler betraktes som en del av husleiekontraktene for Nedre Haugen borettslag, og gjentatte brudd på husordensreglene blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av leiekontrakten.

Det vises for øvrig til husleiekontraktens bestemmelser om andelseierens plikter og ansvar.

DYREHOLDSEKTLÆRING for Nedre Haugen borettslag

Undertegnede aksepterer at samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

1) Det anses for dyrehold dersom dyret har sitt faste, daglige tilhold i husstanden uansett eierforhold.

Dyreholdsreglene gjelder også dersom noen i husstanden passer dyr for andre. Lån og pass av dyr sidestilles med husstandens eget dyrehold.

2) Dyreeieren er erstatningspliktig for eventuelle skader forårsaket av dyret.

3) Dyret skal føres til et vel egnet sted hvor lufting kan foregå. Lufting av hund/katt må ikke foregå på borettslagets område. Garasjehus, blomsterbed, plener og balkonger må ikke nyttes som dyretoiletter. Når dyret gjør fra seg i borettslagets områder, må det plukkes opp umiddelbart.

Dersom dyret luftes av mindreårige, må man påse at det ikke lekes med eller ertes opp slik at dyret kan skremme andre.

4) På borettslagets områder skal hunder føres i bånd. Undertegnede erklærer seg innforstått med politivedtektenes båndtvangsregler.

5) Dyret må ikke være alene i leiligheten dersom den ikke er trent opp til det. (Det kan pipe og gneldre, og dermed være til sjenanse for andre).

6) Dersom samtykket gjelder hund, forplikter undertegnede seg til ved første anledning og senest innen 1 år etter anskaffelsen, å gjennomgå lydighetskurs, og dokumentere overfor styret at kurset er gjennomført i sin helhet, og lydighetskurs bestått.

7) Andelseier og dyreeier erklærer seg herved innforstått med at overtredelse(r) av dyreholdsreglene etter omstendighetene kan bli vurdert som vesentlig mislighold, og føre til oppsigelse av leieforholdet.

Andelseier og dyreeier er innforstått med at tillatelsen til dyrehold kan trekkes tilbake, og at styret kan forlange dyret fjernet dersom det kommer berettiget klage på at reglene ikke overholdes. Dersom styrets pålegg om å fjerne dyret ikke blir etterkommet, vil leieforholdet kunne bli oppsagt.

Undertegnede andelseier/dyreeier erklærer at jeg/vi er innforstått med og godtar ovenstående dyreholdsregler som en del av husleiekontrakten.

Oslo, (dato) _____ Blokk MD: _____ Leilighet: _____

Dyr/Rase: _____ Lydighetskurs: _____

Dyrets eier: _____ Som andelseier: _____

PS. Spesielt for katteeiere: Det henstilles til katteeiere å foreta vaksinasjon og kastrasjon av hannkatter som ikke brukes til avl. Bruk P-pille til hunnkatter. Kontakt nærmeste katteklubb for fylldigere informasjon og veiledning.

0434 Nedre Haugen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Bjørn Anders Berven	Adresse: MD 57
	E-postadresse: berve@live.no
Navn: Raees Abbas	Adresse: MD 49B
	E-postadresse: raees.abbas@y.mail.com
Navn: Janne Aasejann	MD 57 aasejann@hotmail.com

B. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Mike Bang	Adresse: MD 57 54
	E-postadresse: mikebang@msn.com
2. Navn: Cecilie Ariane Larsen	Adresse: MD 45
	E-postadresse: cecari.larsen@yahoo.com
3. Navn: Sara Arooj Saleem	Adresse: MD 49A
	E-postadresse: arooj_sa@hotmail.com

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Raees Abbas	Adresse: MD 49B
-------------------	-----------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Faiz Alam	Adresse: MD 53A
-----------------	-----------------

D. Som delegert til Furuset Vaktmestersentral foreslås:

Navn: Gudny Unhjem	Adresse: MD 59
--------------------	----------------

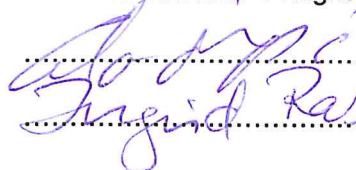
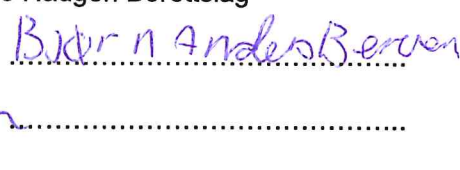
Som vara for delegert til Furuset Vaktmestersentral foreslås:

Navn: Raees Abbas	Adresse: MD 49B
-------------------	-----------------

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Ingrid Rasmussen	Adresse: MD 53B
	E-postadresse: ingridrasmussen47@gmail.com
Navn: Anita S. Morris	Adresse: MD 51B
	E-postadresse: anitabalke@getmail.no
Navn: Enes Kodrogi	Adresse: MD 53B
	E-postadresse: enes_kodrogi@hotmail.com

Dato: 7/3-24 I valgkomiteen for Nedre Haugen Borettslag

 Ingrid Rasmussen
 Bjørn Anders Berven

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 2.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.05.24

Selskapsnummer: 434 Selskapsnavn: Nedre Haugen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder og referent

Anders Thorud er valgt som møteleder og Miguel Antonetti som referent.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Eva Melby (MD 57) og Henrik Andersen (MD 55) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 390 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Andre honorarer

Godtgjørelsen settes til kr 3 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av husordensregler

Forslag til endringer i husordensreglene vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Fjerning av bom inn til tunet

Forslag til vedtak fra Viktor Hansen: Bommene fjernes.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Bjørn Anders Berven

☐ Janne Aaserød

☐ Raees Abbas

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Cecilie Ariane Larsen

☐ Mike Bang

☐ Sara Arooj Saleem

Sak 10 Valg av valgkomité

Leder (kun 1 skal velges)

☐ Ingrid Rasmussen

Medlem (kun 2 skal velges)

☐ Anita S. Morris

☐ Enes Kadragić

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Raees Abbas

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Faiz Alam

Sak 12 Valg av delegater til Furuset Vaktmestersentral

Delegert (kun 1 skal velges)

☐ Gudny Unhjem

Vara for delegert (kun 1 skal velges)

☐ Raees Abbas



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Nedre Haugen Borettslag

Organisasjonsnummer: 951554588

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 2. mai kl. 21:00 til 5. mai kl. 21:00 og møtet ble avholdt 2. mai 2024, Verdenshuset, Haugenstua torg..

Antall stemmeberettigede som deltok: 90.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder og referent

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

Styrets innstilling

Styret ønsker at møtet ledes av en erfaren møteleder, og derfor foreslår styret Anders Thorud, avdelingsleder for Forvaltningsavdelingen i Obos. Referent foreslås borettslagets forvaltningskonsulent i Obos Miguel Antonetti.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger Anders Thorud som møteleder og Miguel Antonetti som referent.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 69

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger Eva Melby (MD 57) og Henrik Andersen (MD 55) som protokollvitner.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 69

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Årets årsmøte skjer som fysisk møte 2. mai kl 18:00 i Verdenshuset, Haugenstua torg, med påfølgende digital avstemning fra 2. mai kl 21:00 til 5. mai kl 21:00.

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forvaltningskonsulent Miguel Antonetti vil være digital møteadministrator.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 69

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap for 2023

Viser til vedlagte årsrapport og årsregnskap for 2023, inkl. revisors beretning.

Styret foreslår overføring av årets underskudd til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner Årsrapport og årsregnskap for 2023. Årets underskudd overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 66

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Godtgjørelser - Fastsettelse av honorar til styret for styreperioden 2023-2024

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000.

Styrets innstilling

Arbeidsmengden for styret i et borettslag av en slik størrelse som vårt, 261 andelsleiligheter (boliger), er betydelig. Styrearbeid foregår både på dagtid (slik at styremedlemmer må avspasere i sin ordinære jobb) og på kveldstid.

I 2021-2023 hadde vi to store rehab-prosjekter gående som medførte ekstra mange møter, byggemøter og befaringer. Fra nyåret 2024 er mengden arbeid for styret tilbake til normalen. Styret foreslår derfor samme beløp som i 2021, 2022 og 2023.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner styrets godtgjørelse på kr 390 000 for perioden 2023-2024.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62

Antall stemmer mot vedtaket: 12

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Godtgjørelse - Honorarer til valgkomiteen

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås til kr 3 000.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til valgkomiteen settes til kr 3 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 66

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Endring av husordensregler

Både gjeldende husordensregler og forslag på reviderte husordensregler er lagt ved saken.

Avsnittet om markiser er foreslått endret, da styret har godkjent en markiseløsning som kan brukes på borettslagets balkonger.

