

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Harry Fetts vei 5 B, 0667 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 144, bnr. 2113

 Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

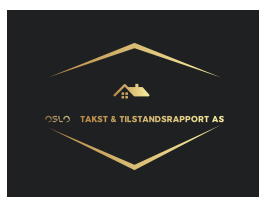
Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 12641-1252

Eiendomsverdi ref nr: OQ1989

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony Moe



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

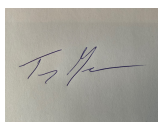
Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i røleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig

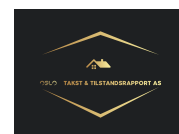


Tony Moe

Uavhengig Takstingeniør

tony@oslotaksten.no

477 04 302



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 1. etasje i et bygg fra 2000. Boligen virker å være god stand, oppleves som vedlikeholdt gir generelt et godt helhetsinntrykk. Boligen fremstår med normal standard og materialvalg i samsvar med byggeår. Det er benyttet konstruksjoner og løsninger som normalt forventes for boliger fra denne perioden. Ved befaring er det likevel registrert enkelte forhold med avvik, slitasje eller behov for tiltak. Rapporten bygger på visuell befaring og stikkprøver, og det må alltid påregnes noe løpende vedlikehold og tilpasninger i enhver bolig. For ytterligere detaljer henvises det til hovedrapporten og sammendraget over registrerte tilstandsgrader.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Boligen har entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er:

Gulv:

- Vinylbelegg i oppholdsrom
- Fliser på bad

Vegger:

- Malte slette flater
- Fliser på bad

Himling:

- Sparklet/malt tak
- Betongdekke med synlige elementskjøter.

Etaseskiller er av betongdekke.

Innvendig slette hvitmalt lettdører/skyvedører i trekarm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak. Taklampe i taket. Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:

- Gulvstående toalett
- Dusjhjørne
- Servant, speil og belysning
- Opplegg for vaskemaskin

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Avtreksventil v/dusjsone.

Tilluftsspalte under dørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og frittstående hvitevarer. Laminat benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Synlige vannrør av kobber og synlige avløpsrør i plast.

Komfyrvakt er montert.

Det er avtrekk via balansert anlegg med sentralt mekanisk avtrekk med regulatorstyring til spjeld i kjøkkenvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.

Hovedstoppekran er plassert i luke taket på badet.

Det er synlige avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen via sentralt anlegg i sameiet.

Behandlet friskluft tilføres i stue/kjøkken, avtrekk fra bad og kjøkken.

Oppvarming av boligen:

Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.

Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40Amp

Sikringsskap er montert i entre.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 04.10.2000.

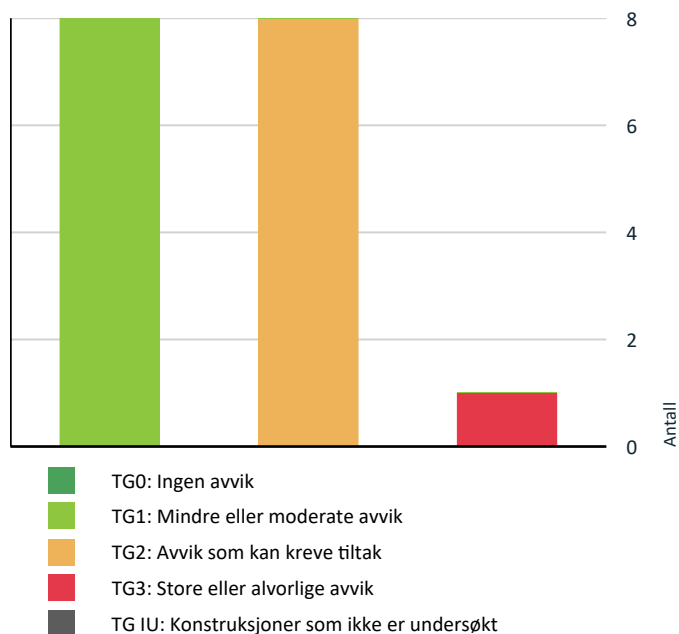
Det er i den midlertidige brukstillatelse gjort anmerkninger.

Lovlighetsvurdering inngår ikke som del av befaringen utover registrering av tilgjengelig dokumentasjon.

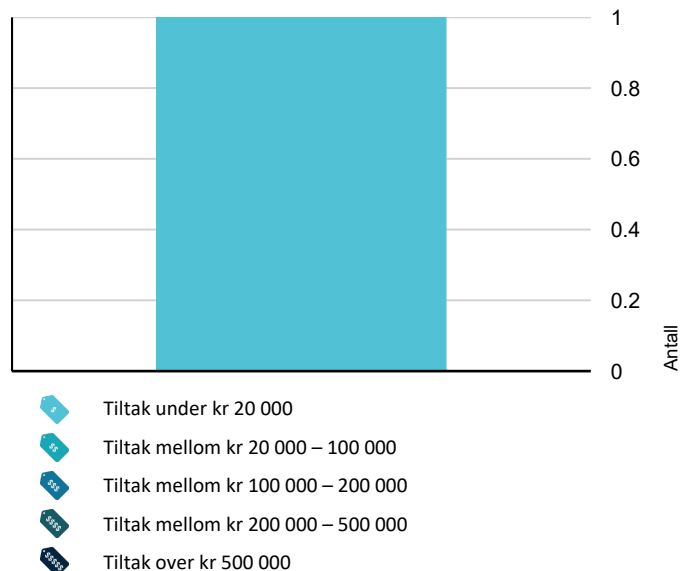
Det anbefales at kjøper/selger innhenter komplett byggesaksmappe og avklarer forholdet med kommunen ved behov.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra matrikkel.
Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.

Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.

Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerking

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

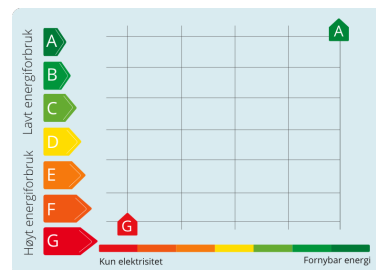
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2000

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og modernisert de senere årene.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes flere feil og mangler ved bygget.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.

Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befarings.

Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.

Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.

Normal levetid: 25–50 år

Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er fra byggeår (ca. 2000) og mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Det er ikke registrert akutt skade ved befaringsstidspunktet, men alder tilsier at gradvis svekkelse må påregnes.

Det er registrert flassing og avskallet maling samt nedbrutt overflate på enkelte vinduer utvendig.

Årsak

Forholdene vurderes å skyldes normal aldring, værpåvirkning fra sol og nedbør, samt naturlig vedlikeholdsbehov over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av overflater med skraping og ny overflatebehandling.

Fremtidig utskifting av vinduer må påregnes som følge av alder.

Konsekvens

Eldre vinduer har normalt svakere energiegenskaper enn nyere vinduer etter dagens krav.

Det er også økt risiko for punktering av isolerglass med økende alder.

TG2 settes på bakgrunn av overskredet halv brukstid og registrert slitasje på overflater.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.

Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Mer enn halvparten av dørens forventede tekniske levetid er overskredet.

Det foreligger ingen tegn til akutt skade, men det må påregnes gradvis svekkelse.

Tilstandsrapport

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av dør bør planlegges på sikt.

Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.

TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue til uteplass på terreng, med 2-lags glass.

Det er utført stikkprøver på åpning og lukking, noe som innebærer at døren kan ha skader og punkterte ruter selv om dette ikke er opplyst i rapporten.

Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren fungerer ved befaringstidspunktet, men mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Det er ikke registrert akutt skade, men gradvis svekkelse må påregnes som følge av alder.

Årsak

Forholdet vurderes å skyldes normal aldring og slitasje på dør og tilhørende komponenter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av dør, beslag og tetningslister.

Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder.

Konsekvens

Eldre glass har normalt svakere energiegenskaper enn nyere løsninger etter dagens krav.

Det er også økt risiko for punktering av isolerglass over tid.

TG2 settes på bakgrunn av overskredet halv brukstid.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er:

Gulv:

-Vinylbelegg i oppholdsrom

-Fliser på bad

Vegger:

-Malte slette flater

-Fliser på bad

Himling:

-Sparklet/malt tak

-Betongdekke med synlige elementskjøter.

Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Tilstandsrapport

Normal tid før utskifting av vinylbelegg er 15 - 25 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

TG1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
I stue er det målt ca.11mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.7mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2m.
å soverom er det målt ca. 12mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 6mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på
evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.
Begrensninger i visuell kontroll og fuktmåling med Portimeter MMS3 på noen overflater som stikkprøver, uten destruktive inngrep.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

TG1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig slette hvitmaltet lettdører/skyvedører i trekarm.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.
Dørblader er skiftet i 2020
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.

Varmekilder og elektriske varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført med flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Flislagte vegger, og malt innvendig tak.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidets utførelse, kontroll eller bruk av godkjente fagpersoner, slik som kreves etter Byggteknisk forskrift (TEK).

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.

Normal levetid for sluk er 30-60 år

Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år

Normal levetid for armaturer er 10-30 år

Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Taklampe i taket.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Varmekablene er ikke funksjonstestet ved befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.

Det er målt fall på 23 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med en avstand på ca. 170 cm, og ca. 10mm fall til sluk i dusjonen.

Preaksepterte ytelser TEK17, våtrom/vaskerom med sluk:

Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.

I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk) bør det være:

Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket.

Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert misfarging og mindre sprekker i enkelte fuger.

Det er registrert noe redusert fall mot sluk i dusjonen, slik at vann ikke renner optimalt til sluket og det kan oppstå mindre vannansamlinger på gulvet.

Det er også registrert noe avvik i høydeforskjell mellom topp slukrist og flis ved dør.

Årsak

Misfarging og sprekkdannelser i fuger vurderes å skyldes normal slitasje, fuktpåvirkning og mindre bevegelser i underlaget over tid.

Redusert fall vurderes å skyldes utførelse ved etablering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Fuger og silikon har begrenset levetid og anbefales normalt skiftet etter ca. 10–15 år.

Fuger kan fornyes ved behov som en del av normalt vedlikehold.

Fallforhold vurderes ved eventuell fremtidig rehabilitering av våtrommet.

Konsekvens

Redusert fall kan medføre at vann blir stående på gulvet i dusjsonen.

Svekkede fuger kan over tid gi økt fuktbelastning dersom forholdet ikke følges opp.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte avvik i fallforhold og fuger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av stål med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett.

Sluket er plassert i dusjsonen.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert.

Anbefales jevnlig oppfølging.

Årsak:

Alder på membran tilsier at mer 50 % av forventet teknisk levetid er passert.

Naturlig aldring og normal bruk av våtrommet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales jevnlig oppfølging og observasjon av våtrommet.

Utskifting av membran må påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av badet.

Konsekvens

Aldersrelatert svekkelse kan over tid føre til redusert tetthet og økt risiko for fukttinntrenging dersom membran svikter.

TG2 settes på bakgrunn av overskredet brukstid.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr:

- Gulvstående toalett
- Dusjhjørne
- Servant, speil og belysning
- Opplegg for vaskemaskin

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

1.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtreksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørbblad.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekket fra badet fremstår som svakt ved enkel test med papir.
Det er registrert noe trekk, men begrenset luftgjennomstrømning.

Årsak

Forholdet kan skyldes redusert trekk i avtrekkskanal eller behov for innregulering av ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere avtrekket og eventuelt innregulere ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende luftutskiftning.

Konsekvens

Begrenset ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning i våtrommet over tid.

TG2 settes på bakgrunn av registrert svakt avtrekk.

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Det er foretatt ikke foretatt hulltaking, men det er en luke med tilgang til dusjsone fra entre.
Det ble utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone fra denne luka.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

Målingene viser følgende:

RH 50%, temperatur 18 grader C og duggpunkt 8,1 grader

I konstruksjoner her så måler jeg under 7 vektprosent

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.

Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2026

Kilde: Kontaktperson



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgreps blandeblender.

Synlige vannrør av kobber og synlige avløpsrør i plast.

Komfyrvakt er montert.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i rørapplegg.

Det er registrert lekkasje fra kjøkkenkranen.

Ventiler under oppvaskkummen er stengt for å hindre videre lekkasje og redusere risiko for vannskade.

Årsak

Forholdet kan skyldes slitasje på pakninger eller defekt armatur.

Konsekvens/tiltak

- Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart.

Kjøkkenkranen må repareres eller skiftes.

Konsekvens

Lekkasje fra armatur kan føre til vannskader i kjøkkeninnredning og tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres.

TG3 settes på bakgrunn av lekkasje og behov for utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg med sentralt mekanisk avtrekk med regulatorstyring til spjeld i kjøkkenvifte.

Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har ventilator uten egen vifte, tilkoblet byggets felles balanserte ventilasjonsanlegg.

Spjeldet åpner ved bruk, men avtrekket fremstår som svakt ved test med papir mot rist/filter.

Årsak

Forholdet kan skyldes behov for innregulering av ventilasjonsanlegget eller redusert luftmengde i felles avtrekkskanal.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å kontrollere luftmengden og eventuelt innregulere ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende avtrekk/avkast.

Konsekvens

Redusert avtrekk kan føre til dårligere fjerning av matos og fukt fra kjøkkenet.

TG2 settes på bakgrunn av registrert svakt avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.

Hovedstoppekran er plassert i luke taket på badet.

Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen, men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av de innvendige vannledningene.

Selv om det ikke ble registrert lekkasje ved befaringen, anbefales oppfølging og planlegging av fremtidig utskifting.

Årsak:

Enkelte vannrør er fra tidligere oppgraderinger, og alderen på deler av anlegget tilsier at over 50 % av forventet teknisk levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det anbefales jevnlig oppfølging og planlegging av fremtidig utskifting av vannrør.

Konsekvens

Aldersrelatert slitasje kan over tid øke risikoen for lekkasje eller behov for vedlikehold.

TG2 settes på bakgrunn av overskredet halv brukstid.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen, men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.

Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen via sentralt anlegg i sameiet.
Behandlet friskluft tilføres i stue/kjøkken, avtrekk fra bad og kjøkken.

Normal forventet levetid for balansert ventilasjonsanlegg er ca. 15–20 år

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert tilluftsventil på soverommet.