På grunn av at Nedre Haugen borettslag aktivt bruker Vibbo, og beboere i borettslaget henvender seg til styret på Vibbo og styretelefon, ser styret ikke lenger behovet for styrevakt (kontortid) på styrerommet i MD 59, da det knapt kom noen innom. Derfor ble ordningen styrevakt avviklet i fjor høst. Setningen om styrevakt tas ut av husordensreglene.

Styret mener at dette er mindre endringer og derfor kan stemmes over under ett.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen godkjenner forslag til endringer i Husordensreglene.

Forslag til vedtak:

Forslag til endringer i husordensreglene vedtas.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 66

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Fjerning av bom inn til tunet

Fremmet av: Viktor Hansen (MD45)

Årsmøte: Forslag til etablering av ytre bom for trafikkregulering inn til borettslaget

Jeg ønsker å legge frem følgende problemstilling vedrørende trafikkreguleringen inn til vårt borettslag.

Den eksisterende innkjøringsbommen mellom MDV-45 og MDV-59 tilfredsstiller ikke behovet for å redusere støy og ulemper for **ALLE** beboerne. Det er kun beboerne på innsiden av bommen som har nytte av bommens regulerende effekt slik den p.t. er plassert.

De som bor nærmest bommen har kun ulemper som medfører at støyen som ellers ville blitt fordelt til hele borettslaget nå blir konsentrert på ett lite område og til spesiell ulempe for beboerne nærmest bommen.

Bakgrunn:

For tiden er all trafikk til borettslaget regulert av den indre bommen, Når trafikken stoppes ved / på utsiden av bommen fører det til betydelig støy-konsentrasjon og ulemper for beboere i umiddelbar nærhet av bommen.

Det er flere kategorier av trafikk som bidrar til denne støy-belastningen:

Taxi-transport: Hyppig tilstedeværelse av taxier forårsaker støy og ulemper for beboere, spesielt kvelds-

nattetid. Noen ganger står det flere taxier og venter i snuplassen.

Varetransport: Leveranser og varetransport stopper rett ved bommen, omlasting til tralle forårsaker støy fra lasterom og skrangling fra traller som triller varer inn i borettslaget.

Bud-biler / rett-hjem shopping: Trafikk knyttet til hjemlevering av varer bidrar til støy. Store varebiler kommer, laster om til traller og støyer. Ofte med motoren i gang.

Uber-trafikk: Trafikk knyttet til ride-sharing tjenester forårsaker ytterligere støy. Folk står utenfor blokka og snakker og støyer mens de venter. Noen ganger står transporten og venter på passasjerene med motor i gang og musikk ut gjennom vinduet.

Ventende i bil: Individer som venter i biler med motoren i gang og musikk forsterker støyproblemet. Ofte tutes det med bilhorn for å påkalle oppmerksomhet.

Smelling med bil-dører: Bilene smeller med dørene når passasjerer går inn / ut **Krangling/slåssing:** Sist sommer var det både krangling og slåsskamper i snuplassen i forbindelse med uenighet om oppgjør etter transport. En krangel mellom sjåfør og kunde pågikk i over 1 time(!). Flere ganger opplevde jeg å se at politiet ble tilkalt. Det har også slåsskamp i snuplassen relatert til oppgjør for transport. Det har vært MANGE slike incidenter og det er all grunn til å tro at ride-sharing trenden bare vil øke fremover.

Forslag til alternative løsninger:

1) Bommene fjernes slik at det blir rettferdig fordeling av trafikk / støy i borettslaget

2) Det etableres en ytre bom lenger vekk slik at alle kan nyte fred og ro i borettslaget.

En passende plassering for en slik ytre bom kan være f.eks over veien fra der boksene til Postnord er lokalisert. Da må alle som skal inn i borettslaget enten betale for å slippe inn eller vente på parkeringsplassene / ved bommen, som gjør at støyen er passe langt fra alle beboere uten å medføre vesentlig lengre vei å gå for de som må gå til transport. De som skal parkere i garasjeanlegget må slippe gjennom uten å betale. Syke/eldre transport slippes igjennom.

Oppsummert:

Dette er en sak som beører svært få, men for de det gjelder er det en stor plage. De som selv ikke opplever støyen vil ikke ha noe forhold til problemstillingen og vil sannsynligvis ikke se behov for endring av eksisterende bom-løsning.

En ny ytre bom vil ikke påføre en forverring i bomiljøet for noen men sørge for at alle beboere får det samme gode bomiljøet.

OBS! Det må IKKE etableres flere tjenester / utleveringssteder / bokser som genererer mer støy for oss som bor i støysonen. Dvs. Ikke flere bokser fra Postnord / Posten / Bring dersom det skulle være planer om det i tilknytning til snuplassen.

Med vennlig hilsen,

Viktor Hansen

Styrets innstilling

Styret ser at beboere i blokkene nærmest bommen kan oppleve mer støy enn beboere i andre blokker.

Viktor Hansens forslag nr 2 om flytting av bommen til ned i bakken, ser styret på som en dårlig løsning både med tanke på trafiksikkerhet og kostnaden for å montere ny bom. Farlige situasjoner kan oppstå da bommen må dekke hele veiens bredde. For eksempel vinterstid med mye snø eller glatt, isete vei må bilene stoppe midt i bakken for å få åpnet bommen. Det ville også medføre at alle andelseiere som har parkeringsplass i garasjen måtte ha egne bomåpnere, med den ekstrakostnaden det medfører.

Derfor avviser styret Viktor Hansens forslag nr 2 om å flytte bommen, og forslaget blir ikke tatt til avstemming.

Grunnen til at borettslaget i sin tid satte opp bommer, var på grunn av trafikksikkerhet og for å redusere kjøringen inne i borettslaget. Det var mye biltrafikk i tunet, og flere biler hadde høy fart og tok lite hensyn. I mai 2023 fikk styret satt opp nytt trafikkskilt med fartsgrense 7 km/t ved bommen med håp om at folk vil holde lav fart inne i tunet. Med unntak av noen få, kjører de fleste biler med lav fart nå.

Viktor Hansens forslag nr 1 om å fjerne bommen mellom MD 45 og MD 59, *kan* være en løsning. En fordel med å fjerne bommen, er at en da for eksempel kan få hjemlevering helt til inngangsdøra; nå må en hente varer ved bommen. En fjerning av bommen vil trolig medføre mer biltrafikk inne i tunet.

Styret kan innhente tilbud på bilskiltgjenkjenning ved inn- og utkjøring av tunet, for på den måten regulere bilkjøringen i tunet. Ved skiltgjenkjenning (ANPR) blir kjøretøy registrert automatisk ved inn- og utkjøring, slik som det gjøres i parkeringshus. I husordensreglene står det at en ikke kan stå parkert i tunet lenger enn 20 minutter uten særskilt avtale. Står bilen lengre enn 20 minutter, ville bileier kunne bli gitt et parkeringsgebyr som øker mer jo lenger en står. Dersom andelseiere trenger å parkere inne i tunet lenger enn 20 minutter for å laste på eller losse av, kan som nå henvende seg til parkeringsselskapet på forhånd for midlertidig parkeringstillatelse for det aktuelle tidsrommet. Det forutsettes at oppholdet gjøres kortest mulig, at en viser aktsomhet og kjører i gangfart. En slik løsning vil kunne gjøre at vi kan fjerne bommen, slik som Viktor Hansen ønsker, men likevel få regulert biltrafikken inne i tunet til en viss grad. Beboerne må være klar over at dette vil ha en ekstra kostnad for borettslaget både for montering og drift av systemet.

Styrets innstilling er likevel at bommene beholdes som de er nå og at man stemmer "Mot".

Forslag til vedtak:



Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 58

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Valg av styret

I styret sitter det fire styremedlemmer og styreleder, totalt fem personer. Styreleder Gudny Unhjem ble valgt i fjor. Styremedlem Faiz Alam ble også valgt i fjor, og begge valgperioder varer til neste år.

Elin Larsens og Kari Åse Hommes valgperioder går ut ved årsmøtet, og de ønsker ikke gjenvalg. May Anita Bang ønsker å trekke seg halvveis i sin valgperiode, og dermed er også hennes plass i styret på valg.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Raees Abbas (50 stemmer)

Bjørn Anders Berven (56 stemmer)

Janne Aaserød (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Raees Abbas

Bjørn Anders Berven

Houda Hussein

Janne Aaserød

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Mike Bang (48 stemmer)

Cecilie Ariane Larsen (51 stemmer)

Sara Arooj Saleem (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mike Bang

Cecilie Ariane Larsen

Sara Arooj Saleem

10. Valg av valgkomité

Valgkomiteen har som oppgave å plukke ut andelseiere i borettslaget til å inneha verv for borettslaget og innstille disse til valg.

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:

Ingrid Rasmussen (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ingrid Rasmussen

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Enes Kadragic (51 stemmer)

Anita S. Morris (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Enes Kadragic

Anita S. Morris

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Raees Abbas (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Raees Abbas

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Faiz Alam (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Faiz Alam

12. Valg av delegater til Furuset Vaktmestersentral

Nedre Haugen borettslag er eier i sameiet Furuset Vaktmestersentral (FVS) og har møte- og stemmerett på generalforsamling i FVS.

Delegert (1 år)

Følgende ble valgt:

Gudny Unhjem (62 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Gudny Unhjem

Vara for delegert (1 år)

Følgende ble valgt:

Ræes Abbas (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ræes Abbas

Anders Thorud /s/
Møteleder fysisk

Miguel Antonetti /s/
Protokollfører-
Møteleder digitalt

Eva Melby /s/
Protokollvitner

Henrik Andersen /s/
Protokollvitner

HUSORDENSREGLER FOR NEDRE HAUGEN BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 4. juni 1985, endret på ordinær generalforsamling 5. juni 1990, 29. mai 1991, 26. mai 1992, 15. september 1993, 8. juni 1994, 31. mai 1995, 8. mai 2000, 6. mai 2002, 6. mai 2010, 19. mai 2011, 23. mai 2013, 30. april 2019, 2. april 2020, 29. april 2021, 14.05.2022, 02.05.2024

Nedre Haugen borettslag er et andelslag hvor beboerne i fellesskap - ikke OBOS - er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i stand. Alle utgifter som påføres borettslaget, må dekkes av husleieinntektene.

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten. Det vil si at brudd på husordensreglene er et brudd på den inngåtte leiekontrakt. Betrakt ikke dette som en rekke forpliktelser og forbud, men regler som skal sikre alle beboere orden, ro og trivsel i hjemmet og på borettslagets område.

Se til at også deres gjester tar hensyn til disse regler.

BRUK AV LEILIGHET OG RO I OG UTENFOR LEILIGHETENE

Ingen leilighet må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 22:00 til kl 07:00.

Det oppfordres til at beboerne tar hensyn til naboene og unngår å lage unødvendig og urimelig støy/bråk. Om sommeren er det viktig at en ikke har så høy lydstyrke på TV, radio, musikkanlegg osv. når en har åpne dører og vinduer. Med åpne vinduer er lydisolasjonen dårlig.

Banking og boring er ikke tillatt før kl 08:00 mandag til lørdag og etter kl 20:00 mandag til fredag, og ikke etter kl 18:00 på lørdag. Nabovarselskjema ligger på Vibbo og i plastmappe på døra til styrerommet i MD 59.

Pigging av gulv/vegger kan bare foregå mandag til fredag fra kl 09:00 til kl 16:00, og ikke på lørdag og søndag. Det kan bare pigges sammenhengende i 2 timer, for så en halv times pause.

Søndager/ hellig- og høytidsdager skal det være alminnelig ro i leiligheten.

Med hellig- og høytidsdager menes følgende dager: 1. nyttårsdag (1. januar), skjærtorsdag, langfredag, påskeaften (etter kl 16:00), 1. påskedag, 2. påskedag, 1. mai, Kristi himmelfartsdag, 17. mai, pinseaften (etter kl 16:00), 1. pinsedag, 2. pinsedag, julaften (24. desember, hele dagen), 1. juledag (25. desember), 2. juledag (26. desember), nyttårsaften 31. desember, etter kl 16:00).

Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 20:00 til kl 09:00 og ikke på søndager, hellig- og høytidsdager. Sang- og musikkundervisning kan bare foregå etter styrets tillatelse og med samtykke fra beboere som kan sjeneres.

God bokultur er:

- at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre noe støy – mer enn alminnelig og som kan vare ut over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

- at man utviser mest mulig hensyn ved banking, boring, pigging og liknende ved oppussing, vedlikehold osv.

- at man henger opp nabovarsel i oppgangen før støyende oppussing starter med tidspunkter når arbeidet vil foregå.

BALKONGER OG VINDUER

Balkonger, vindusrammer og liknende inngår som en del av fasaden, og kan ikke males eller forandres uten tillatelse fra styret.

Markiser kan monteres i leiligheter på bakkeplan. Markiser oppover i etasjene må være av en type som er godkjent av styret. Før bestilling og montering av markiser, må andelseier få markisetypen og fargen godkjent av styret.

Det er bare lov å bore i taket på balkongen med små bor og ikke lengre enn maks 5cm, ellers kan en bore hull i gulvet i balkongen over og ødelegge gulvbelegget.

Det er ikke lov å montere fliser på gulvet (dekket) på balkongene, da fliselim vil ødelegge gulvbelegget på balkongene. Bare løse gulvplater, kunstgress og tepper er lov å legge på gulvet på balkongene.

Det er ikke lov å helle ut vann på gulvet på balkongene, da vannet vil renne ned til balkongen under. Vasking av balkongene må skje med bruk av lite vann.

Balkonger skal ikke brukes som lagringsplass over lengre tidsrom. Kjellerbodene er ment å brukes til oppbevaring. Borettslaget har ekstra bod til utleie kun for beboere. Disse kan ikke leies ut til andre utenfor borettslaget.

Hvitevarer (f. eks kjøleskap og fryser) som er beregnet for oppvarmet rom, kan ikke stå ute på balkongene. Det er heller ikke lov å montere elektriske apparater på balkongene som er beregnet for innendørs bruk.

Innglasset balkong er fortsatt et uterom, og regnes som sekundærrom (S-rom), da det er smale lufteåpninger mellom glasslamellene. Innglassingen må være lukket når en forlater leiligheten og ved dårlig vær, da glassene i åpen posisjon kan bli skadet av kraftige vindkast.

Det er ikke tillatt å montere blomsterkasser på utsiden av balkongene. Småvask kan tørkes på balkongen når det benyttes lave tørkestativer. Det er ikke tillatt å henge, riste eller lufte tepper og tøy utover balkongkanten. Det er heller ikke tillatt å kaste sneiper ut fra balkongen. Høylytt spilling av musikk er forbudt.

LUFTING OG BEHANDLING AV TEKNISK UTSTYR

Det er ikke tillatt å lufte gjennom entrédøren, dette er for å unngå at eventuell matlukt kommer ut i oppgangen. Det anbefales å «sjokklufte» via vinduer et par ganger hver dag.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet og ikke luftes slik at dette medfører ulemper og unormale temperaturforhold i leiligheten. Det skal være panelovner under vinduene, og spalteventiler i overkant av vinduene skal alltid stå åpne for å hindre fukt- og råteskader i leiligheten.

Innerdører skal ha en åpning mellom karm og dør for å få sirkulasjon av luft i leiligheten. Denne spalten bør være på minimum 3 cm i hele dørens bredde. Når andelseiere bytter innerdører, må de nye innerdørene ha flat terskel under døren og med minimum 3 cm spalte (åpning) mellom dør og terskel.

Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanalene er forbudt. Ventilatorvifte på kjøkkenet må ha kullfilter og må ikke koples til avtrekksventilen.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet (f.eks. fyrstikker, sanitetsbind, matolje, bleier, tørkepapir og munnbind). I størst mulig grad må beboere unngå å helle fett/olje i vasken eller i toalettet. Store mengder olje/fett hos i lukket beholder (melkekartong/flaske med kork) og kastes i restavfall, små mengder fett tørkes opp med tørkepapir og kastes i matavfall.

Det er ikke lov å skylle redskaper brukt til betong, flislegging og maling i vasker og toalett, da det kan føre til tette rør. Disse redskapene må rengjøres ute. Det finnes utekraner rundt om i borettslaget, f.eks. ved vaktmesterkontoret i MD 57 TV, fiber og bredbånd: Skader oppstått ved bruk av uoriginale tilkoplingskabler til antenneuttak eller feilmontering av disse, kan ikke belastes borettslaget. Feil ved fellesanlegget meldes direkte til leverandør.

SKADER

Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes familie bli gjort økonomisk ansvarlig etter skadeserstatningsloven av 13.06.1969.

UTEOMRÅDET, LEK OG BALLSPILL

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene på borettslagets område. Dette trekker duer, rotter og mus til eiendommen.

Grøntanlegget med plener og beplantninger er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av borettslaget. Bruksplener skal brukes med forsiktighet. Sykling på borettslagets plener er ikke tillatt.

Enhver skal bidra til å verne borettslaget ved å bl.a. se til at barna følger gjeldende regler om lek og ballspill. Fotballspilling på borettslagets plener, i gårdsrommet/tunet og mot blokkene er forbudt. Ballspilling kan foregå på grusbanen nedenfor MD 51. Lekeplassen i borettslaget stenger kl. 21:00. Dette gjelder hver dag hele året.

GRILLING

Grilling på balkongene er tillatt under forutsetning av at man tar hensyn til naboene. Grilling med kull på terrasse og balkong er totalt forbudt i henhold til brannforskriftene. Godkjente typer er gass- eller elektrisk grill.

Vis hensyn til andre beboere/naboer knyttet til allergi/astma og andre luftveissykdommer.

POSTKASSER, INNGANGSDØRER M.M.