Lufttilførsel skjer via overstrømning fra stue gjennom spalter under dører.

Avtrekk på bad og kjøkken fremstår som svakt ved test med papir.

Årsak

Manglende tilluft skyldes at det ikke er etablert egen tilluftsventil i rommet.

Svakt avtrekk kan skyldes behov for innregulering av ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere ventilasjonsanlegget og vurdere innregulering.

Etablering av tilluftsventil på soverom kan vurderes.

Konsekvens

Begrenset ventilasjon kan føre til redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning i boligen over tid.

TG2 settes på bakgrunn av manglende tilluft og registrert svakt avtrekk.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Dette anlegget er ikke besiktiget under befaringen.

Kun leiligheten som er besiktiget og vurdert i denne rapporten.

Måler ca 5 sekunder før det kommer varmtvann til boligen ved test.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.

Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40Amp

Sikringsskap er montert i entre.

Det fremgår av kursfortegnelse at automatsikringer er montert Lefdal Innstallasjon AS

Samsvarserklæring fra ELTEL Network AS på ny strømmåler i skapet, fra 2017.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

2000

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det ikke er fremlagt samsvarserklæring på hovedanlegget.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Hans Ing Becker AS, for arbeider utført i 2020:

Kjøkken

- Montering av ventilator
- Montering av komfyrvakt
- Montering av benkarmatur

Stue

- Montering av stikk
- Montering av 4-veis stikk
- Montering av takarmatur
- Montering av elektrisk panelovn

Soverom

- Montering av stikk
- Montering av takarmatur
- Montering av elektrisk panelovn

Bad

- Montering av speilarmatur
- Montering av takarmatur

Dokumentasjon kan fremlegges ved forespørsel.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Eier har leid ut leiligheten og ikke bodd der selv.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

Det er kursfortegnelse i skapet fra byggeår, men automatsikringene er ikke merket.

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for radonmåling i boligen.

Årsak:

Det foreligger ikke krav om radonmåling i private boliger uten utleiedel.

Manglende måling skyldes at dette ikke er gjennomført eller dokumentert.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales likevel å gjennomføre radonmåling, da forhøyede radonverdier kan ha negative konsekvenser for helse over tid.

Ifølge anbefalinger fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) bør effektive radonreducerende tiltak iverksettes dersom årsmiddelverdien i oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³, i tråd med anbefalinger fra tidligere Statens strålevern.

Konsekvens:

Uten gjennomført radonmåling er det ikke mulig å vurdere om radonnivået i boligen ligger innenfor anbefalte grenseverdier. Eventuelle forhøyede radonverdier kan utgjøre en helserisiko ved langvarig eksponering.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

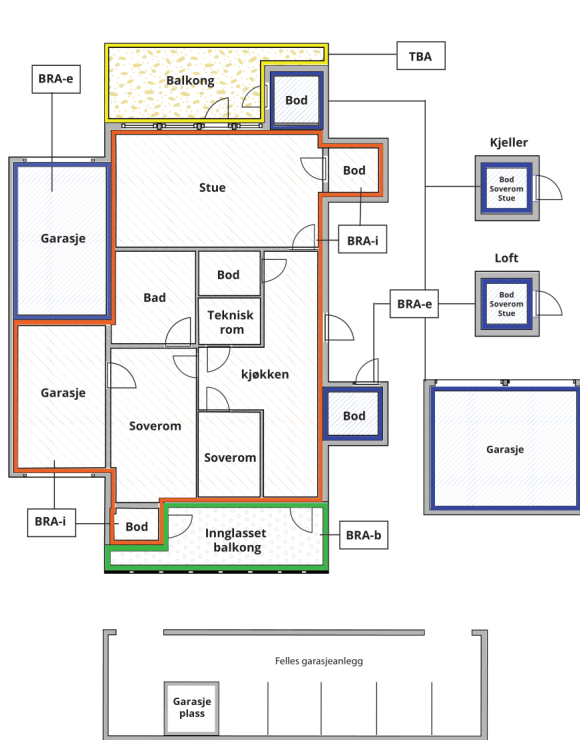
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	47	5		52	
SUM	47	5			
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom	Bod i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponerer i tillegg en bod i kjeller på ca 5m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 04.10.2000.
Det er i den midlertidige brukstillatelser gjort anmerkninger.

Lovlighetsvurdering inngår ikke som del av befaringen utover registrering av tilgjengelig dokumentasjon.
Det anbefales at kjøper/selger innhenter komplett byggesaksmappe og avklarer forholdet med kommunen ved behov.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	2113		0	4881.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Harry Fetts vei 5 B

Hjemmelshaver

Borettslaget Harry Fetts Vei 5 A Og B

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
982396018			Oslo Kommune

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger attraktivt til på Bryn i bydel Østensjø

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg.

Nabo eiendommen er regulert til byggeområde for forr./kontor/industri.

Om tomten

Felles eiertomt for borettslaget.

Fellesarealer med pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Oslo kommune signerer ikke egenerklæringer på utleieboligene de selger.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OQ1989>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

&Partners Grünerløkka

E-post: ann.kristin.gundersen@partners.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Borettslaget Harry Fetts vei 5A og B

Megleropplysninger

29.05.2026

Vi viser til forespørsel av 29.05.26

Boligselskap: Borettslaget Harry Fetts vei 5A og B
Organisasjonsnr: 982 396 018
Gnr./bnr: 144 / 2113
Eier(e): OSLO KOMMUNE

Seksjons-/andelsnr: 4
Adresse: Harry Fetts vei 5B, 0667 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/harryfetts5
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/harryfetts5/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/
klausuler: Bare personer over 55 år kan være andelseiere.
Se borettslagets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap: Tryg Forsikring, avtalenr. 665155
- Sikringsordning: Nei
- Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.: Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsmeldingen.
- Forkjøpsrett: Ved overdragelse av andel har andelseierne i borettslaget
forkjøpsrett.
Se borettslagets vedtekter og informasjon nedenfor.
- Tomt: Eiet
- Parkering: Andelen disponerer parkering.
Enkelte andelseiere har bruksrett til egen parkeringsplass.

Informasjon om lån - Lån I:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	7694.05.20076
Nominell rente (fast til 01.10.26):	1,63 %
Innfrielsesår:	2030
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	2
Saldo pr 01.05.2026:	kr 15 191 132
Andel av saldo	kr 217 883
IN-ordning:	Nei

Andelens totale fellesgjeld:

kr 217 883

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.993,- pr. md.
Varmtvann	kr 355,- pr. md.
Lånekostnad	kr 4.393,- pr. md.
Garasje	kr 1000,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 8.741,- pr. md.

Borettslaget er tilknyttet Telia som kollektiv leverandør for kabel-TV og internett. Dette er ink. i felleskostnadene.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	0	kr 231 498

Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett:

Ved overdragelse av andel har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Anmodning om utlysning sendes til meglerkontakt@solibo.no, som bistår med oppslag på vegne av styret. Det praktiseres kun etterutlysning av forkjøpsrett.

Anmodning om utlysning må minimum inneholde (etterutlysning):

Adresse og andelsnr. for boligen
Salgssum
Avtalt overtagelsesdato
Andre forbehold for avtalen
Boligens areal
Kontaktinformasjon ansvarlig megler

Det må settes minimum 21 dager fra budaksept til overtagelse grunnet saksbehandlingstid til styregodkjenning og avklaring av forkjøpsrett.

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.
Gebyr forkjøpsrett	6570,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Borettslaget Harry Fetts vei 5A og B
11. mai 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta. Om man ikke har mulighet til å delta fysisk er det fint om man gir fullmakten til en annen sameier.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Borettslaget Harry Fetts vei 5A og B

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamlingen gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 11.05.2026
Tidspunkt: 16:30
Sted: Generalforsamlingsrommet i Harry Fetts vei 5B

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. VEDTEKTSENDRING §3-1
7. VEDTEKTSENDRING §6-2 (1)
8. INNSENDT SAK



1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Thale Gaupset	På valg:	2026
Styremedlem	Rita Øines	På valg:	2026
Styremedlem	Turid Luth Johansen	På valg:	2026
Styremedlem	Jan Jacobsen	På valg:	2027
Varamedlem	Gerd Synnøve Haug	På valg:	2026
Varamedlem	Anita Medby	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/harryfetts5>

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer: 6651551

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Nedbetaling av lån i OBOS-banken

Styret har innfridd det gjenstående lånet i OBOS-banken på kr. 157 273 ved bruk av driftsmidler. Beslutningen om å innfri lånet allerede i mars ble tatt for å redusere borettslagets rentekostnader, ettersom lånet uansett ville vært fullt nedbetalt gjennom ordinære avdrag innen desember 2026. Besparelse for borettslaget på kr. 10 000,-.

Norgespris

For å holde kostnadene nede har styret valgt å benytte Norgespris på strøm. Dette tiltaket er gjort for å bidra til mer forutsigbare og lavere felleskostnader.

Godkjent avtale med Boligbygg

Bystyret og byrådet har nå godkjent avtalen mellom borettslaget og Boligbygg.

Styret har i henhold til avtalen fakturert Boligbygg for første av totalt fire delutbetalinger, pålydende 1 375 000 kroner. Beløpet er mottatt og står nå på borettslagets konto.

Prosessen frem mot denne godkjenningen har vært omfattende og til tider krevende, og har lagt beslag på betydelige ressurser og tid fra styrets side. Arbeidet har blant annet bestått av oppfølging av avtaleutforming, dialog med relevante parter og koordinering av nødvendige avklaringer.

Ringeklokketablå i oppgang B

Som kjent sluttet ringeklokketablået i oppgang B å virke i påsken, det viste seg at dette var defekt og lot seg ikke reparere. Styret har nå fått installert et nytt og mer moderne tablå. Den nye løsningen viste seg også å være rimeligere enn den tidligere modellen.

Det nye ringeklokketablået ble levert med integrert løsning for nøkkelbrikker. På bakgrunn av dette besluttet styret å ta i bruk nøkkelbrikker som adgangsløsning i bygget. Dette er også begrunnet med at det over tid har vært svært vanskelig å få tak i nye fysiske nøkler.

Styret arbeider nå med å utvide brikkeløsningen til flere dører i bygget, herunder inngang fra garasjen, tilgang til søppelrommet etc. Målet er at nøkkelbrikken etter hvert kan benyttes som en felles adgangsløsning i hele bygget.



Gjesterom

Som vedtatt på generalforsamlingen i 2025, skal det opprettes et gjesterom for overnatting i borettslaget. Styret har nå startet arbeidet med å klargjøre dette ved å tømme rommet innenfor bingo-rommet, som per i dag vurderes som den mest hensiktsmessige plasseringen. Det vil bli kjøpt inn en dobbeltseng, samt montert lystette gardiner. I tillegg vil det bli satt opp en gardinløsning for å skille gjesterommet fra resten av bingo-rommet.

For å ivareta personvern og trygg bruk vil låsen til bingo-rommet bli byttet, slik at uvedkommende ikke får tilgang når rommet er utleid.

For å benytte gjesterommet må beboere kontakte styret for å sjekke tilgjengelighet på ønskede datoer, avtale betaling og få utlevert nøkkel.

Brukere av gjesterommet er selv ansvarlige for rengjøring før nøkkelen leveres tilbake til styret.

Det vil bli sendt ut nærmere informasjon når gjesterommet er klart til bruk.

Tilsyn av Brann- og redningsetaten

Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn av borettslaget i 2025. I etterkant av tilsynet mottok styret en rapport med påpekte avvik. Styret har siden arbeidet systematisk med å utbedre disse.

Det er sendt inn nødvendig dokumentasjon til etaten, inkludert en handlingsplan for de punktene som gjenstår. På bakgrunn av dette er tilsynssaken nå avsluttet.

Det gjenstår likevel enkelte tiltak som vil bli fulgt opp videre, blant annet utskifting av noen vinduer som ikke oppfyller gjeldende krav.

Rammeeavtale EI-kontroller

Etter avvik i tilsynsrapporten fra brann- og redningsetaten på manglende serviceavtale på nød- og ledelys har styret inngått rammeavtale med elektrikerfirmaet EI-mann som innebærer:

- Årskontroll på fellesanlegg og hovedtalver, kontrollen inkluderer termografering av hovedtavler – utføres hvert 3 år
- Årskontroll på Nød- og ledelys – utføres 1 gang per år

Ny serviceavtale heis

Etter en gjennomgang av borettslagets serviceavtaler har styret innhentet tilbud på ny leverandør for service av heisene da vi over tid ikke har vært tilfreds med arbeidet og servicen utført av Kone og Otis.

Tidligere hadde borettslaget separate avtaler for heisene i oppgang A og B, henholdsvis med Kone og Otis.



Da det både er dyrt og administrativt mer komplisert å forholde seg til to ulike leverandører, besluttet styret å gå for én felles leverandør. Etter vurdering av innkomne tilbud ble Lian Heis valgt som ny leverandør for begge heisene. Styret er så langt meget fornøyd med Lian Heis.