Andelseierne skal sørge for at skilter til postkasser, ringetablåer og inngangsdører til leilighetene er i orden. Nye navneskilt på postkassene bestilles hos styret pr epost, på Vibbo eller på styrevakt i styrerommet i MD 59.

Inngangsdørene og andre dører til fellesområdene skal alltid holdes lukket og låst.

Barn må ikke overlates nøkler til borettslagets eiendom. Det skal ikke tennes mer lys enn nødvendig på disse steder, og lyset slukkes etter bruk.

TRAPPER, HEISER, OPPGANGER OG KJELLERE

Røyking og bruk av åpen flamme i trapper, heiser, oppganger og kjellere er ikke tillatt.

Sykler og barnevogner skal settes på de anviste plasser (fellesbod, sykkelrom og barnevognrom).

Søppel, private gjenstander o.l. skal aldri plasseres i fellesarealene, oppganger eller kjellere. Dette er i strid med pålagte HMS-krav og brannforskrifter. Ved offentlig kontroll kan dette medføre store økonomiske utgifter/bøter for borettslaget.

Inngangspartiene, trapper og kjellerganger må ikke brukes som leke- eller oppholdsrom. Det er ikke tillatt å la barn være alene i kjellerrom.

AVFALL

Borettslaget har kildesortering av avfall. Beboerne er forpliktet til å følge de sorteringsregler kommunen pålegger. Borettslaget har nedgravde avfallsbrønner rundt i borettslaget som skal benyttes.

MD 45, 47 og 49 bruker avfallsbrønnene ved MD 45

MD 51, 57 og 59 bruker avfallsbrønnene ved MD 57

MD 53 og 55 bruker avfallsbrønnene ved MD 55

Papp og kartong må deles opp i mindre biter før kasting i avfallsbrønn for papp og papir, slik at de passer i åpningen og ikke lager blokkering. Dersom det er fullt i tildelte avfallsbrønn, bruk andre avfallsbrønner. Det er ikke lov å sette avfall ved siden av avfallsbrønnene.

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Bruksoverlating må godkjennes av styret. Andelseieren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget og andelseieren måtte få ved han/hennes framleie. Leietakeren må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På borettslagets eiendom er det båndtvang hele året.

Beboere kan etter innvilget søknad få anledning til å holde kjæledyr i husstanden under forutsetning av at det foreligger særskilt erklæring om dyrehold, undertegnet av andelseier og dyreeier. Ved undertegning bekrefter de at de har gjort seg kjent med og godtar å følge dyreholdsreglene for borettslaget

Beboere som har kjæledyr på det tidspunkt disse reglene innføres, må også undertegne dyreholdserklæring, og plikter å følge gjeldende regler.

Dyreholdserklæringen er å anse som en del av leiekontrakten. Se Vedlegg 1 Dyreholdserklæring.

REGLER FOR PARKERING OG BRUK AV BIL I BORETTSLAGET

Det er forbudt å parkere på internveiene i borettslaget. Dette gjelder ikke når bilene må kjøres ut av garasjen når den skal feies.

Bommen i borettslaget har betalingssystem der en betaler med kort, det er kun tillatt å parkere 20 minutter inne på tunet.

Dersom en trenger å parkere inne i tunet lenger enn 20 minutter for å laste på eller losse av, henvender en seg til parkeringsselskapet på forhånd for midlertidig parkeringstillatelse for det aktuelle tidsrommet.

Det forutsettes at oppholdet gjøres kortest mulig, at en viser aktsomhet og kjører i gangfart. Enhver ferdsel med bil på internveiene skjer på bilførerens fulle ansvar.

Bruk av bilhorn og rusing av motoren er strengt forbudt. Likeledes å la motoren gå på tomgang.

Parkering av biler skal bare skje på faste plasser. Borettslaget har egen gjesteparkering. Det er ikke tillatt å parkere lastebiler, busser, taxier, varebiler og biler som disponeres av beboere i borettslaget på gjesteparkeringen.

Biler som er lengre enn parkeringsplassene langs veien, må parkeres andre steder. Parkering i strid med disse bestemmelsene og skiltingen på stedet, vil kunne medføre borttauing for eiers regning og risiko.

Borettslaget har ladestasjon ute med fire stolper og åtte ladepunkter for beboere og gjester ved MD 47. Beboere kan kjøpe brikke av styret som gir rabatt på ladingen. Det er kun én brikke pr leilighet.

Det er ikke tillatt å leke i på parkeringsplassene.

Avskiltede biler skal merkes med andelseierens navn og adresse og må jevnlig kontrolleres av andelseier, da de lett kan bli lekeplass for barn eller ramponert på annen måte. Bilvrak skal ikke hensettes på parkeringsplassene våre.

GARASJEN

Stikkontaktene på veggen i garasjen skal kun brukes til motorvarmer/kupévarmer, støvsuger o.l. Det er strengt forbudt å la ledninger henge løse fra stikkkontakten.

Det er lagt opp for el-billading på parkeringsplassene i garasjen. Den enkelte andelseier må bestille og betale for selve ladeboksen og strømforbruket. Det er bare lov å lade el-biler via ladebokser. Dersom noen likevel velger å lade i garasjen fra vanlig stikkontakt, vil dette bli betraktet som regelbrudd og kan medføre erstatningsansvar hvis brann og skader oppstår. Det er ikke tillatt med reparasjonsarbeid på bil i garasje, kun skifte av dekk.

Avskiltede biler skal merkes med andelseierens navn og adresse og må jevnlig kontrolleres av andelseier. Garasjen skal kun benyttes til bil, varetilhenger, MC, takgrind og 4 dekk. Det er ikke tillatt å bruke garasjen til oppbevaring av andre ting.

Eier av parkeringsplass i garasjen er pliktig/ansvarlig for at bil og andre ting fjernes når garasjefeiling skal foretas. Garasjefeiling vil bli varslet om på Vibbo før hver gang. Biler eller andre ting som blir stående etter varsel om feiling er gitt, kan bli tauet vekk/fjernet for eierens regning.

Det er ikke tillatt å leie garasjeplass til andre enn beboere i borettslaget. Styret, eller den styret/generalforsamlingen bemyndiger, kan besørge at biler som er ulovlig parkert, blir borttauert eller iverksette andre preventive tiltak som er tillatt etter norsk lov.

Det er ikke tillatt å leke i garasjen

MELDINGER, RUNDSKRIV OSV.

Mulige meldinger fra styret eller den styret bemyndiger, til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måten som husordensreglenes bestemmelser, som en del av leiekontrakten.

Alle klager til styret skal være skriftlige og kan sendes pr epost til nedrehaugen@styrommet.no som Vibbo-melding eller leveres i styrets postkasse. Øvrige henvendelser gjøres på Vibbo eller styretelefon, tlf. 991 00 487, mandag-fredag kl 18:00-19:00.

GENERELT

Disse regler betraktes som en del av husleiekontraktene for Nedre Haugen borettslag, og gjentatte brudd på husordensreglene blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av leiekontrakten.

Det vises for øvrig til husleiekontraktens bestemmelser om andelseierens plikter og ansvar.

DYREHOLDSERKLÆRING for Nedre Haugen borettslag

Undertegnede aksepterer at samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

1) Det anses for dyrehold dersom dyret har sitt faste, daglige tilhold i husstanden uansett eierforhold.

Dyreholdsreglene gjelder også dersom noen i husstanden passer dyr for andre. Lån og pass av dyr sidestilles med husstandens eget dyrehold.

2) Dyreeieren er erstatningspliktig for eventuelle skader forårsaket av dyret.

3) Dyret skal føres til et vel egnet sted hvor lufting kan foregå. Lufting av hund/katt må ikke foregå på borettslagets område. Garasjehus, blomsterbed, plener og balkonger må ikke nyttes som dyretoiletter. Når dyret gjør fra seg i borettslagets områder, må det plukkes opp umiddelbart.

Dersom dyret luftes av mindreårige, må man påse at det ikke lekes med eller ertes opp slik at dyret kan skremme andre.

4) På borettslagets områder skal hunder føres i bånd. Undertegnede erklærer seg innforstått med politivedtektenes båndtvangsregler.

5) Dyret må ikke være alene i leiligheten dersom den ikke er trent opp til det. (Det kan pipe og gneldre, og dermed være til sjenanse for andre).

6) Dersom samtykket gjelder hund, forplikter undertegnede seg til ved første anledning og senest innen 1 år etter anskaffelsen, å gjennomgå lydighetskurs, og dokumentere overfor styret at kurset er gjennomført i sin helhet, og lydighetskurs bestått.

7) Andelseier og dyreeier erklærer seg herved innforstått med at overtredelse(r) av dyreholdsreglene etter omstendighetene kan bli vurdert som vesentlig mislighold, og føre til oppsigelse av leieforholdet.

Andelseier og dyreeier er innforstått med at tillatelsen til dyrehold kan trekkes tilbake, og at styret kan forlange dyret fjernet dersom det kommer berettiget klage på at reglene ikke overholdes. Dersom styrets pålegg om å fjerne dyret ikke blir etterkommet, vil leieforholdet kunne bli oppsagt.

Undertegnede andelseier/dyreeier erklærer at jeg/vi er innforstått med og godtar ovenstående dyreholdsregler som en del av husleiekontrakten.

Oslo, (dato) _____ Blokk MD: _____ Leilighet: _____

Dyr/Rase: _____ Lydighetskurs: _____

Dyrets eier: _____ Som andelseier: _____

PS. Spesielt for katteeiere: Det henstilles til katteeiere å foreta vaksinasjon og kastrasjon av hannkatter som ikke brukes til avl. Bruk P-pille til hunnkatter. Kontakt nærmeste katteklubb for fylligere informasjon og veiledning.

HUSORDENSREGLER FOR NEDRE HAUGEN BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 4. juni 1985, endret på ordinær generalforsamling 5. juni 1990, 29. mai 1991, 26. mai 1992, 15. september 1993, 8. juni 1994, 31. mai 1995, 8. mai 2000, 6. mai 2002, 6. mai 2010, 19. mai 2011, 23. mai 2013, 30. april 2019, 2. april 2020, 29. april 2021, 14.05.2022, 02.05.2024

Nedre Haugen borettslag er et andelslag hvor beboerne i fellesskap - ikke OBOS - er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i stand. Alle utgifter som påføres borettslaget, må dekkes av husleieinntektene.

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten. Det vil si at brudd på husordensreglene er et brudd på den inngåtte leiekontrakt. Betrakt ikke dette som en rekke forpliktelser og forbud, men regler som skal sikre alle beboere orden, ro og trivsel i hjemmet og på borettslagets område.

Se til at også deres gjester tar hensyn til disse regler.

BRUK AV LEILIGHET OG RO I OG UTENFOR LEILIGHETENE

Ingen leilighet må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 22:00 til kl 07:00.

Det oppfordres til at beboerne tar hensyn til naboene og unngår å lage unødvendig og urimelig støy/bråk. Om sommeren er det viktig at en ikke har så høy lydstyrke på TV, radio, musikkanlegg osv. når en har åpne dører og vinduer. Med åpne vinduer er lydisolasjonen dårlig.

Banking og boring er ikke tillatt før kl 08:00 mandag til lørdag og etter kl 20:00 mandag til fredag, og ikke etter kl 18:00 på lørdag. Nabovarselskjema ligger på Vibbo og i plastmappe på døra til styrerommet i MD 59.

Pigging av gulv/vegger kan bare foregå mandag til fredag fra kl 09:00 til kl 16:00, og ikke på lørdag og søndag. Det kan bare pigges sammenhengende i 2 timer, for så en halv times pause.

Søndager/ hellig- og høytidsdager skal det være alminnelig ro i leiligheten.

Med hellig- og høytidsdager menes følgende dager: 1. nyttårsdag (1. januar), skjærtorsdag, langfredag, påskeaften (etter kl 16:00), 1. påskedag, 2. påskedag, 1. mai, Kristi himmelfartsdag, 17. mai, pinseaften (etter kl 16:00), 1. pinsedag, 2. pinsedag, julaften (24. desember, hele dagen), 1. juledag (25. desember), 2. juledag (26. desember), nyttårsaften 31. desember, etter kl 16:00).

Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 20:00 til kl 09:00 og ikke på søndager, hellig- og høytidsdager. Sang- og musikkundervisning kan bare foregå etter styrets tillatelse og med samtykke fra beboere som kan sjeneres.

God bokultur er:

- at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre noe støy – mer enn alminnelig og som kan vare ut over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

- at man utviser mest mulig hensyn ved banking, boring, pigging og liknende ved oppussing, vedlikehold osv.

- at man henger opp nabovarsel i oppgangen før støyende oppussing starter med tidspunkter når arbeidet vil foregå.

BALKONGER OG VINDUER

Balkonger, vindusrammer og liknende inngår som en del av fasaden, og kan ikke males eller forandres uten tillatelse fra styret.

Markiser kan monteres i leiligheter på bakkeplan. Markiser oppover i etasjene må være av en type som er godkjent av styret. Før bestilling og montering av markiser, må andelseier få markisetypen og fargen godkjent av styret.

Det er bare lov å bore i taket på balkongen med små bor og ikke lengre enn maks 5cm, ellers kan en bore hull i gulvet i balkongen over og ødelegge gulvbelegget.

Det er ikke lov å montere fliser på gulvet (dekket) på balkongene, da fliselim vil ødelegge gulvbelegget på balkongene. Bare løse gulvplater, kunstgress og tepper er lov å legge på gulvet på balkongene.

Det er ikke lov å helle ut vann på gulvet på balkongene, da vannet vil renne ned til balkongen under. Vasking av balkongene må skje med bruk av lite vann.

Balkonger skal ikke brukes som lagringsplass over lengre tidsrom. Kjellerbodene er ment å brukes til oppbevaring. Borettslaget har ekstra bod til utleie kun for beboere. Disse kan ikke leies ut til andre utenfor borettslaget.

Hvitevarer (f. eks kjøleskap og fryser) som er beregnet for oppvarmet rom, kan ikke stå ute på balkongene. Det er heller ikke lov å montere elektriske apparater på balkongene som er beregnet for innendørs bruk.

Innglasset balkong er fortsatt et uterom, og regnes som sekundærrom (S-rom), da det er smale lufteåpninger mellom glasslamellene. Innglassingen må være lukket når en forlater leiligheten og ved dårlig vær, da glassene i åpen posisjon kan bli skadet av kraftige vindkast.

Det er ikke tillatt å montere blomsterkasser på utsiden av balkongene. Småvask kan tørkes på balkongen når det benyttes lave tørkestativer. Det er ikke tillatt å henge, riste eller lufte tepper og tøy utover balkongkanten. Det er heller ikke tillatt å kaste sneiper ut fra balkongen. Høylytt spilling av musikk er forbudt.

LUFTING OG BEHANDLING AV TEKNISK UTSTYR

Det er ikke tillatt å lufte gjennom entrédøren, dette er for å unngå at eventuell matlukt kommer ut i oppgangen. Det anbefales å «sjokklufte» via vinduer et par ganger hver dag.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet og ikke luftes slik at dette medfører ulemper og unormale temperaturforhold i leiligheten. Det skal være panelovner under vinduene, og spalteventiler i overkant av vinduene skal alltid stå åpne for å hindre fukt- og råteskader i leiligheten.

Innerdører skal ha en åpning mellom karm og dør for å få sirkulasjon av luft i leiligheten. Denne spalten bør være på minimum 3 cm i hele dørens bredde. Når andelseiere bytter innerdører, må de nye innerdørene ha flat terskel under døren og med minimum 3 cm spalte (åpning) mellom dør og terskel.

Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanalene er forbudt. Ventilatorvifte på kjøkkenet må ha kullfilter og må ikke koples til avtrekksventilen.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet (f.eks. fyrstikker, sanitetsbind, matolje, bleier, tørkepapir og munnbind). I størst mulig grad må beboere unngå å helle fett/olje i vasken eller i toalettet. Store mengder olje/fett hos i lukket beholder (melkekartong/flaske med kork) og kastes i restavfall, små mengder fett tørkes opp med tørkepapir og kastes i matavfall.

Det er ikke lov å skylle redskaper brukt til betong, flislegging og maling i vasker og toalett, da det kan føre til tette rør. Disse redskapene må rengjøres ute. Det finnes utekraner rundt om i borettslaget, f.eks. ved vaktmesterkontoret i MD 57 TV, fiber og bredbånd: Skader oppstått ved bruk av uoriginale tilkoplingskabler til antenneuttak eller feilmontering av disse, kan ikke belastes borettslaget. Feil ved fellesanlegget meldes direkte til leverandør.

SKADER

Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes familie bli gjort økonomisk ansvarlig etter skadeserstatningsloven av 13.06.1969.

UTEOMRÅDET, LEK OG BALLSPILL

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene på borettslagets område. Dette trekker duer, rotter og mus til eiendommen.

Grøntanlegget med plener og beplantninger er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av borettslaget. Bruksplener skal brukes med forsiktighet. Sykling på borettslagets plener er ikke tillatt.

Enhver skal bidra til å verne borettslaget ved å bl.a. se til at barna følger gjeldende regler om lek og ballspill. Fotballspilling på borettslagets plener, i gårdsrommet/tunet og mot blokkene er forbudt. Ballspilling kan foregå på grusbanen nedenfor MD 51. Lekeplassen i borettslaget stenger kl. 21:00. Dette gjelder hver dag hele året.

GRILLING

Grilling på balkongene er tillatt under forutsetning av at man tar hensyn til naboene. Grilling med kull på terrasse og balkong er totalt forbudt i henhold til brannforskriftene. Godkjente typer er gass- eller elektrisk grill.