Endringen vil bidra til enklere oppfølging, mer helhetlig service og reduserte kostnader for borettslaget.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Negativt resultat for 2025 skyldes i stor grad forsinkelser i utbetaling av tilbakebetaling fra forsikringsselskapet på advokatutgifter, dette ble utbetalt i januar 2026 og er derfor kommet med i regnskapet for 2026. Samt utskiftning av defekte nød- og ledelys som det ikke var budsjettet for.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Borettslaget Harry Fetts Vei 5 A og B

Orgnr: 982 396 018

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	-207 712	-216 189
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	3 418 037	3 115 731
Økning egenkapital i fellesanlegg	-27 785	-34 869
Avdrag lån	3 391 535	3 072 385
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-1 283	8 477
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	-208 996	-207 712
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	553 687	480 383
Kortsiktig gjeld	762 683	688 095
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	-208 996	-207 712



Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	6 605 006	6 610 756	0	6 565 956
Annen driftsrelatert inntekt	3	382 491	196 840	0	525 900
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 987 497	6 807 596	0	7 091 856
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	39 480	29 774	0	35 300
Styrehonorar	5	279 999	174 167	0	250 000
Forsikring		421 151	369 892	0	463 300
Forretningsførsel	6	120 765	120 173	0	122 600
Revisjon		4 991	75 110	0	12 000
Kommunale avgifter		459 730	584 159	0	717 000
Energi/fyring		382 338	387 100	0	252 300
Kabel-TV/internett		343 800	389 691	0	359 600
Kostnader sameie	7	79 785	74 214	0	83 500
Vedlikehold	8	284 323	405 016	0	310 500
Vaktmestertjenester		70 575	0	0	149 000
Renhold	9	293 549	0	0	176 000
Andre driftskostnader	10	495 033	684 535	0	156 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		3 275 518	3 293 831	0	3 087 900
DRIFTSRESULTAT		3 711 979	3 513 765	0	4 003 956
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		42 272	6 786	0	0
Finanskostnader	11	336 214	404 821	0	391 200
RESULTAT FINANSPOSTER		293 942	398 034	0	391 200
Resultat		3 418 037	3 115 731	0	3 612 756
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	12	3 418 037	3 115 731		
SUM DISPONERING		3 418 037	3 115 731		



Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
Bygninger	13	63 855 000	63 855 000
Tomter og andre grunnarealer	13	9 000 000	9 000 000
Andre driftsmidler	14	60 000	60 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	141 109	113 324
SUM ANLEGGSMIDLER		73 056 109	73 028 324
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-250 169	57 305
Forskuddsbetalte kostnader	16	616 485	103 498
Bankinnskudd		187 371	319 580
SUM OMLØPSMIDLER		553 687	480 383
SUM EIENDELER		73 609 796	73 508 706
EGENKAPITAL OG GJELD			
Felleseid andelskapital		7 100	7 100
Annen egenkapital	12	45 394 546	41 976 509
SUM EGENKAPITAL		45 401 646	41 983 609
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	17 002 567	20 394 102
Borettsinnskudd		10 442 900	10 442 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 445 467	30 837 002
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		711 905	587 477
Skyldig offentlige avgifter	18	33 309	15 570
Annen kortsiktig gjeld	19	17 469	85 048
SUM KORTSIKTIG GJELD		762 683	688 095
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 609 796	73 508 706
Pantstillelse	20	74 547 900	75 047 900
Garantiansvar	15	76 362	73 967



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



Borettslaget Harry Fetts Vei 5 A og B

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2025
Innkrevde felleskostnader	4 955 806
Kapitalkostnader	1 531 435
Garasjer	12 500
Oppvarming	105 265
Sum innkrevde felleskostnader	6 605 006

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Elektrisitet	79 422
Annen leieinntekt/sparing	5 000
Annen inntekt	298 069
Sum annen driftsrelatert inntekt	382 491

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 39 480.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 279 999.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.08.2025 - 31.12.2025	48 854
Forretningsførsel fra 01.01.2025 - 31.07.2025	71 910
Sum forretningsførsel	120 765

NOTE 7 - KOSTNAD SAMEIET

Kostnader sameie	79 785
------------------	---------------

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	14 816
Vedlikehold VVS	54 977
Vedlikehold elektro	12 800
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	6 381
Drift/vedlikehold heis	65 107
Vedlikehold brannsikring	116 431
Vedlikehold teknisk anlegg	13 813
Sum vedlikehold	284 323

NOTE 9 - RENHOLD

Mattleie	10 232
Renhold	283 317
Sum renhold	293 549



Borettslaget Harry Fetts Vei 5 A og B

NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	169 535
Skadedyrarbeid/soppkontroll	8 419
Snøbrøyting/gressklipping	20 200
Programvare/lisenser	109
Konsulentonorar	3 060
Juridisk bistand	208 078
Annen fremmed tjeneste	26 558
Kontorrekvisita	1 059
Garasjer	26 595
Kontingenter	21 300
Øredifferanser	0
Bank- og andre transaksjonskostnader	8 828
Annen kostnad	1 292
Sum andre driftskostnader	495 033

NOTE 11 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad OBOS lånenr 9820.75.57749	18 438
Annen rentekostnad Husbanken lånenr 7694.05.20076	309 270
Annen rentekostnad	1 776
Annen finanskostnad	6 730
Sum finanskostnader	336 214

NOTE 12 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	41 976 509
Overført til/fra egenkapital	3 418 037
Opptjent egenkapital 31.12	45 394 546

NOTE 13 - BYGNINGER

Kostpris i 2000	76 280 000
Tilskudd fra husbanken i 2000	12 425 000
Sum bygninger	63 855 000

Tomten ble kjøpt i 2000
Bygningene er ikke avskrevet.
Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om vedlikehold.

NOTE 14 - ANDRE DRIFTSMIDLER

Garasjeplass	60 000
Sum andre driftsmidler	60 000
Tilgang i 2019, avskrives ikke	



NOTE 15- ANDEL EGENKAPITAL/GJELD I FELLESANLEGG

Andel egenkapital i fellesanlegg	141 109
Andel egenkapital i fellesanlegg pr. 31.12	141 109

Selskapet eier 35,04% av Garasjeplansameiet Harry Fetts vei 5 og 7.
Garasjeplansameiet Harry Fetts vei 5 og 7 hadde pr. 31.12.2024 en samlet gjeld på kr. 76.362.
Selskapet har pro rata-ansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden.
Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under "Kostnader sameie".

NOTE 16 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	450 985
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	92 664
Andre forskuddsbetalte kostnader	72 836
Sum forskuddsbetalte kostnader	616 485

NOTE 17 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	Husbanken	OBOS
Lånenummer	7694.05.20076	9820.75.57749
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2000	2016
Løpetid	30	10
Innfrielseår	2030	2026
Rentesats (nominell)	1,63 %	5,55 %
Opprinnelig lånebeløp	62 405 000	1 700 000
Lånesaldo 01.01	20 005 547	388 555
Opptak i periode	0	0
Avdrag i periode	3 194 350	197 185
Lånesaldo 31.12	16 811 197	191 370

NOTE 18 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	24 968
Skyldig arbeidsgiveravgift	8 341
Sum skyldige offentlige avgifter	33 309

NOTE 19 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	17 469
Sum annen kortsiktig gjeld	17 469



Borettslaget Harry Fettes Vei 5 A og B

NOTE 20 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 442 900
Pantelån	17 002 567
Totalt	27 445 467

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	63 855 000
Tomt	9 000 000
Totalt	72 855 000



Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET HARRY FETTS VEI 5 A OG B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET HARRY FETTS VEI 5 A OG B.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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>

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Fredrik A B Thorsteinsen

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1956347

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-04-29 13:49:09 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: SYEW-TXEVK-Q8EWG-1PYMY-ZW2DO-BBOCG

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tilstjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 100 000,-. Styret vedtar intern fordeling. Styreleder har egen avtale med styrehonorar på kr. 145 000,- per år.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

Valgkomiteen innstiller følgende personer til generalforsamlingen:

5.1 Valg av styreleder

Thale Gaupset stiller til valg som styreleder for 2 år med årlig honorar på kr. 165 000,-

5.2 Valg av 2 styremedlemmer

Rita Øines stiller til valg som styremedlem for 2 år

Turid Luth Johansen stiller til valg som styremedlem for 2 år

5.3 Valg av 2 varamedlemmer

Gerd Synnøve Haug stiller til valg som varamedlem for 1 år

Karin Standal stiller til valg som varamedlem for 1 år

5.4 Valg av valgkomité

Astrid Lorentine Andersen stiller til valg til valgkomité for 1 år

Iwona R. Arnø stiller til valg til valgkomité for 1 år

Kjell Randum stiller til valg til valgkomité for 1 år



6. VEDTEKSENDRING §3-1 FORSKJØPSRETT

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

I gjeldende vedtekter er det fastsatt en intern forkjøpsrett som kun gjelder ved salg av andel i 1. etasje. Styret mener at dagens ordning er lite hensiktsmessig og skaper en forskjellsbehandling mellom andelseierne.

Styret ønsker å legge til rette for en mer enhetlig og rettferdig ordning i borettslaget. En generell forkjøpsrett for alle andeler vil gi andelseierne lik mulighet til å tre inn i avtaler ved salg.

Videre vil en utvidelse av forkjøpsretten være i tråd med vanlige ordninger i mange borettslag, og innenfor rammene av borettslagsloven.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Krever 2/3 flertall

Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektene slik at forkjøpsretten gjelder ved overdragelse av samtlige andeler i borettslaget i § 3-1.

Ny bestemmelse vil lyde:

«Ved overdragelse av andel har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett, jf. borettslagslova §§ 4-11 flg. Forkjøpsretten kan gjøres gjeldende i samsvar med lovens regler.

Forkjøpsretten gjelder ikke ved overføring til nærstående eller i andre tilfeller som følger av borettslagslova § 4-12.

Frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende og fastsettelse av løsningssum skjer i samsvar med borettslagslova §§ 4-15 og 4-18.

Styret sørger for at forkjøpsretten kunngjøres og gjennomføres i samsvar med gjeldende lovgivning, herunder borettslagslova § 4-21, og kan fastsette nærmere rutiner for den praktiske gjennomføringen av forkjøpsretten.»



7. VEDTEKTSENDRING §6-2 (1)

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

I gjeldende vedtekter §6-2 (1) er det fastsatt at felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Styret har erfart at det er lite hensiktsmessig å ha en spesifikk forfallsdato fastsatt i vedtektene.

Styret mener at forfallsdato for felleskostnader bør kunne fastsettes mer fleksibelt, uten at det krever vedtektsendring. Dette vil gjøre det enklere å tilpasse seg endringer i betalingsløsninger og forvaltningsrutiner, samtidig som andelseierne fortsatt vil få tydelig informasjon om betalingsfrister.

Det foreslås derfor å endre bestemmelsen slik at eksakt forfallsdato ikke fremgår av vedtektene, men fastsettes av styret eller forretningsfører.

Styrets forslag til vedtak:

Krever 2/3 flertall

Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektene §6-2 (1) som følger:

"Felleskostnadene forfaller til betaling i henhold til fastsatt betalingsfrist. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel."

Eksisterende formulering om at felleskostnadene forfaller den 1. i hver måned oppheves.



7. INNSENDT SAK

Forslagsstiller:

Signe Stjerne

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret? Ja, har vi egentlig det?

Jeg fikk skriftlig beskjed fra styreleder, og på oppfordring henvendte jeg meg videre til Jan Jacobsen i vårt styre.

Jan Jacobsen skulle ordne ny hovednøkkel til meg. Nøklene skulle visst bestilles fra et kinesisk firma han hadde funnet frem til. Jeg har purret flere ganger muntlig og min sønn har sendt sms og e-post til han. Ingen svar.

Ny terrassedør har jeg ventet på i fire år. Tre snekkere har vært innom min leilighet siden da. Høsten 2025 skulle en snekker igjen komme innom, men han har ikke kommet enda.

Er selvsagt glad for at leilighetene nå kan selges på det åpne marked, men hva har det kostet? Det er bedt om en oversikt på tidligere generalforsamling, men vi har ingenting hørt. Det har minst vært fire-fem forskjellige advokater på sakene.

Så er det ventilasjon, som det er noe galt med. Dette er det også sagt fra om. Det blåser for kraftig inn om vinteren og da hjelper det lite å bruke varmeovner. Dette gjelder vel hele borettslaget? I alle fall i 2. og 3. etasje her i B-oppgangen. I 1. etasje i B-oppgangen opplever de visst nok ikke dette problemet.

Hvor er det blitt av befaring av hekkene? Det skulle ha skjedd sist sommer, men vi har ingenting hørt om dette heller fra styret. Det samme gjelder befaring av dører og vinduer.

De 4-5 millionene vi får tilbake fra Oslo kommune over 5 år må øremerkes vedlikehold og andre ting som må ordnes.

Det er selvsagt flere saker som kunne vært nevnt her.



Forslagsstillers forslag til vedtak:

Midlene vi får tilbake fra Oslo kommune øremerkes vedlikehold. Styret går gjennom alle saker vedtatt på tidligere generalforsamlinger som det ikke er gjort noe med ennå. Styret informerer andelseierne skriftlig om sakene, noe som må holdes.

Styrets vurdering:

Styret har gjennomgått forholdene som tas opp i innsendt sak, og vil kommentere disse punktvis.

Når det gjelder nøkkelproblematikken, er dette nå løst ved at borettslaget går over til bruk av nøkkelbrikker. Bakgrunnen er utfordringer med å få tak i nye tradisjonelle nøkler, og den nye løsningen vurderes som mer fremtidsrettet og driftsmessig hensiktsmessig. Vi venter på tilbud fra leverandør av nøkkelbrikkene på innstallering av samme system på dører i garasjen og søppelrom.

Vedrørende terrassedører har det vært gjennomført befarings av tre ulike snekkere. Ingen av disse har avdekket åpenbare feil eller mangler ved dørene.

Når det gjelder hekkene, ble disse beskåret i løpet av fjoråret.

Styret vil videre påpeke at det anses som lite hensiktsmessig å øremerke midler til spesifikke formål slik det foreslås. En slik binding av midler vil kunne sette styret i en uheldig situasjon, ved at nødvendig handlingsrom i den løpende driften reduseres.

Styret mener at midlene bør inngå som frie driftsmidler for borettslaget. Dette vil gi nødvendig fleksibilitet til å gjennomføre vedlikehold, håndtere uforutsette kostnader og eventuelt foreta oppgraderinger av bygningsmassen.

Borettslaget har per i dag et lån på 16,8 millioner kroner med fastrente på 1,6 %, som utløper 1. oktober 2026. Styret har foreløpig ikke startet arbeidet med reforhandling av lånebetingelsene, men legger til grunn at rentenivået vil øke fra dette tidspunktet.

På bakgrunn av dette ønsker styret å unngå økning i felleskostnadene, og ser det som hensiktsmessig å benytte tilgjengelige midler til å sikre en stabil og forsvarlig drift av borettslaget i tiden fremover.



Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering.

Forslaget om å øremerke midlene fra Oslo kommune til vedlikehold vedtas ikke.

Generalforsamlingen slutter seg til styrets vurdering om at midlene bør inngå som frie driftsmidler, slik at styret har nødvendig handlingsrom til å ivareta borettslagets løpende drift, vedlikehold og fremtidige økonomiske forpliktelser.