Vis hensyn til andre beboere/naboer knyttet til allergi/astma og andre luftveissykdommer.

POSTKASSER, INNGANGSDØRER M.M.

Andelseierne skal sørge for at skilter til postkasser, ringetablåer og inngangsdører til leilighetene er i orden. Nye navneskilt på postkassene bestilles hos styret pr epost, på Vibbo eller på styrevakt i styrerommet i MD 59.

Inngangsdørene og andre dører til fellesområdene skal alltid holdes lukket og låst.

Barn må ikke overlates nøkler til borettslagets eiendom. Det skal ikke tennes mer lys enn nødvendig på disse steder, og lyset slukkes etter bruk.

TRAPPER, HEISER, OPPGANGER OG KJELLERE

Røyking og bruk av åpen flamme i trapper, heiser, oppganger og kjellere er ikke tillatt.

Sykler og barnevogner skal settes på de anviste plasser (fellesbod, sykkelrom og barnevognrom).

Søppel, private gjenstander o.l. skal aldri plasseres i fellesarealene, oppganger eller kjellere. Dette er i strid med pålagte HMS-krav og brannforskrifter. Ved offentlig kontroll kan dette medføre store økonomiske utgifter/bøter for borettslaget.

Inngangspartiene, trapper og kjellerganger må ikke brukes som leke- eller oppholdsrom. Det er ikke tillatt å la barn være alene i kjellerrom.

AVFALL

Borettslaget har kildesortering av avfall. Beboerne er forpliktet til å følge de sorteringsregler kommunen pålegger. Borettslaget har nedgravde avfallsbrønner rundt i borettslaget som skal benyttes.

MD 45, 47 og 49 bruker avfallsbrønnene ved MD 45

MD 51, 57 og 59 bruker avfallsbrønnene ved MD 57

MD 53 og 55 bruker avfallsbrønnene ved MD 55

Papp og kartong må deles opp i mindre biter før kasting i avfallsbrønn for papp og papir, slik at de passer i åpningen og ikke lager blokkering. Dersom det er fullt i tildelte avfallsbrønn, bruk andre avfallsbrønner. Det er ikke lov å sette avfall ved siden av avfallsbrønnene.

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Bruksoverlating må godkjennes av styret. Andelseieren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget og andelseieren måtte få ved han/hennes framleie. Leietakeren må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På borettslagets eiendom er det båndtvang hele året.

Beboere kan etter innvilget søknad få anledning til å holde kjæledyr i husstanden under forutsetning av at det foreligger særskilt erklæring om dyrehold, undertegnet av andelseier og dyreeier. Ved undertegning bekrefter de at de har gjort seg kjent med og godtar å følge dyreholdsreglene for borettslaget

Beboere som har kjæledyr på det tidspunkt disse reglene innføres, må også undertegne dyreholdserklæring, og plikter å følge gjeldende regler.

Dyreholdserklæringen er å anse som en del av leiekontrakten. Se Vedlegg 1 Dyreholdserklæring.

REGLER FOR PARKERING OG BRUK AV BIL I BORETTSLAGET

Det er forbudt å parkere på internveiene i borettslaget. Dette gjelder ikke når bilene må kjøres ut av garasjen når den skal feies.

Bommen i borettslaget har betalingssystem der en betaler med kort, det er kun tillatt å parkere 20 minutter inne på tunet.

Dersom en trenger å parkere inne i tunet lenger enn 20 minutter for å laste på eller losse av, henvender en seg til parkeringsselskapet på forhånd for midlertidig parkeringstillatelse for det aktuelle tidsrommet.

Det forutsettes at oppholdet gjøres kortest mulig, at en viser aktsomhet og kjører i gangfart. Enhver ferdsel med bil på internveiene skjer på bilførerens fulle ansvar.

Bruk av bilhorn og rusing av motoren er strengt forbudt. Likeledes å la motoren gå på tomgang.

Parkering av biler skal bare skje på faste plasser. Borettslaget har egen gjesteparkering. Det er ikke tillatt å parkere lastebiler, busser, taxier, varebiler og biler som disponeres av beboere i borettslaget på gjesteparkeringen.

Biler som er lengre enn parkeringsplassene langs veien, må parkeres andre steder. Parkering i strid med disse bestemmelsene og skiltingen på stedet, vil kunne medføre borttauing for eiers regning og risiko.

Borettslaget har ladestasjon ute med fire stolper og åtte ladepunkter for beboere og gjester ved MD 47. Beboere kan kjøpe brikke av styret som gir rabatt på ladingen. Det er kun én brikke pr leilighet.

Det er ikke tillatt å leke i på parkeringsplassene.

Avskiltede biler skal merkes med andelseierens navn og adresse og må jevnlig kontrolleres av andelseier, da de lett kan bli lekeplass for barn eller ramponert på annen måte. Bilvrak skal ikke hensettes på parkeringsplassene våre.

GARASJEN

Stikkontaktene på veggen i garasjen skal kun brukes til motorvarmer/kupévarmer, støvsuger o.l. Det er strengt forbudt å la ledninger henge løse fra stikkkontakten.

Det er lagt opp for el-billading på parkeringsplassene i garasjen. Den enkelte andelseier må bestille og betale for selve ladeboksen og strømforbruket. Det er bare lov å lade el-biler via ladebokser. Dersom noen likevel velger å lade i garasjen fra vanlig stikkontakt, vil dette bli betraktet som regelbrudd og kan medføre erstatningsansvar hvis brann og skader oppstår. Det er ikke tillatt med reparasjonsarbeid på bil i garasje, kun skifte av dekk.

Avskiltede biler skal merkes med andelseierens navn og adresse og må jevnlig kontrolleres av andelseier. Garasjen skal kun benyttes til bil, varetilhenger, MC, takgrind og 4 dekk. Det er ikke tillatt å bruke garasjen til oppbevaring av andre ting.

Eier av parkeringsplass i garasjen er pliktig/ansvarlig for at bil og andre ting fjernes når garasjefeiling skal foretas. Garasjefeiling vil bli varslet om på Vibbo før hver gang. Biler eller andre ting som blir stående etter varsel om feiling er gitt, kan bli tauet vekk/fjernet for eierens regning.

Det er ikke tillatt å leie garasjeplass til andre enn beboere i borettslaget. Styret, eller den styret/generalforsamlingen bemyndiger, kan besørge at biler som er ulovlig parkert, blir borttauert eller iverksette andre preventive tiltak som er tillatt etter norsk lov.

Det er ikke tillatt å leke i garasjen

MELDINGER, RUNDSKRIV OSV.

Mulige meldinger fra styret eller den styret bemyndiger, til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måten som husordensreglenes bestemmelser, som en del av leiekontrakten.

Alle klager til styret skal være skriftlige og kan sendes pr epost til nedrehaugen@styrommet.no som Vibbo-melding eller leveres i styrets postkasse. Øvrige henvendelser gjøres på Vibbo eller styretelefon, tlf. 991 00 487, mandag-fredag kl 18:00-19:00.

GENERELT

Disse regler betraktes som en del av husleiekontraktene for Nedre Haugen borettslag, og gjentatte brudd på husordensreglene blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av leiekontrakten.

Det vises for øvrig til husleiekontraktens bestemmelser om andelseierens plikter og ansvar.

DYREHOLDSERKLÆRING for Nedre Haugen borettslag

Undertegnede aksepterer at samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

1) Det anses for dyrehold dersom dyret har sitt faste, daglige tilhold i husstanden uansett eierforhold.

Dyreholdsreglene gjelder også dersom noen i husstanden passer dyr for andre. Lån og pass av dyr sidestilles med husstandens eget dyrehold.

2) Dyreeieren er erstatningspliktig for eventuelle skader forårsaket av dyret.

3) Dyret skal føres til et vel egnet sted hvor lufting kan foregå. Lufting av hund/katt må ikke foregå på borettslagets område. Garasjehus, blomsterbed, plener og balkonger må ikke nyttes som dyretoiletter. Når dyret gjør fra seg i borettslagets områder, må det plukkes opp umiddelbart.

Dersom dyret luftes av mindreårige, må man påse at det ikke lekes med eller ertes opp slik at dyret kan skremme andre.

4) På borettslagets områder skal hunder føres i bånd. Undertegnede erklærer seg innforstått med politivedtektenes båndtvangsregler.

5) Dyret må ikke være alene i leiligheten dersom den ikke er trent opp til det. (Det kan pipe og gneldre, og dermed være til sjenanse for andre).

6) Dersom samtykket gjelder hund, forplikter undertegnede seg til ved første anledning og senest innen 1 år etter anskaffelsen, å gjennomgå lydighetskurs, og dokumentere overfor styret at kurset er gjennomført i sin helhet, og lydighetskurs bestått.

7) Andelseier og dyreeier erklærer seg herved innforstått med at overtredelse(r) av dyreholdsreglene etter omstendighetene kan bli vurdert som vesentlig mislighold, og føre til oppsigelse av leieforholdet.

Andelseier og dyreeier er innforstått med at tillatelsen til dyrehold kan trekkes tilbake, og at styret kan forlange dyret fjernet dersom det kommer berettiget klage på at reglene ikke overholdes. Dersom styrets pålegg om å fjerne dyret ikke blir etterkommet, vil leieforholdet kunne bli oppsagt.

Undertegnede andelseier/dyreeier erklærer at jeg/vi er innforstått med og godtar ovenstående dyreholdsregler som en del av husleiekontrakten.

Oslo, (dato) _____ Blokk MD: _____ Leilighet: _____

Dyr/Rase: _____ Lydighetskurs: _____

Dyrets eier: _____ Som andelseier: _____

PS. Spesielt for katteeiere: Det henstilles til katteeiere å foreta vaksinasjon og kastrasjon av hannkatter som ikke brukes til avl. Bruk P-pille til hunnkatter. Kontakt nærmeste katteklubb for fylligere informasjon og veiledning.

Vedtekter

for Nedre Haugen Borettslag org nr 951554588

vedtatt på generalforsamling den 3. mai 2006
endret på generalforsamling den 24. mai 2012
endret på generalforsamling den 23. mai 2013
endret på generalforsamling den 02. april 2020
endret på generalforsamling den 11. mai. 2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nedre Haugen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,00.

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn

under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

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

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 dager i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styreleder og 1 styremedlem velges i oddetalls år og øvrige styremedlemmer i partalls år.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedtekter

for Nedre Haugen Borettslag org nr 951554588

vedtatt på generalforsamling den 3. mai 2006
endret på generalforsamling den 24. mai 2012
endret på generalforsamling den 23. mai 2013
endret på generalforsamling den 02. april 2020
endret på generalforsamling den 11. mai. 2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nedre Haugen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,00.

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn

under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 dager i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseiere. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styreleder og 1 styremedlem velges i oddetalls år og øvrige styremedlemmer i partalls år.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Byggningskontrollens reg.	Arbetssted	104/48, Furuset felt A, Tokerudveien	Journal nr.	73/2840	Tegn.nr.	1-2-3-4-5-6-7- 8-9-10-
	Arbeids art		Innlevert	7/9-73		
	Bygningens art	Boligblokk blokk 116				
	Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo-1.				
	Byggemelder	Ark.ne Preben Krag og Jens Selmer, Sommerrogt. 17, Oslo-2.				

- 3 OK - 1973

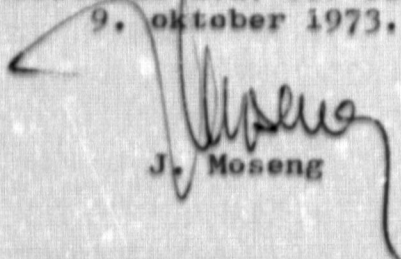
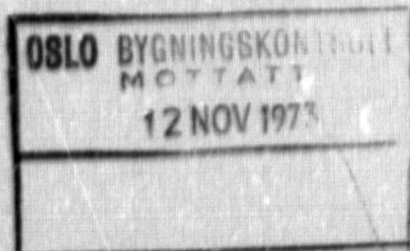
R. Valde

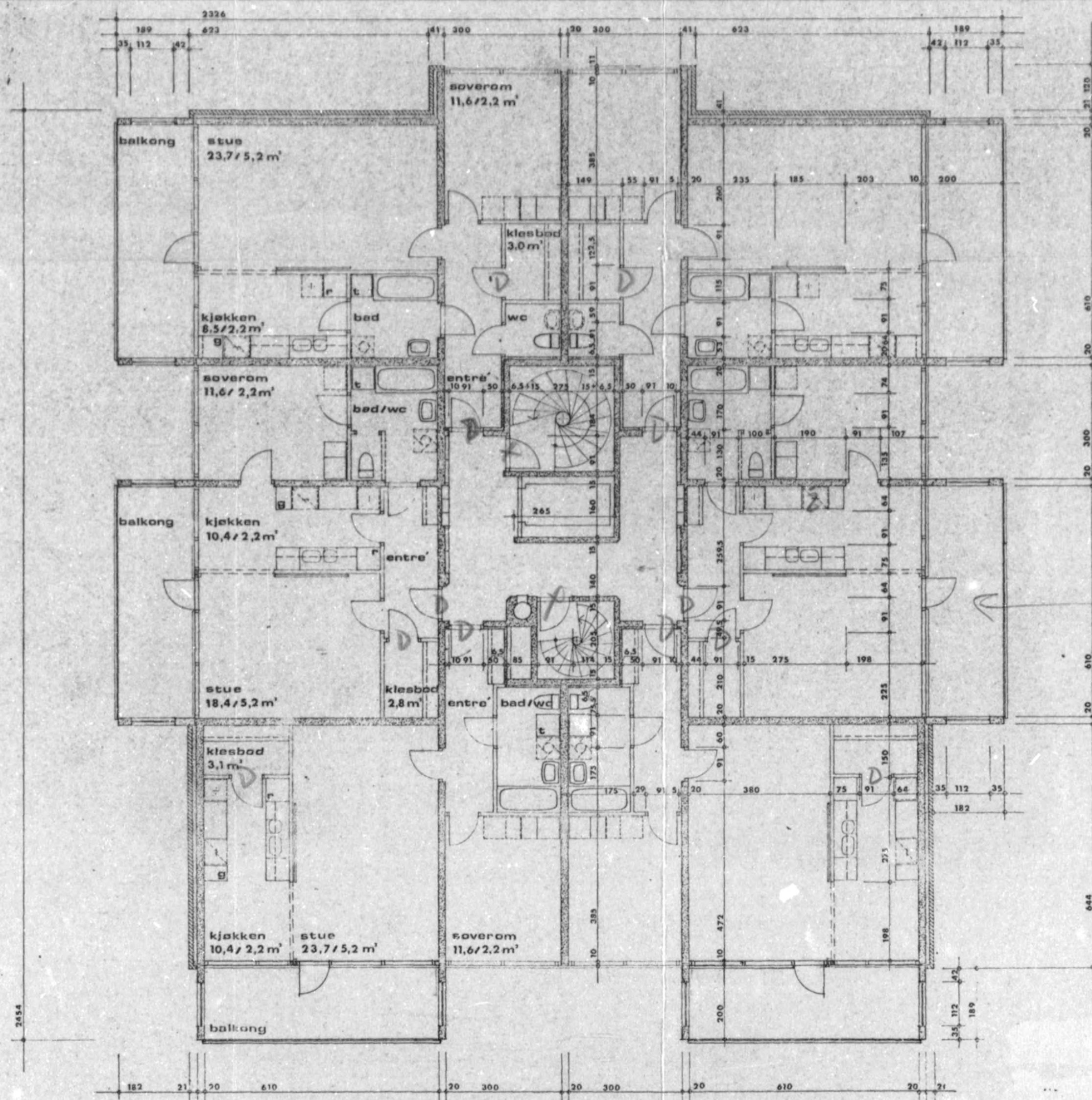
AHJ/ESP

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.

Anmeldelsen anbefales.

Hver leilighet må få adgang til vask av tøy hver 14. dag.

Den mekaniske ventilasjon må være anmeldt og godkjent før
1. etasjes dekke stapes.Oslo helseråds avd. for bolighygiene
9. oktober 1973.
J. Moseng
A. Hjelmerud