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET HARRY FETS VEI 5A OG B

Møtedato: mandag, 11. mai 2026
Møtetidspunkt: Klokken 16:30
Møtested: Generalforsamlingsrommet i Harry Fetts vei 5B

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Anna Maria Gabriella Gunneflo foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

19 andelseiere
10 fullmakter
Totalt 29 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 100 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

Styreleder har egen avtale med styrehonorar på kr. 145 000,- per år.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Thale Gaupset ble valgt som styreleder med et årlig honorar på 165 000,- for to år enstemmig.

5.2. Valg av 2 styremedlemmer

Rita Øines ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.

Turid Luth Johansen ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.

Tatjana Kerepcic Bjørnstad meldte sitt kandidatur under møtet. Ved avstemningen fikk hun 13 stemmer for og 16 stemmer mot, og ble dermed ikke valgt som styremedlem for to år.

5.3. Valg av 2 varamedlemmer

Gerd Synnøve Haug ble valgt som varamedlem for ett år med 14 stemmer for og 9 stemmer mot. 6 blanke stemmer.

Karin Standal ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.

5.4. Valg av valgkomité

Det ble avholdt valg av valgkomité, hvor det ble stemt særskilt over hvert enkelt medlem. Avstemningen ga følgende resultat:

Astrid Lorentine Andersen: 17 stemmer for, 7 stemmer mot

Iwona R. Arnø: 16 stemmer for, 6 stemmer mot

Kjell Randum: 17 stemmer for, 7 stemmer mot

Vedtak: Astrid Lorentine Andersen, Iwona R. Arnø og Kjell Randum ble valgt som medlemmer av valgkomiteen for ett år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Thale Gaupset	På valg: 2028
Styremedlem:	Jan Jacobsen	På valg: 2027
Styremedlem:	Turid Luth Johansen	På valg: 2028
Styremedlem:	Rita Øines	På valg: 2028
Varamedlem:	Gerd Synnøve Haug	På valg: 2027
Varamedlem:	Karin Standal	På valg: 2027

6. Vedtektsendring §3-1 Forkjøpsrett

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Se innkallingen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektene slik at forkjøpsretten gjelder ved overdragelse av samtlige andeler i borettslaget i § 3-1.

Ny bestemmelse vil lyde:

«Ved overdragelse av andel har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett, jf. burettslagslova §§ 4-11 flg. Forkjøpsretten kan gjøres gjeldende i samsvar med lovens regler.

Forkjøpsretten gjelder ikke ved overføring til nærstående eller i andre tilfeller som følger av burettslagslova § 4-12.

Frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende og fastsettelse av løsningssum skjer i samsvar med burettslagslova §§ 4-15 og 4-18.

Styret sørger for at forkjøpsretten kunngjøres og gjennomføres i samsvar med gjeldende lovgivning, herunder burettslagslova § 4-21, og kan fastsette nærmere rutiner for den praktiske gjennomføringen av forkjøpsretten.»

Vedtak:

Godkjent med 19 stemmer for og 5 stemmer mot.

7. Vedtektsendring §6-2 (1)

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Se innkallingen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektene §6-2 (1) som følger:

"Felleskostnadene forfaller til betaling i henhold til fastsatt betalingsfrist. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel."

Eksisterende formulering om at felleskostnadene forfaller den 1. i hver måned oppheves.

Vedtak:

Godkjent med 19 stemmer for og 1 stemme mot.

8. Innsendt sak

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Se innkallingen.

Forslag til vedtak:

Midlene vi får tilbake fra Oslo kommune øremerkes vedlikehold. Styret går gjennom alle saker vedtatt på tidligere generalforsamlinger som det ikke er gjort noe med ennå. Styret informerer andelseierne skriftlig om sakene, noe som må holdes.

Styrets vurdering:

Se innkallingen.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering.

Forslaget om å øremerke midlene fra Oslo kommune til vedlikehold vedtas ikke.

Generalforsamlingen slutter seg til styrets vurdering om at midlene bør inngå som frie driftsmidler, slik at styret har nødvendig handlingsrom til å ivareta borettslagets løpende drift, vedlikehold og fremtidige økonomiske forpliktelser.

Protokolltilførsel:

Fra fullmektig til andel 39 - Svaret på denne saken vedrørende utbedringer av vinduer etc ikke ble konkret nok.

Vedtak:

Generalforsamlingen besluttet at forslagsstillers og styrets forslag til vedtak skulle settes opp mot hverandre, slik at det forslaget som fikk flest stemmer ville bli vedtatt.

Ved avstemningen fikk styrets forslag 14 stemmer, mens forslagsstillers forslag fikk 0 stemmer. Styrets forslag ble dermed vedtatt.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Kiersten Oestreng

Protokollvitne:

Anna Maria Gabriella Gunneflo

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

13-05-2026 10:02:30 UTC

Undertegner

Dato

Kiersten Oestreng

Møteleder

kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.46.252.142

BORETTSLAGET HARRY FETTS VEI 5 A OG B 982396018 Norge

Signert med E-signere

12-05-2026 22:05:34 UTC

Undertegner

Dato

Anna Maria Gabriella Gunneflo

Protokollvitne

ggunnefl@online.no

+4790062669

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 51.175.158.209

***Vedtekter for
Borettslaget Harry Fetts vei 5 A og B
Org. nr. 982396018***

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 10.05.2006.
Endret på generalforsamling 16 august 2023 og 11 mai 2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Harry Fetts vei 5 A og B 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.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer 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) Bare enkeltpersoner (fysiske personer) og Oslo kommune kan være andelseiere i borettslaget. Ingen andre enn kommunen kan eie mer enn en andel. Det er dessuten i medhold av gammel borettslagslov § 13, 8. ledd og med samtykke av departementet fastsatt følgende vilkår:

Bare personer over 55 år kan være andelseiere.

Oslo kommune kan eie inntil 30% av andelene for fremleie.

Ved andelseier død kan gjenlevende ektefelle eller samboer overta andelen.

Enhver videre overføring av andeler tillates bare etter borettslagets styres godkjenning. Andelseiere kan bare framleie boligen etter samtykke fra borettslagets styre.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

- (4) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 - 1. stat,
 - 2. fylkeskommune,
 - 3. kommune,
 - 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og 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.
- (5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) 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, jf. Dog vedtektenes § 2-1 (3).
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Ved overdragelse av andel har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett, jf. burettslagslova §§ 4-11 flg. Forkjøpsretten kan gjøres gjeldende i samsvar med lovens regler. Forkjøpsretten gjelder ikke ved overføring til nærstående eller i andre tilfeller som følger av burettslagslova § 4-12. Frist for

å gjøre forkjøpsrett gjeldende og fastsettelse av løsningssum skjer i samsvar med borettslagslova §§ 4-15 og 4-18. Styret sørger for at forkjøpsretten kunngjøres og gjennomføres i samsvar med gjeldende lovgivning, herunder borettslagslova § 4-21, og kan fastsette nærmere rutiner for den praktiske gjennomføringen av forkjøpsretten.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader 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 reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 519.

(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 i henhold til fastsatt betalingsfrist. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget 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

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.

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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med to til fire varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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 forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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.

Vedtekter for Garasjeplansameiet Harry Fetts vei 5 og 7 gnr. 444 bnr 1 – org.nr. 984 576 463

Vedtatt ved inngåelse av kjøpekontrakt i medhold av
lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr.31
Sist endret i februar 2003, 14.04.2014

§1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMAL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 7 seksjoner; 3 boligseksjoner, 4 næringsseksjoner (lager og bod-/kjellerarealer). Parkeringsarealer fremgår som sameiets fellesareal, men de enkelte plasser har tinglyst eksklusiv bruksrett knyttet opp mot seksjonene.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr.444 bnr. 1 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RADERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller lokale, med tilhørende tilleggsdel, som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, Avtale vedrørende garasje-/kjellereiendom, egen avtale om internfordeling mellom seksjon 2, 3, 4 og 5 veilaget Harry Fetts vei, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt et sameiermøte.

Seksjon 3 og 5 har evigvarende rett til hver sin bod i seksjon 2. Overliggende eiendommer gnr. 144 bnr. 2112 og gnr. 144 bnr. 2113 har rettigheter i gnr. 444 bnr. 1 som ivaretas ved denne organisering/seksjonering og ved egne tinglyste erklæringer utferdiget av Oslo kommune.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Bade utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger og liknende nødvendige installasjoner kan fares gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner. Utleie og fremleie av garasjeplasser skal søkes skriftlig til styret og skal kun gjelde for 1 år av gangen.

Salg av garasjeplasser kan kun skje til Borettslaget Harry Fetts vei 5/Seniorboligen og Boligsameiet Harry Fetts vei 7 A.

§3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen, utgifter til andre rettigheter/plikter, veilaget Harry Fetts vei og som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter areal. Parkeringsarealet skal her medregnes.

Snr.	Seksjon	Areal	Antall	Andel	Prosent	Antall
	beskrivelse		garasje	fordelt	andel	stemmer
			plasser	areal	kostnader	
1	Seniorboliger	789	36	1 740	35 %	2
2	Boligsameie	569	71	2 444	49 %	3
3	Leilighet	85	1	111	2 %	1
4	Leilighet	38	1	64	1 %	1
5	Leilighet	122	1	148	3 %	1
6	Lager	241	2	294	6 %	1
7	Lager	112	2	165	3 %	1
	Garasje	3010				
Totalt		4966	114	4 966	100 %	10

Det er inngått egen avtale om internfordeling mellom seksjon 2, 3, 4 og 5 som er tinglyst på de respektives eiendommer.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom/tilleggsdeler som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder inngangsdører og garasjeporter er sameiets ansvar. Det samme gjelder sameiets andel av vedlikehold av Harry Fetts vei gjennom veilaget og de adkomstarealer sameiet har tinglyste rettigheter til på naboeiendom.

Det er inngått egen avtale om internfordeling mellom seksjon 2, 3, 4 og 5 som er tinglyst på de respektives eiendommer.

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Det er inngått egen avtale om internfordeling mellom seksjon 2, 3, 4 og 5 som er tinglyst på de respektives eiendommer.

§6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering

§7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§10 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

PS det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelighet (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om :

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mere enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter og de avtaler som IS til grunn ved førstegangs seksjonering, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§13

OM SAMEIERMØTET

Den enkelte seksjon har følgende stemmevekt på generalforsamling:

Snr.	Beskrivelse	Antall stemmer
1	Seniorboliger	2
2	Boligsameie	3
3	Leilighet	1
4	Leilighet	1
5	Leilighet	1
6	Lager	1
7	Lager	1
	Garasje	
Totalt		10

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar fares protokoll over de saker som behandles, og

alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp for møtets avslutning og underskrives av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir fort regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13.mai 1977 nr 35)

§15 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§17 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret for byggemelding kan sendes. Hvis det sakes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer med mindre det fremgår noe annet av disse.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997.

Husordensregler for borettslaget Harry Fettsvei 5 a og B,

Vedtatt på generalforsamling ,13 mai,2008

1,Formål

Husordensreglene skal sikre beboerne trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og derved skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

2,Generelt.

Beboerne i borettslaget plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene,og Andelseierne er ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden,og av andre som gis adgang til leilighet og byggets øvrige område.

Det skal være en hovedregel at det er ro i leiligheten mellom kl.22.00 og 08.00.Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Fellesarealene skal være rene og ryddige,og ikke brukes til lagring og avfall. Utover det som er spesifisert i husordensreglene,gjelder alminnelig folkeskikk.

3. Alminnelige regler.

Sykler,ski,kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og lignende må ikke stilles opp i trapperom eller ganger. Slike effekter oppbevares enten i fellesrom avsatt til slik bruk, eller inne i den enkeltes leilighet eller kjellerbod.

Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper, og lignende.Tørking av småvask på stativer i sommerhalvåret er det mulighet for,men ikke strekking av snorer

All Montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, antenner, utelamper, parabolantennener, o.l.må på forhånd godkjennes av styret.

Dører til garasjer, kjeller, ut / inngangsdører samt dør for rømmingsveier skal alltid være låst.

Vennligst bruk gulvmatter ved inngangsdør og fra garasjen, dette av hensyn til renhold i korridorene, hvor de fleste av oss liker å ha det rent og pent i det daglige.

4.

Ro og Orden.

Det skal være ro (det vil si fritt for boring og banking) mellom kl.22.00 og 8,00 på hverdager, og ikke på helligdager. Skal større selskaper holdes, bør naboer i nærheten varsles på forhånd, slik at forståelse mellom naboer blir den beste. Lyden bærer godt mellom leilighetene, Husk: det er ikke alle som er like friske.

5. Behandling av søppel.

- Vi har stort søppelrom for gårdens beboere, 10 containere for husholdningssøppel, som må pakkes inn, og 3 containere for papiravfall, samt 1 for farlig avfall. Heri ikke beregnet større elektriske komponenter.
- Ved inn/utflytting av nye beboere må vedkommende selv sørge for bortkjøring av flyttembalasje.

Det samme gjelder større elektriske og elektroniske komponenter, som ikke kan legges i den bestemte container for "Farlig avfall."

Styret gjør oppmerksom på at det vil bli satt ut en stor container i første halvdel av mai måned, særlig beregnet på større gjenstander og søppel. La oss i fellesskap ha et velordnet forhold i søppelrommet. Det tyder på orden og renslighet blant oss beboere.

Ha det rent og pent i det daglige. Dører som er rømmingsveier til bruk

ved brann 'skal alltid være låst fra innsiden, da uvedkommende ikke skal få anledning til å få adgang til leilighetene den veien. Husk det er vår egen sikkerhet.

6 .Ro og orden.

Det skal være ro, (det vil si fritt for boring, banking og saging) mellom Kl.22.00 og 08.00, og heller ikke på helligdager.

Skal større selskaper avholdes, må naboer under, over og ved siden av varsles i god tid på forhånd, slik at dette blir i forståelse med naboene. det må tas hensyn til at lyder bærer godt mellom leilighetene, særlig skrik og skrål. Husk: ikke alle er like "unge og friske".

7.Søppel Generelt:

Husholdnings-søppel legges i lukkede poser og plasseres i bestemte containere i søppelrom. Papir og papp legges i egne merkede containere i samme rom.

Kartonger og annen større papp må den enkelte skjære opp, slik at pappen får plass i containeren.

Større ting som skal kastes, må den enkelte beboer selv sørge for å få kjørt bort, da vår avtale med Renholdsverket ikke innbefatter dette.

Batterier og elektriske apparater kan heller ikke kastes i søppelrommet.

Styret gjør oppmerksom på at vi hver vår setter ut en åpenleiet container

som er til benyttelse for beboerne for å kaste større ting.

8.Grilling.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt, da røyken fra disse er til stor sjenanse for andre beboere.

9.Dyrehold.

All anskaffelse av større dyr, (det vil si hunder og katter) må på forhånd godkjennes av styret. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby angjeldende dyr. Styrets beslutning kan

påklages til generalforsamlingen.

Lufting av kjæledyr er ikke tillatt på fellesarealene, balkonger og lignende.

Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrige fellesarealer.

Beboerne er selv ansvarlig for at dette også blir overholdt når det gjelder dyr på besøk.

10.Utleie av gjesterom i blokk.D,2 etasje.

Gjesterommet kan kun leies ut til beboere i borettslaget, men overnatting er ikke tillatt.(ikke utstyrt til det).

Skulle man være uheldig å få noe ødelagt, vennl. meld fra til styret, slik at vi få erstattet dette.

Rydding og renhold etter bruk er leiers ansvar.

Best, og utlevering av nøkkel henv. styrekontoret

Pris kr.300,-pr gang.

.Bruk av fellesrom,blokk c,2 etasje,

Dette rom er innredet og ment som et felles oppholdsrom, hvor beboerne etter ønske bruker det som en stor felles salong. gjerne med noen aktiviteter, lese, prate, ta en kopp kaffe, i det hele tatt ønske litt selskap.

Onsdager ønsker bingo-komiteen velkommen til Bingoaften.

(se oppslag på oppslagstavlen)

Styret.

Forliksavtale

mellom

Borettslaget Harry Fetts vei 5 A og B («Borettslaget»)

og

Oslo kommune v/Boligbygg Oslo KF («Kommunen»)

Bakgrunn:

Borettslaget Harry Fetts vei 5 A og B ble stiftet i 2000. Borettslaget har til sammen 71 andeler, hvorav 24 ligger i A-oppgangen og 47 i B-oppgangen. Oslo kommune eier alle andelene som ligger i A-oppgangen og 8 andeler i B-oppgangen. De øvrige andelene i B-oppgangen (39 stykker) eies av private beboere.

Borettslaget er et seniorborettslag. I de opprinnelige vedtektene var det fastsatt klausuleringsvilkår, prisregulering og kommunal tildelingsrett. Det var også et krav om samtykke fra Kommunen for endring av vedtektene (vetorett). Vedtektene i Borettslaget er endret flere ganger. Vetoretten ble fjernet den 10.5.2006, Kommunen frafalt tildelingsretten og den 16.8.2023 vedtok Borettslaget å oppheve prisreguleringen.

I forbindelse med vedtektsendringene i 2023, hevdet Kommunen at vetoretten fortsatt gjaldt, og at vedtektene ikke kunne endres uten samtykke fra kompetent organ i Oslo kommune (bystyret). Kommunen mente da at både endringene i 2006 og 2023 var ugyldige. Borettslaget har ikke vært enig i at endringene var ugyldige, da Kommunen stemte for vedtektene i 2006.

I A-oppgangen har Kommunen drevet bofellesskap, hvor Bydel Østensjø leverer omfattende og døgnbaserte omsorgstjenester til beboere med behov for svært tett oppfølging. Kommunen har hatt døgnkontinuerlig bemanning av flere ansatte. Gjennom årene har Kommunen bygget om deler av fellesarealene i A-oppgangen til kontorer, møterom og personalrom for de ansatte. Fellesarealene har også vært avlåste.

Borettslaget mener at Kommunens bruk av A-oppgangen er i strid med både borettslagsloven, vedtektene og opprinnelig godkjent bruksformål for eiendommen, og at Kommunen bruker A-oppgangen som en institusjon. Videre mener Borettslaget at Kommunen urettmessig har tatt seg til rette i fellesarealene i A-oppgangen.

Kommunens bruk av A-oppgangen har vært mer intensiv enn vanlig bruk av andeler til beboelse. Borettslaget mener at Kommunen gjennom mange år uberettiget har belastet Borettslaget og øvrige beboere kostnader til strøm, varmtvann, renovasjon samt andre generelle driftskostnader ved Kommunens virksomhet. Borettslaget krever derfor at Kommunen dekker dette og kompenserer overforbruket som har vært.

Det er enighet om at Kommunen eier flere andeler enn den kan i henhold til loven og vedtektene. Borettslaget har krevd at Kommunen selger disse.

Borettslaget varslet i desember 2023 at det ville gå til søksmål dersom Kommunen ikke avsluttet dagens bruk, med krav om salgspålegg for alle Kommunens andeler. I mars 2024 startet partene forhandlinger for å finne en omforent løsning, som blant annet tok sikte på at A-oppgangen skulle skilles ut fra Borettslaget og overtas av Kommunen. Forhandlingene om en slik løsning førte imidlertid ikke fram, og i desember 2024 og varslet Borettslaget på nytt søksmål hvis Kommunen ikke solgte seg ned samt avviklet det Borettslaget anførte var lovstridig institusjonsdrift i A-oppgangen. Forhandlingene ble deretter gjenopptatt i februar 2025 og har pågått siden da.

Partene har hatt en felles interesse i å rydde opp i alle forhold som partene har vært uenige om og andre uklarheter. Partene har på denne bakgrunn kommet frem til en helhetlig avtale som løser tidligere uenigheter og tilrettelegger for en fornuftig drift og forvaltning for begge parter fremover.

Partene har på denne bakgrunn blitt enige om følgende:

Del 1 - Samtykke vedtektsendringer og frafall av vetorett

1. Samtykke til vedtektsendringer - klausulering/prisregulering

Kommunen samtykker til alle tidligere vedtektsendringer vedtatt av Borettslaget, inkludert endringene vedtatt på generalforsamlingene den 10.5.2006 og 16.8.2023.

Gjeldende vedtekter, slik de lyder per i dag, følger avtalen (vedlegg 1).

Samtykket/aksepten gis virkning fra datoen for vedtak i saken fra kompetent organ i Kommunen (jf. punkt 14).

Under forutsetning av at denne avtalen godkjennes, vil Kommunen ikke fremme innsigelser/krav i tilknytning til salg av andeler foretatt til høyere salgssum enn prisregulert beløp før Kommunens godkjenning av denne avtalen.

2. Frafall av vetorett

Partene har vært uenige om Kommunen har vetorett mot visse vedtektsendringer. Kommunen frafaller sitt krav om vetorett, med virkning fra datoen for godkjenning fra kompetent organ i Kommunen (jf. punkt 14).

Del 2 - Kommunens videre bruk av A-oppgangen

3. Kommunens fremtidige bruk

Kommunen skal endre dagens bruk av A-oppgangen, fra døgnbaserte omsorgstjenester med døgnkontinuerlig bemanning til alminnelig kommunal boligutleie uten kontorplasser og nattevakter.

Kommunen kan bruke sine andeler til beboerne med hjelpebehov, som kan betjenes via ordinære hjemmehjelpstjenester. Er det flere beboere med behov, kan Kommunen ha noen ansatte i hjemmehjelpstjenesten som går mellom ulike brukere og dermed er til stede hele eller den vesentlige delen av dagtid.

Borettslaget aksepterer at hjemmehjelpstjenesten, eventuelt beboerne i felleskap, lager og spiser måltider på felleskjøkkenet. Borettslaget aksepterer ikke at det er kontorplasser eller nattevakt eller virksomhet som innebærer kontinuerlig tilstedeværelse sent på kvelden/natt. Borettslaget har gitt Kommunen en Tilpasningsperiode (se punkt 4) for å gjennomføre endringene.

Bruk av andeler og fellesarealer skal være i samsvar med borettslagsloven, vedtekter og husordensregler.

Avsnittene over gjelder tilsvarende dersom Kommunen, før utløpet av Tilpasningsperioden (jf. punkt 4), endrer bruken i tråd med punkt 6.

4. Tilpasningsperiode og bruk av fellesarealer

Partene er enige om at Kommunen får en periode på 5 år («Tilpasningsperioden») regnet fra signering av denne avtalen til å endre bruken i samsvar med punkt 3 ovenfor.

Har Kommunen behov for å utvide Tilpasningsperioden ut over 5 år, må dette avtales med Borettslaget. Kommunen må ta opp dette minst 6 måneder før utløpet av Tilpasningsperioden. Borettslaget står fritt til å vurdere om de ønsker en forlengelse.

I Tilpasningsperioden kan Kommunen benytte fellesarealene beliggende innenfor dørene fra trappeoppgangen i 1., 2. og 3. etasje i oppgang A, inkludert felles oppholdsrom og kjøkken m.v. Arealene er skravert i vedlagt tegning og betegnes i det følgende som «Arealene» (vedlegg 2). Arealene kan låses av.

Avtalen tar ikke stilling til Kommunen sitt fremsatte krav om eksklusiv bruksrett til fellesarealene i oppgang A. Avtalen skal ikke tillegges vekt i noen bestemt retning ved en eventuell senere tvist om dette.

5. Kommunens bruk av A-oppgangen i Tilpasningsperioden

Kommunen kan i Tilpasningsperioden bruke A-oppgangen slik som i dag med leveranser av døgnbaserte omsorgstjenester fra bydelen og derigjennom en betydelig tilstedeværelse av ansatte/personal. Bruken kan ikke intensiveres og det kan ikke etableres akutt plasser.

Vedtektenes aldersgrense på 55 år gjelder for Kommunens boligutleie, og det vil ikke inngås nye eller forlenges leieavtaler med personer yngre enn dette. Borettslaget aksepterer at dagens leietakere under 55 år bor leiekontraktperioden ut eller til de blir omplassert. Ved truende, trakasserende eller tilsvarende alvorlig atferd fra disse skal Kommunen, dersom Borettslaget krever det, følge opp med adekvate tiltak og vurdere om leietakeren kan tilbys annen bolig eller utkastes. Kommunen skal av eget tiltak følge opp eventuelle utrykninger fra politiet. Ut over alderskravet gjelder vedtekter og husordensregler.

I Tilpasningsperioden aksepterer Borettslaget at Arealene delvis benyttes av Kommunen til kontor og personalrom for bydelsansatte som ledd i virksomheten. Tilsvarende bruk aksepteres for en andel i første etasje. Kommunen har ikke tillatelse til å gjøre noen bygningsmessige endringer av Arealene uten forutgående samtykke fra Borettslaget, unntatt tilbakestillelse av tidligere foretatte ombygninger.

Kommunen har risikoen for at offentlige myndigheter anser at bruken er i samsvar med lov eller forskrifter og ikke pålegger stans/endringer i bruken. Slikt pålegg endrer ikke forliksavtalen for øvrig.

Kommunen må videre oppfylle og bekoste alle offentligrettslige (bygningstekniske og andre) krav til Arealene som oppstår som følge av Kommunens særlige bruk, sammensetningen av beboergruppen og deres behov, herunder krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet. Dersom overholdelse av slike krav krever tiltak eller medvirkning fra Borettslaget, skal Borettslaget lojalt medvirke, mot at Kommunen dekker kostnadene. Kommunen er også ansvarlig for å besørge og bekoste alle skjerpede krav eller økte kostnader for bygget eller fellesarealer for øvrig som følge av Kommunens særlige bruk/virksomhet.

Kommunen skal sørge for, samt bekoste, alt innvendig vedlikehold og renhold av Arealene. Vedlikeholdsplikten omfatter også utskiftning av utstyr og innvendige bygningsdeler der fortsatt vedlikehold ikke lenger er regningssvarende.

Kommunen har også ansvaret for all tilfeldig skade i og på Arealene. Dette omfatter blant annet skader etter innbrudd, tyveri og hærverk, inkludert inngangsdører til etasjene, vinduer, låser, o.l.

Kommunen kan ikke overlate bruken av Arealene til andre uten samtykke fra Borettslaget.

6. Endring av bruken før Tilpasningsperioden er ute

Hvis Kommunens nåværende bruk avvikes for en eller flere etasjer før utløpet av Tilpasningsperioden, slik at bruken blir i samsvar med denne avtalens punkt 3, kan etasjen fristilles slik at vedlikeholds-, renholds- og skadedekningsansvaret bortfaller for Arealene i den/de respektive etasjen(e) fra tidspunktet for gjennomført tilbakeføring (jf. punkt 7).

Det forutsettes at det er en reell endring og at ikke virksomheten gjennomføres med ansatte lokalisert i en annen etasje.

Kommunen skal uansett betale det fulle beløpet (kr 4 millioner + 1,5 millioner) for dens bruk av fellesarealer (jf. punkt 8), og tidligere overforbruk av strøm og varmtvann/kommunale avgifter (jf. punkt 9).

7. Tilbakeføring av Arealene

Etter at Tilpasningsperioden er utløpt, eller dersom døgnbasert omsorgstilbud tidligere er avviklet i en eller flere etasjer (jf. punkt 6), gjelder følgende ved tilbakeføring av de aktuelle Arealene:

Arealene skal tilbakeleveres ryddiggjort, rengjort og for øvrig i samme stand som tilsvarende fellesarealer i B-oppgangen.

Kommunen skal varsle Borettslaget om avvikling med minst en måneds skriftlig varsel. Kommunen skal med en frist på minst 14 dager innkalle Borettslaget til en befaring hvor tilstanden vurderes. Fristiller Kommunen etasjene på ulike tidspunkter, kan Kommunen be om at det foretas befaring /vurdering for hver etasje.

Bruken/virksomheten i den enkelte etasje anses opphørt/endret en måned etter varslet forutsatt at:

- befaring er foretatt og det er konstatert at Arealene er i tråd med denne bestemmelsen annet avsnitt

- Kommunen har utført de arbeider/utbedringer som er påpekt på befaringen
- Borettslaget, uten at det foreligger saklig grunn, ikke møter til befaringen

Del 3 - Betaling

8. Kompensasjon for bruk av fellesarealer

Som kompensasjon for henholdsvis:

- tidligere bruk av ombygde fellesarealer i gang og trappeavsats i A-oppgangen og eksklusiv bruk av Arealene fra 23.6.2018 og fram til tilbakestillelsen av disse, og
- fremtidig eksklusiv bruk av Arealene som angitt over fra avtaleinngåelsen og til utløpet av Tilpasningsperioden

betaler Kommunen til Borettslaget et beløp på kr 4 millioner.

Ved Kommunens godkjenning av avtalen, frafaller Borettslaget dets krav mot Kommunen for perioden før 23. juni 2018.

Hvis forliksavtalen ikke godkjennes, betaler Kommunen en kompensasjon for den bruken som har vært fra avtaleinngåelse og fram til tre måneder etter det er avklart at den ikke godkjennes (jf. punkt 14), med kr 25 000,- per påbegynte måned. Etter avslaget kan Borettslaget fakturere beløpet for hele perioden med en forfallsfrist på 14 dager.

9. Betaling av utgifter ved tidligere overforbruk

Som et fullt og endelig oppgjør for overforbruk av henholdsvis strøm, varmtvann og kommunale avgifter (vannforbruk og renovasjon) ved Kommunens intensive virksomhet i A-oppgangen i perioden fra 23.6.2018 og fram til inngåelsen av midlertidig avtale om dekning av strømkostnader i desember 2023, betaler Kommunen til Borettslaget et beløp på kr 1,5 millioner.

Midlertidige avtaler om dekning av strømkostnader gjeldende fra desember 2023 og april 2024 anses oppgjort uten ytterligere avregning.

Ved Kommunens godkjenning av avtalen, frafaller Borettslaget dets krav mot Kommunen for perioden før 23. juni 2018.

10. Betaling av fremtidig overforbruk

Det inngås egen avtale mellom partene om dekning av kostnader til Kommunens overforbruk av henholdsvis strøm, varmtvann og kommunale avgifter regnet fra april 2025 og fremover.

11. Betalingstidspunkt

Det samlede beløpet på kr 5,5 millioner som kompensasjon for henholdsvis tidligere bruk av fellesarealer (jf. punkt 8) og tidligere overforbruk av strøm, varmtvann og kommunale avgifter (jf. punkt 9) skal Kommunen betale Borettslaget i fire rater på kr 1 375 000,-.

Første forfall er to uker etter godkjenning av forliksavtalen. De øvrige avdrag forfaller 1. juni hvert år. For disse øvrige avdragene skal Borettslaget sende Kommunen faktura med minimum 14 dagers forfallsfrist, og betalingsplikt inntreffer først etter mottak av faktura.

Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente.

Del 4 – nedsalg, sakskostnader og godkjenning av avtalen

12. Nedsalg av Kommunens andeler

Kommunen skal selge 11 av andelene den eier i borettslaget. Kommunen står fritt til å velge hvilke andeler som skal selges. Borettslaget er kjent med at kommunens intensjon er å selge tre leiligheter i B-oppgangen og 8 hybler i A-oppgangen (3. etasje).

Uavhengig av utfall, forplikter Kommunen seg til å igangsette salget umiddelbart etter at avtalen er behandlet av kompetent organ i Kommunen i samsvar med punkt 14 nedenfor. Alle andeler som skal selges, skal være lagt ut for salg i løpet av 6 måneder fra behandlingsdato.

Overholder ikke Kommunen fristen, aksepterer Kommunen at Borettslaget kan begjære tvangssalg og at vilkårene for dette foreligger. Hvis avtalen ikke godkjennes (jf. punkt 14), skal Kommunen, ved Boligbygg, innen tre uker etter det er avklart at avtalen ikke godkjennes, innkalle styret i Borettslaget til et møte for å drøfte videre prosess med tanke på å avklare spørsmålet om prisreguleringen.

Plikten til nedsalg gjelder hele Kommunen, slik at andeler ikke kan overdras til andre enheter, virksomheter, bydeler eller tilknyttede foretak.

13. Sakskostnader

Partene bærer egne sakskostnader i anledning tvistepunktene og forhandlingene.

14. Forbehold og godkjenning

Forliksavtalen forutsetter godkjenning av henholdsvis kompetent organ i Kommunen og Borettslagets generalforsamling med nødvendig flertall. Avtalen er fra Borettslagets side inngått med en forutsetning om godkjenning fra kompetent organ i Kommunen innen 1.3.2026. Er ikke avtalen godkjent innen dette tidspunktet, kan Borettslaget kansellere avtalen.

Borettslagets styre har fått fullmakt på generalforsamling den 17.6.2025 til å inngå avtale med Kommunen.

Dersom denne avtalen ikke godkjennes eller kanselleres av Borettslaget, skal retten til eksklusiv bruk av fellesarealene (jf. punkt 4 og 5) uansett gjelde fra avtaleinngåelsen og fram til tre måneder etter at det er avklart at forliksavtalen ikke godkjennes/kanselleres. Kommunen plikter for denne perioden å betale kompensasjon i tråd med punkt 8 siste avsnitt.

Uavhengig av utfallet av Kommunens behandling, aksepterer Kommunen forlengelse av foreldelsesfrister for de krav som er omhandlet i punkt 8 og 9 fram til 1.6.2028. Det samme gjelder ved kansellering.

Godkjennes ikke avtalen eller kanselleres den, vil plikten til nedsalg etter punkt 12 likevel gjelde. Ut over det som følger av dette punkt 14, vil øvrige punkter ikke gjelde ved manglende godkjennelse/kansellering

Ved manglende godkjenning er partene likevel innstilt på å undersøke muligheten for å finne andre løsninger på de punktene partene er uenige om, og skal stille til forhandlingsmøte den annen part eventuelt kaller inn til.

* * *

Avtalen signeres digitalt

Oslo, den 22. september 2025

Oslo kommune v/Boligbygg Oslo KF

Borettslaget Harry Fetts vei 5 A og B

Marit Jakobsen Leganger
Administrerende direktør

Thale Gaupset
styrets leder

Jan Jacobsen
styremedlem

Vedlegg 1: Gjeldende vedtekter

Vedlegg 2: Tegning hvor Arealene er markert



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.09.2025 07:18

SENT BY OWNER:

Harald Sjaastad • 22.09.2025 18:21

DOCUMENT ID:

B1xtYPlk2gx

ENVELOPE ID:

SkYtPgJhxx-B1xtYPlk2gx

DOCUMENT NAME:

Forliksavtale - 22.9.2025.pdf

7 pages

SHA-512:

658c83bf22278b038cb346e4f2458e5b726993bb7f8b48

5cc4646b99006c798a00318987cc7c1e5aa1863b26d09

b271d3190d34b33dab1a28db5f7d94e782098

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Marit Jakobsen Leganger marit.leganger@bby.oslo.kommune.no	Signed Authenticated	23.09.2025 11:39 22.09.2025 18:26	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 67/12/24) IP: 51.175.200.232
Jan Vidar Jacobsen jan.v.jacobsen@barrun.net	Signed Authenticated	23.09.2025 19:30 23.09.2025 19:23	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 65/03/16) IP: 84.215.87.94
Thale Gaupset thale.gaupset@yahoo.no	Signed Authenticated	25.09.2025 07:18 25.09.2025 07:17	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 81/05/06) IP: 84.214.103.105

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

📎 Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
1. Forliksavtale - vedlegg 1.pdf (140829 bytes)	82a1412fe88791ec7ab338553f9dcce85ea31e371e8 10f933b40a7c13858911103037cce47492ff732565d 5067823b95980e88472afb39bf415e60e01f8faf2c
2. Forliksavtale - vedlegg 2.pdf (5202792 bytes)	b1bed8dda459e1c2ddae7ecde3ac86561f6a0c8f4bb a478c4e5dedfa70162b7a830b047152b6fb08d2d62e ab3b2f1182ea37e2d06d55ba2f4513eede302855cc
3. Forliksavtale - 22.9.2025.pdf-pAdES-H17k_gy3gx.pdf (276112 bytes)	1386b246d7e7cee794d540e8f28e8ec75bdd63243cd 3957f88db57b9c7715274ba82c893bce32fdca0c312 66815fa62ae3954eca63ff2d54c91bbe4ad014e8d2
4. Forliksavtale - 22.9.2025.pdf-pAdES-S1vb_x12xl.pdf (276088 bytes)	126078832f8be873a1db3bf3baa27bca7efc9d106f8e 173abea8cbf20378f772fe30fdc582042d91e0b71bc8 b2f3697746b74d9179afdecbeeb6211d9fdc4691f
5. Forliksavtale - 22.9.2025.pdf-pAdES-H1LIOxJ2le.pdf (275988 bytes)	84768857908dca63bb3beeb62f0098a2d5a31b92750 13f217fa44c5b1efcf6d768bdaff5316267fd776fd192 c69b61085c61cbd9102cc56bc1668838c12d2753f

🔧 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

HRTB A/S, Arkitekter
Pilestredet 27
0164 OSLO

Dato: **22 MAR 1999**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9705462-32
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Øystein Eriksen

Arkivkode:

Byggeplass: ØSTENSJØVEIEN 79

Eiendom: 144/30/0/0

Tiltakshaver: Ragnar Evensen AS

Adresse: Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO

Søker: HRTB A/S, Arkitekter

Adresse: Pilestredet 27, 0164 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

APPROBASJON

Svar på søknad om godkjenning av byggeplanene. Vilkår for igangsettingstillatelse.

Søknaden omfatter bygging av boligblokker i 3 - 5 etasjer med parkering og bodareal i underetasje. Samlet bruksareal er 14.737 m². Søknaden omfatter søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen S-3003 med bebyggelsesplanen og bestemmelser av 29.01.91 og endringer av 01.12.94.

Det foreligger protester fra 8 naboer.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanen S-3003 med bestemmelser av 29-10.91 med endringer av 01.12.94 : regulert maks byggehøyde, minimum boligareal og regulert byggegrense, idet det anses å foreligge særlige grunner for å gi slike dispensasjoner.

Søknad med tegning nr. 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25 godkjennes på vilkår av at :

- Ansvarshavende er godkjent
- Avfallsplan er godkjent
- Samferdsetaten godkjenning foreligger.
- Nødvendig godkjenning fra annen myndighet foreligger.
- Statistiske beregninger er innsendt og godkjent.
- Det redegjøres for tilstrekkelig parkeringsplasser i hht. Planleggingsnormen.
- Detaljert utomhusplan skal være innsendt og godkjent.
- Det er redegjort for støyforhold ute og inne.

Bygget må plasseres ifølge situasjonskartet med vår godkjenning påtegnet 16.03.99 og med anviste sokkelhøyder og kotehøyder.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES UTEN IGANGSETTINGSTILLATELSE



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Protesterende parter har klageadgang.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95

Plangrunnlaget.

Området er regulert gjennom S-3003, bebyggelsesplan av 29.10.91, og reguleringsbestemmelser med siste endringer av 01.12.94.

Reguleringsbestemmelsene om grad av utnyttelse:

Digitalt reguleringskart viser ved en feil ikke egen U-grad for Felt C.

Originalt reguleringskartet viser en maks. U-grad på boligfeltet, Felt C = 1,1.

Reguleringsbestemmelsene § 3 sier at "områdene skal ha en samlet maksimal utnyttelsesgrad $U=1,1$ ".

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at utnyttelsesgrad, $U_{maks} = 1,1$ regnes innefor Felt C.

Reguleringsbestemmelsene om areal for bolig:

Etter reguleringsbestemmelsenes § 3 skal videre: "boligdelen utnyttes til boliger med utnyttelse som minimum utgjør 10.000 m²." Bestemmelsene sier ikke om det er medregnet garasjeareal dette arealet.

Byplansjefens fremstilling av reguleringssaken kan tolkes slik at min. 10.000 m² til boligformål er brutto bebodd areal uten garasje. Plan- og bygningsetaten legger dermed denne tolkning til grunn ved behandling av søknad om rammetillatelse.

Eksisterende forhold.

Reguleringsområdet består av 3 formålsområder:

1. Byggeområde for forretning/kontor/industri
2. Byggeområde for boliger/eldreboliger
3. Byggeområde for garasjeanlegg/underjordisk garasje (ligger under de andre formålsområdene).

Netto tomt for boligformål er 8.872 m².

Brutto tomteareal for boligformål 9.287 m²

Samlet netto tomteareal er 43.145 m²

Samlet brutto tomteareal 47.000 m².

Søknaden.

Søknaden omfatter bygging av boligblokker i 3 - 5 etasjer med parkering og bodareal i underetasje.

Bebyggelsen er delt inn i 2 blokker, blokk AB og blokk CDE

Bebygget areal = 2.464 m²

Sum bruksareal = 13.924 m²

Sum bruttoareal = 14.052 m²

Omsøkt forslag viser en samlet parkeringsdekning på 106 plasser.

Brutto tomt Felt C er 9287 m².

Bruttoareal for bygning over terreng er 9.054

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen S-3003 med bestemmelser: regulert maks byggehøyde, minimum boligareal, regulert byggegrense.

Innkomne uttalelser.

Det er innkommet protester fra 8 naboer:

1. Brev av 25.05.98, Raubrøtt, Ruud. Det protesteres mot:
 - dispensasjon fra regulert byggelinje
 - dispensasjon fra maks. gesimshøyde

2. Brev av 22.05.98, Dahl, Svensen, Pedersen, Pedersen, Hatlem, Klaussen.

Det protesteres:

- mot gesimshøyde på bygg AB pga. tap av utsikt mot Holmenkollen og Grefsenkollen.
- bygning AB blir for ruvende.

3. Brev av 24.05.98, Ilerød, Hatlem. Det protesteres mot:

- gesimshøyde på bygning AB. Blokkene tar bort aftensol.
- adkomstvei via Harry Fettes vei. De mener adkomst til tomten bør gå mot garasjeutkjørselen til senteret.

4. Brev av 25.05.98, advokatkontor for Pedersen. Det vises til tidligere protest mot tidligere forslag og opprettholder protesten:

- byggelinje og gesimshøyde må beholdes som regulert.
- omsøkt bebyggelsesforslag medfører betydelig verdiforringelse av naboers eiendom i forhold til en løsning som ligger innenfor vedtatt regulering.
- det bestrides at det finns særlige grunner for å dispensere fra reguleringsplanen.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Høyde:

Blokk CDE i omsøkt forslag er lavere enn redusert tillatt maks. gesimshøyde.

I utbyggingsforslaget slik det forelå ved siste nabovarsel har blokk AB med gjennomgående 5. Etasje og overskrider regulert byggehøyde. Dette vil føre til noe redusert utsikt i forhold til bebyggelsesplanen i gjeldende regulering.

Revidert forslag viser en løsning med en redusert 5. etasje.

Plan- og bygningsetaten vurderer byggehøyden på blokk AB etter dette som akseptabel.

Byggegrense:

Omsøkt forslag til bebyggelse består av 3 hovedvolumer som overskrider regulert byggegrense på 3 steder fra 2 til 3 meter. Bygningens utforming gjør at middellavstanden til regulert byggegrense er 3,8 m.

Samlet vurderes bebyggelsens sydfasade som en forbedring i forhold til gjeldende regulering.

Spesielle forhold.

Saken ble byggeanmeldt første gang 24.12.98.

Det ble innsendt nytt forslag den 15.05.98 med nytt nabovarsel.

Det ble innsendt revidert forslag for blokk AB den 09.02.99.

Dispensasjon.

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende, reguleringsplanen ,S-3003, med bebyggelsesplan og bestemmelser, for følgende punkter:

1. Bebyggelsesplanens utforming og plassering av bygningsvolumer og angitt maks gesimshøyde.

Bebyggelsesplanen i gjeldende regulering viser en boligbebyggelse med to parallelle blokker AB og CDE i nord samt to mindre blokker som omslutter et felles uteoppholdareal.

Regulert maks gesimshøyde for blokk AB er C+122,00.

Byggesøknaden viser et forslag med to parallelle hovedvolumer blokk AB og blokk CDE, hvor Blokk AB i store trekk beholdes som i gjeldende reguleringsplan. Det søkes om oppføring av blokk AB med en maks. gesimshøyde C+123,45.

Bygning AB ligger i en minnms-avstand av 65 meter fra nærmeste bebyggelse i syd. Den økte gesimshøyden vurderes kun i liten grad å ha innvirkning på utsikten på nabotomtene.

Mer betydning for naboers utsyn og lys mot nord har blokk CDE som på det nærmeste ligger 25 m fra nabobebyggelsen. Bygningen er plassert i skråningen på nordsiden av nabobebyggelsen og vil ikke skjerme for solinnfall. Nabobebyggelsen i nord vil ha en stor del av sitt attraktive utareal på syd- og østdelen av sin tomt.

I byggesøknaden for blokk CDE er maks gesimshøyde fastlagt til C+117,95. Regulert maks gesimshøyde for blokk CDE er C+199,30. Byggesøknaden innebærer således en reduksjon av byggehøyden på 1,35 meter i forhold til regulert maks gesimshøyde, og bedre lysforhold mot nord.

Bygningens volumer og fasade mot syd vurderes som bedre tilpasset eksisterende bebyggelse i syd. Byggesøknaden ligger innenfor tillatt maks. $U = 1,1$.

I lys av det ovennevnte ansees det å foreligge en overvekt av hensyn som taler for å kunne gi dispensasjon.

Med hjemmel i pbl § 7 gis derfor dispensasjon fra gjeldende bebyggelsesplan for maks. gesimshøyde på blokk AB idet det foreligger særlige grunner for å kunne dispensere.

2. Regulert minimum areal for boligformål:

Reguleringsbestemmelsenes § 3 - Boligdelen skal utnyttes til boliger med en utnyttelse som minimum utgjør 10.000 m². Omsøkt bebyggelse har en utnyttelse som utgjør 9.587 m² og ligger dermed under det tillatte minimum boligareal på tomten.

Utbygger og Bydelen har interesse av å bygge innefor reguleringsbestemmenes krav - dvs. min. 10.000 m² bolig. Bestemmelsens minimumskrav kommer i konflikt med bestemmelsenes krav til maks gesimshøyde, krav til uteoppholdsareal, regulert byggegrense etc.

Det ansees derfor å foreligge en overvekt av hensyn som teller for å kunne gi dispensasjon for det nevnte forhold.

Med hjemmel i pbl § 7 gis derfor dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene krav om bygging av minimum 10.000m² bolig for omsøkt gesimshøyde på blokk AB idet det foreligger særlige grunner for å kunne dispensere.

3. Overskridelse av regulert byggegrense mot syd.

Regulert byggegrense er vist på reguleringskartet. I gjeldende bebyggelsesplan forløper fasadelivet til blokk CDE i tilnærmet rett linje parallelt med reg byggegrense i en avstand av 3 meter.

Omsøkt forslag til bebyggelse består av 3 hovedvolumer som overskrider regulert byggegrense på 3 steder med 2 - 3 meter. Bygningsdeler som ligger utenfor reg byggegrense er yttervegg med ett syd-vendt vindu samt felles veranda og trapp til terreng.

Overskridelse av regulert byggegrense kan være til sjenanse for naboer i form av økt innsyn, støy etc.

Bygningens utforming gjør at middellavstanden til regulert byggegrense i forhold til gjeldende bebyggelsesplan øker noe.

Byggegrensen på reguleringsplanen er fastlagt på grunnlag av ett bestemt bebyggelsesforslag hvor sydfasaden på blokk CDE ligger i rett linje og parallelt med nabogrensen i syd.

Bygningens minimumsavstand på 8 meter fra tomtegrensen ligger godt innenfor de krav som Plan og bygningsloven stiller til avstand til naboeiendommen.

Det er kun ett sydvendt vindu i fasade som overskrider regulert byggegrense.

Det ansees derfor å foreligge en overvekt av hensyn som teller for å kunne gi dispensasjon for det nevnte forhold.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra regulert byggegrense i reguleringsplanen S-3003 med bestemmelser, idet det anses å foreligge særlige grunner for å kunne gi slik dispensasjon.

Samtlige vurderinger er gjort med henblik på reguleringsbestemmelsenes delvis motstridende rammebetingelser mht. maksimums- og minimumkrav og generelle krav til utomhusareal. Sentralt i vurderingene står også endrede forutsetninger for beregning av konstruksjonshøyder som følge av innregulering av underjordisk garasje i sak 551/94 og økte ambisjoner for utomhusarealet og vegetasjon.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering

Bruksareal, BRA:

Underetasje med boder og garasje = 4.921 m²
Boligetasjer = 9.394 m²
SUM BRA = 14.315 m²

Bruttoareal, BTA:

A+B 4 x 997 + 1 x 574 = 4.562 m²
C+D+E 1675 x 3 = 5.025 m²
Sum bolig = 9.587 m²
U-etg- = 5.136 m²
SUM = 14.723 m²

Brutto tomt Felt C er 9287 m².

Bruttoareal inngår i u-gradsberegning er 9.587 m²

Utnyttelsesgrad for omsøkt bebyggelse er, U = 1.03

Uteareal:

Netto tomt er 8.872 m².

Bebygget areal er 2.464 m².

Samlet uteareal på egen tomt utenom bygning er 6.408 m². I tillegg har boenhetene uteoppholdsareal på egne eller felles terrasser.

Kommunale retningslinjer for utomhusarealer stiller krav om min. 50 m² trafiksikkert utomhusareal for leiligheter <100 m² og min. 100 m² for leiligheter >100 m². Minimum samlet uteareal for samtlige leiligheter er 6750 m².

Plan- og bygningsetaten vurderer utarealer utenom bygning som tilstrekkelig i forhold til kommunale retningslinjer.

Parkeringsdekning med krav i hht. parkeringsnormen:

	B.norm	Reserve	Pl.norm
50 leil. AB :	53 pl	10 pl	63 pl
50 småleiligheter. :	40 pl	10 pl	50 pl
24 omsorgsleiligheter :	12 pl	6 pl	18 pl
<u>Sum</u> =	<u>105 pl</u>	26 pl	<u>131pl</u>

Parkeringsdekning i omsøkt forslag viser en samlet parkeringsdekning på 106 plasser.

Parkeringsdekning etter planleggingsnormen er således ikke oppfylt.

Beliggenhet og sokkelhøyde.

Beliggenhet er vist på Situasjonsplan. Sokkelhøyde for blokk AB er C+109,3. Sokkelhøyde for blokk CDE er C+109,45.

Avfall

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges byggherren å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.

Avfallsplan som dokumenterer at ovennevnte pålegg oppfylles skal utfylles godkjennes av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr

Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten illegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Denne kan ikke gis før følgende punkter er ordnet :

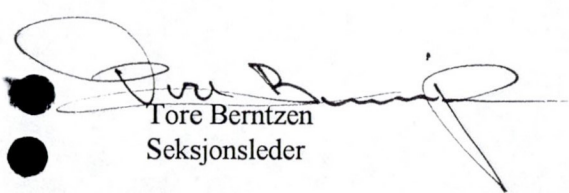
1. Ansvarshavende være godkjent.
2. Avfallsplan være godkjent
3. Samferdselsetatens godkjenning foreligger.
4. Nødvendig godkjenning fra annen myndighet foreligger.
5. Statistiske beregninger er innsendt og godkjent.
6. Det skal redegjøres for tilstrekkelig parkeringsplasser i hht. Planleggingsnormen.
7. Detaljert utomhusplan er innsendt og godkjent.
8. Det er redegjort for støyforhold ut og inne.

Det er byggherrens ansvar at alle bestemmelsene i plan- og bygningsloven, med tilhørende bestemmelser blir overholdt. Eventuelle endringer i forhold til dette vedtaket må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen gjennomføres. Approbasjonen er gyldig i 3 år.

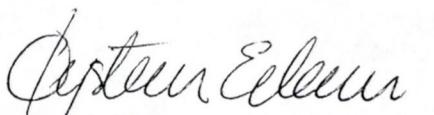
Klageadgang.

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage approbasjonen inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsetaten er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad



Tore Berntzen
Seksjonsleder



Øystein Eriksen
Saksbehandler

Vedlegg : Forskrift om produksjonsavfall
 Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
 Skjema for avfallsplan og sluttrapport

Kopi til: protesterende naboer



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

HRTB A/S, Arkitekter
Pilestredet 27
0164 OSLO

Dato: 27 DES. 2000

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199705462-85 Saksbeh: Kjell-Arth. Andersen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

Byggeplass:	ØSTENSJØVEIEN 79	Eiendom:	144/30/0/0
Tiltakshaver:	Ragnar Evensen AS	Adresse:	Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO
Søker:	HRTB A/S, Arkitekter	Adresse:	Pilestredet 27, 0164 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Tillegg

Svar på søknad om godkjenning av tilleggsplaner

Til innvilget approbasjon, med senere tillegg, foreligger det tilleggssøknad på

- innredning mot Nord i blokk A - 1 leilighet og i blokk B - 1 leilighet og 1 hybel. Alt i u. etg.
- diverse fasadeendringer.

Arealer: BYA = 273,7 m2; BTA = 273,7 m2; BRA = 244,4 m2.

Tilleggssøknad med tegning nr. 46, 47, 48 og 49 samt brev av 22.09.2000 godkjennes. Tidligere godkjent tegninger nr. 26 - 36 , fasade Nord - blokk A / B på tegning nr. 42 og fasade Vest - blokk B / C på tegning nr. 34 utgår.

Diverse tekniske krav til løsninger er krevd for godkjennelsen.

Approbasjonens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for tilleggsarbeidene.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Approbasjon.

Approbasjon er gitt 22.03.1999. Tillatelse til endringer er gitt 14.06.1999 og 28.06.1999. Brukstillatelse, med mangler, for del 1 er gitt 04.10.2000. Brukstillatelse, med mangler, for del 2 er gitt 21.10.2000.

Tilleggssøknad.

Til innvilget approbasjon, med senere tillegg, foreligger det tilleggssøknad på innredning mot Nord i blokk A - 1 leilighet og i blokk B - 1 leilighet og 1 hybel. Alt i u. etg. Diverse fasadeendringer.



Plan- og bygningsetaten	Postadresse:	Telefon:	22 66 22 66	Bankgiro:	6003.05.58920
Avdeling Øst	Trondheimsveien 5		22 66 20 20		
Seksjon byggesøknad	0560 OSLO	Telefaks:	22 66 25 65	Org.nr.:	971 040 823

Innkomne uttalelser.

Det ansees ikke nødvendig å innhente uttalelser fra noen, da tilleggssøknaden kun gjelder innvendige arbeider i byggene. Ingen utvendige endringer som trenger uttalelse fra andre.

Tekniske krav.

Gjennom de nye leilighetene går det tekniske anlegg som ikke har noe med de nye leilighetene. Disse tekniske anlegg kreves omlagt slik at de går utenom arealene til de aktuelle leiligheter, før det vil bli gitt brukstillatelse.

Vegg mellom leilighet og hybel må tilfredstille Byggeforskriftenes krav til brann, lyd og varmeisolering. Dør i vegg mellom leilighet og hybel tillates ikke. Byggeforskriftenes krav til brann, lyd og isolering gjelder også for øvrige vegger rundt leiligheter og hybel.

Nedsenket himling med løse mineralullplater i T-profiler tillates ikke. Fast himling som tilfredstiller lydkravene for demping av støy fra avløpsrørene i taket kreves montert.

Spesielle forhold.

Før brukstillatelse kan gies må seksjoneringen være i orden, tinglyste erklæringer om at seksjonene har uteområder på annet G.nr./Br.nr. være ordnet.

Det skal avsettes garasje plasser og boder som for øvrige seksjoner i bygget etter de regler som tidligere er fastsatt.

Det må også dokumenteres at det store kjøleanlegget tilhørende Bryn-senteret, som er utenfor en av leilighetene og hybelen ikke gir sjenerende støy som ikke tilfredstiller aktuelle støyforskrifter.

Dispensasjon.

Økningen av antall leiligheter i bygget medfører ingen dispensasjoner da det er avsatt plass til boder og garasjeplasser etter samme retningslinjer som gjelder for leilighetene i bygget forøvrig.

Igangsettingstillatelse.

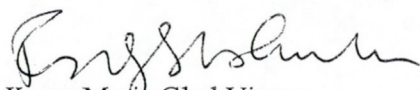
Vilkårene for igangsettingstillatelsen gjelder også for tilleggsarbeidene. Vilkårene i dette tillegg kommer i tillegg til de krav som er stilt i tidligere Igangsettelsestillatelse.

Klageadgang.

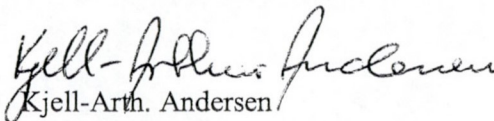
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage vedtaket inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- og BYGNINGSETATEN

Avdeling Øst, Seksjon byggesøknad



Karen Marie Glad Visnes
Seksjonsleder



Kjell-Arth. Andersen
Saksbehandler



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

HRTB A/S, Arkitekter
Pilestredet 27
0164 OSLO

14 JUN 1999

Dato:

11

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9705462-50
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Øystein Eriksen

Arkivkode:

Byggeplass: ØSTENSJØVEIEN 79

Eiendom: 144/30/0/0

Tiltakshaver: Ragnar Evensen AS

Adresse: Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO

Søker: HRTB A/S, Arkitekter

Adresse: Pilestredet 27, 0164 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra a og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegning nr. 26 - 45, situasjonskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 04.06.99, revidert utomhusplan, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Søknaden omfatter en mindre endring av blokkene AB og CDE.

Blokk AB har en mindre endring av plassering av utvendig yttervegg, fjerning av balkong mot vest samt endring av leilighetstyper og leilighetssammensetning. Antall leiligheter er endret fra 55 til 57 enheter.

Endringene på blokk CDE består i speilvending av blokk D, mindre utvidelse av blokk C mot nordvest samt mindre endring av balkongene mot syd.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 11-25 utgår.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse og vedlagte faktura er betalt.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak,



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse. <Protesterende parter er dags dato underrettet om rammetillatelsen, med kopi av dette vedtak.>

Tidligere gitt tillatelse:

Rammetillatelse ble gitt 22.03.99.

Igangsettingstillatelse er ikke gitt pr. d.d.

Endringsøknaden:

Søknaden omfatter en mindre endring av blokkene AB og CDE.

Blokk AB har en mindre endring av plassering av utvendig yttervegg, fjerning av balkong mot vest samt endring av leilighetstyper og leilighetssammensetning. Antall leiligheter er endret fra 55 til 57 enheter.

Endringene på blokk CDE består i speilvendning av blokk D, mindre utvidelse av blokk C mot nordvest samt mindre endring av balkongene mot syd.

Gjeldende plangrunnlag:

Området er regulert gjennom S-3003, bebyggelsesplan av 29.10.91 og reguleringsbestemmelser med siste endringer av 01.12.94.

Tekniske krav:

Det vises godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringsøknaden.

Ansvar:

Det vises godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringsøknaden.

Kontroll:

Det vises godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningsetaten finner at endringene søknaden er liten konsekvens for naboer, at endringene ikke innebærer redusert standard på tiltaket generelt og at endringene på blokk CDE er en forbedring i forhold til tidligere vedtak.

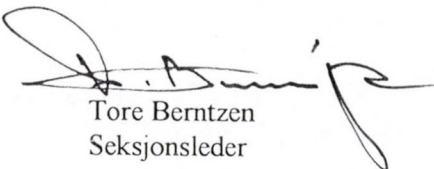
Klageadgang:

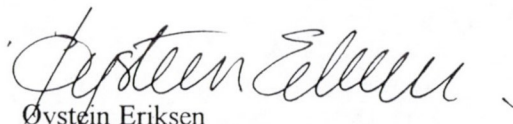
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage approbasjonen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Øst

Seksjon byggesøknad


Tore Berntzen
Seksjonsleder


Øystein Eriksen
Saksbehandler

Vedlegg: Orientering om klageadgang.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

HRTB A/S, Arkitekter
Pilestredet 27
0164 OSLO

Dato: 02 JUL 1999

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9705462-52
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Øystein Eriksen

Arkivkode:

Byggeplass: ØSTENSJØVEIEN 79

Eiendom: 144/30/0/0

Tiltakshaver: Ragnar Evensen AS

Adresse: Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO

Søker: HRTB A/S, Arkitekter

Adresse: Pilestredet 27, 0164 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra a og 95 godkjennes søknad om endring som er ; endring av krav til parkeringdekning som følge av ny vurdering av parkeringsbehov for to typer omsorgsleiligheter blokkene CD og E samt endring i parkeringsbehovet som følge av endringsmelding datert 14.06.99.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse og vedlagte faktura er betalt.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Tidligere gitt tillatelse:

Approbasjon ble gitt 22.03.99.

Tillatelse til endring ble gitt 14.06.99



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Endringsøknaden:

Endringer i parkeringsdekning er kun for omsorgsleiligheter i blokkene CD og E. Parkeringdekning for pr. leilighet for 2-, 3-, 4-roms leilighet er uendret.

Revidert parkeringsdekning skal være:

Antall leil. AB	Beboere	Gjester	Byggenorm	Reserve	Planlegg.norm
4-roms: 7 stk	$7 \times 1,1 = 7,7$	$7 \times 0,1 = 0,7$	$7 \times 1,2 = 8,4$	$7 \times 0,2 = 1,4$	10,1
3-roms: 45 stk	$45 \times 1,0 = 45$	$45 \times 0,1 = 4,5$	$45 \times 1,1 = 49,5$	$45 \times 0,2 = 9,0$	58,5
2-roms: 5 stk	$5 \times 0,8 = 4$	$5 \times 0,1 = 0,5$	$5 \times 0,9 = 4,5$	$5 \times 0,2 = 1,0$	5,5
Sum	56,7	5,7	63	11,4	74

Antall leil. CD og E	Beboere	Gjester	Byggenorm	Reserve	Planlegg.norm
Omsorgsleiligheter:					
2-roms: 47 stk	$47 \times 0,4 = 18,8$	$47 \times 0,1 = 4,7$	$47 \times 0,5 = 23,5$	$47 \times 0,2 = 9,4$	32,9
1-roms: 24 stk	$24 \times 0,2 = 4,8$	$24 \times 0,1 = 2,4$	$24 \times 0,3 = 7,2$	$24 \times 0,2 = 4,8$	12
Sum	23,6	7,1	31	14,2	45

Krav til parkering for omsøkt utbygging iflg. byggenormen er 94 plasser og iflg. planleggnormen 119 plasser.

Ansvar:

Det vises godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringsøknaden.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Parkeringsdekning for omsorgsleilighetene er basert på kommunens parkeringsnorm samt erfaringstall fra tilsvarende prosjekter. I tallene er medregnet parkering for beboere, personal og gjester.

Klageadgang:

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage approbasjonen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningssmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Øst

Seksjon byggesøknad

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Øystein Eriksen
Saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Svendsen, Dag
Ragnar Evensen A/S, p.b. 6607 Etterstad
0607 OSLO

Dato: **06 JULI 1999**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9705462-55
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Arild R. Johannessen

Arkivkode:

Byggeplass: ØSTENSJØVEIEN 79

Eiendom: 144/30

Tiltakshaver: Ragnar Evensen AS

Adresse: Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO

Søker: HRTB A/S, Arkitekter

Adresse: Pilestredet 27, 0164 OSLO

Tiltakstype: Blokk

Tiltaksart: Oppføring

Igangsettingstillatelse

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 22.03.99 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder: T.O.M. DEKKE OVER U.ETG., M/FORBEHOLD.

Det er innkommet klage på approbasjonen.

Den (de) protesterende er dags dato underrettet om approbasjonen, og har rett til å klage denne inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når igangsettingstillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Påvisning.

For nybygg som ligger fritt og tilbygg som ligger nær eiendomsgrense skal Plan- og bygningsetaten angi husplasseringen. Vårt personell angir tre hushjørner og et høydemerke. Byggherre eller ansvarshavende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

Kontroll av beliggenhet, sokkelhøyde og grunnforhold.

Ansvarshavende setter opp salinger med forslag til sokkelhøyde og byggelinjer som er i samsvar med byggesøknaden og varsler så Plan- og bygningsetaten for kontroll.

Grave- og sprengningsarbeidet må ikke påbegynnes før påvisning er foretatt og sokkelhøyde er godkjent.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Når forskaling er oppsatt, evt. muring av grunnmur er påbegynt, skal Plan- og bygningsetaten varsles for endelig kontroll av beliggenhet og høyde.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll


H.A. Rasch-Olsen
O.ing.


Arild R. Johannessen
Saksbehandler



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Dag Svendsen
Ragnar Evensen A/S
Pb. 6607 Etterstad
0607 Oslo

Dato: **30 AUG. 1999**

Deres ref: Vår ref (saksnr): 9705462-59 Saksbeh: H. A. Rasch-Olsen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

Byggeplass:	ØSTENSJØVEIEN 79	Eiendom:	144/30/0/0
Tiltakshaver:	Ragnar Evensen AS	Adresse:	Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO
Søker:	HRTB A/S, Arkitekter	Adresse:	Pilestredet 27, 0164 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Igangsettingstillatelse

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 22.3.99. tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder for hele arbeidet.

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

Ferdigbesiktigelse.

Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas i bruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen og godkjente konstruksjonstegninger alltid være til stede på byggeplassen.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Jan Otto Strøm

Jan Otto Strøm
Seksjonsleder

H. A. Rasch-Olsen

H. A. Rasch-Olsen
Overing.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Ragnar Evensen AS
Postboks 6607 Etterstad

0607 OSLO

Dato: 04 OKT. 2000

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199705462-79 Saksbeh: Arild R. Johannessen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

Byggeplass: ØSTENSJØVEIEN 79

Eiendom: 144/30

Tiltakshaver: Ragnar Evensen AS

Adresse: Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO

Søker: HRTB A/S, Arkitekt

Adresse: Pilestredet 27, 0164 OSLO

Tiltakstype: Blokk

Tiltaksart: Oppføring

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Befaring på stedet vil ikke bli foretatt på dette tidspunkt.

På bakgrunn av innsendte ferdigmelding fra ansvarshavende på del av arbeidet datert 14.09.00, gis herved midlertidig brukstillatelse på del 1.

Følgende forhold noteres, som må være utført i sin helhet innen: 01.02.01. Punktene 1,2 må være tilfredsstillende til innflyttingen.

Mangler:

1. Heisgodkjennelse.
2. Utenomhus. Parkering. Adkomst/avkjørsel. Ventilasjon. Brannteknisk.
3. Ferdigmelding av utenomhusanlegget.
4. Ferdigmelding av avkjørsel/adkomst.
5. Ferdigmelding av ventilasjon.
6. Sluttrapport for avfallshåndteringen.
7. VAV-ferdigattest fra Vann og Avløpsetaten.
8. Beliggenhetskontroll bestilles hit på tlf. 22662648.
9. Ny eiers navn.
10. Ferdigmelding for del 2.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

Det gjøres forbehold om ytterligere mangler ved neste behandling av saken.



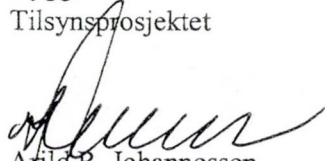
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Byggestart
Tilsynsprosjektet



Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: Ragnar Evensen AS, v/Dag Svendsen, Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Ragnar Evensen AS
Postboks 6607 Etterstad
0607 OSLO

Dato: **21 OKT. 2000**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199705462-83
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Arild R. Johannessen

Arkivkode:

Byggeplass: ØSTENSJØVEIEN 79

Eiendom: 144/30

Tiltakshaver: Ragnar Evensen AS

Adresse: Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO

Søker: HRTB A/S, Arkitekter

Adresse: Pilestredet 27, 0164 OSLO

Tiltakstype: Blokk

Tiltaksart: Oppføring

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Befaring på stedet ikke foretatt på dette tidspunkt.

På bakgrunn av innsendte ferdigmelding fra ansvarshavende på del av arbeidet datert 14.09.00, gis herved midlertidig brukstillatelse på del 2.

Følgende forhold noteres, som må være utført i sin helhet innen: 01.02.01. Punktene 1,2 må være tilfredsstillende til innflyttingen.

Mangler:

1. Heisgodkjennelse.
2. Utenomhus. Parkering. Adkomst/avkjørsel. Ventilasjon. Brannteknisk.
3. Ferdigmelding av utenomhusanlegget.
4. Ferdigmelding av avkjørsel/adkomst.
5. Ferdigmelding av ventilasjon.
6. Sluttrapport for avfallshåndteringen.
7. VAV-ferdigattest fra Vann og Avløpsetaten.
8. Beliggenhetskontroll bestilles hit på tlf. 22662648.
9. Ny eiers navn.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

Det gjøres forbehold om ytterligere mangler ved neste behandling av saken.



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Byggestart
Tilsynsprosjektet



Arvid R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: Ragnar Evensen AS, v/Dag Svendsen, Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Ragnar Evensen AS AF
Postboks 6607 Etterstad
0607 OSLO

Dato: **04 JULI 2001**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199705462-88
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Arild R. Johannessen

Arkivkode: 531

Byggeplass: ØSTENSJØVEIEN 79

Eiendom: 144/30

Tiltakshaver: Ragnar Evensen AS

Adresse: Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO

Søker: HRTB A/S, Arkitekter

Adresse: Pilestredet 27, 0164 OSLO

Tiltakstype: Blokk

Tiltaksart: Oppføring

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

På bakgrunn av innsendte ferdigmelding fra ansvarshavende datert 30.05.01 gjeldende tilleggs-approberte kjellerleiligheter, gis herved midlertidig brukstillatelse på disse.

Leilighetene opplyses klargjort for innflytting og skal da være i.h.t. tilleggsapprobasjon og gjeldende bestemmelser.

Eventuell kontrollbefaring på hele byggesaken vurderes på et senere tidspunkt. Det tas et forbehold om eventuelle ytterligere mangler.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når alle gjenstående forhold er rettet og det ønskes ferdigattest.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell Stølan
Avd.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Juridisk avdeling

Oslo kommune
Byrådsavdeling for næring og byutvikling
Rådhuset
0037 OSLO

OSLO KOMMUNE	
SENTRALADM.	
13. AUG 01	
SAKSNR. 200008732-4	SAKSB. 105
MERKN. 331.0	

Deres dato

Deres ref
200008732