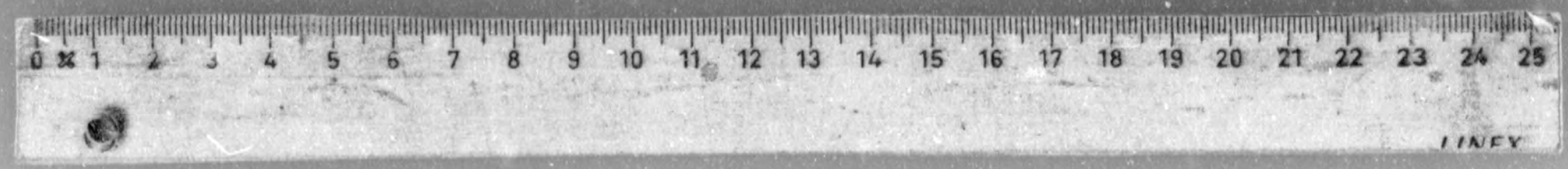


Papai Leith 7059

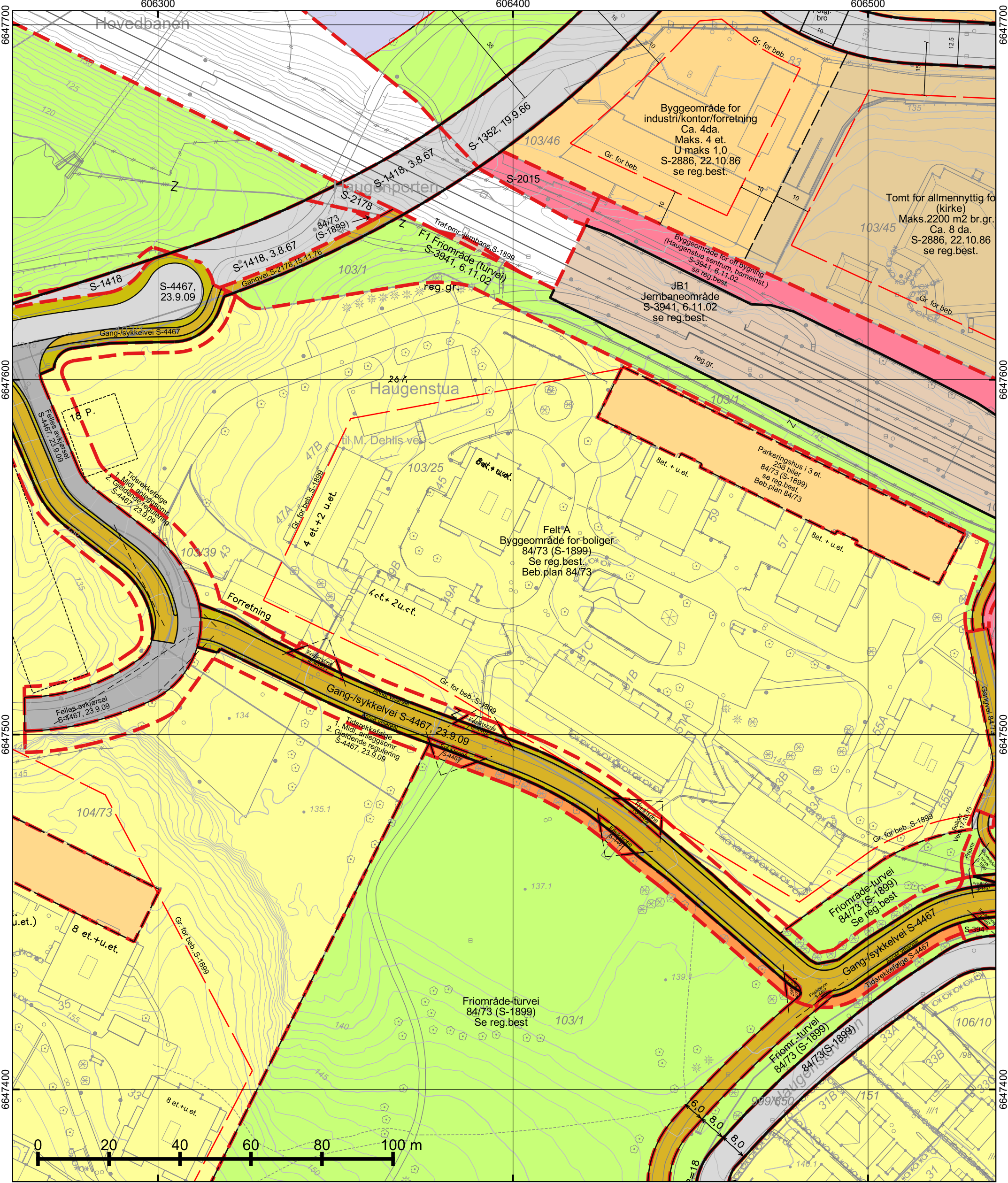
4

OBOS 432 FURUSET FELT A			
PLAN 4-8 ETASJE		blokk nr 113,115,116 119,120	tegn.nr 5543
mål 1:100	tegnet av JAN	erstatning for	erstattes av
PREBEN KRAG OG JENS SELMER ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO			

29.6.1973



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 16.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141380/ 86510051

Adresse: MARIA DEHLIS VEI 45

Gnr/Bnr: 103/25

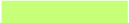
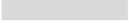
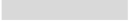
Deres ref.: 62747/ LENAND

Kommentar:

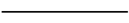
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	142 - Forr./kontor/industri
	149 - Offentlig/allmennyttig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	333 - Område avsatt til jernbaneformål
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

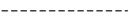
 RbRestriksjonOmråde

 RbRestriksjonGrense

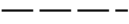
 70 - Felles avkjørsel

 311 - Annet veiareal

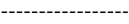
 312 - Fortau

 313 - Skulder - bankett

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålvavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 935 - Regulert parkeringsfelt

 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Grense for bebyggelse

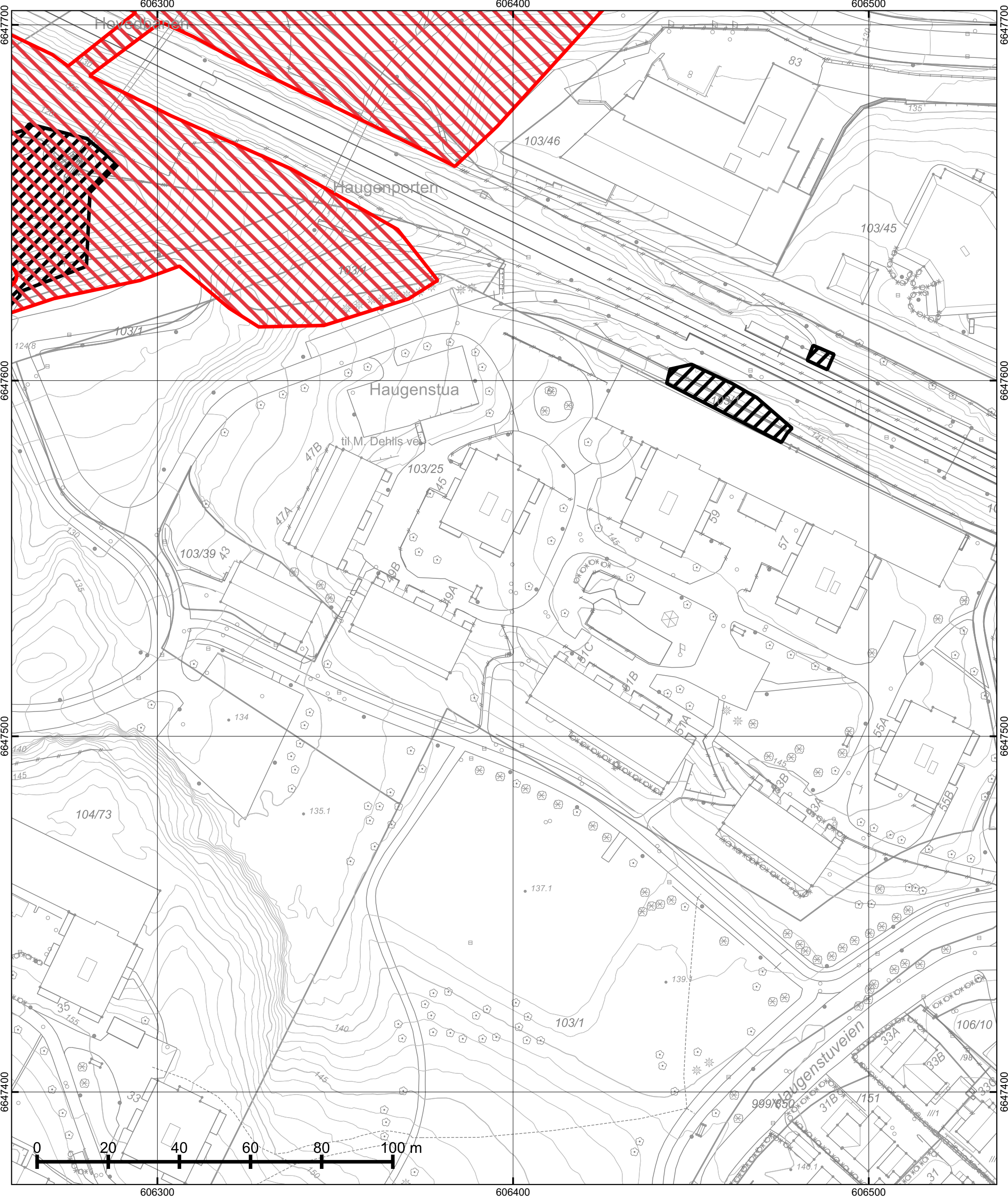
 Byggegrense

 Frisiktlinje

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Oppheving av eiendomsgrense

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

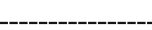
Dato: 16.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

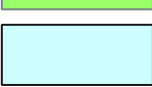
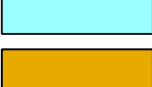
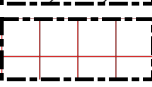
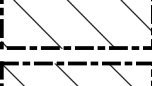
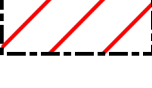


Naturmangfold		
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 141380/ 86510051	Deres ref.: 62747/ LENAND	
Adresse: MARIA DEHLIS VEI 45	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 103/25		

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

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi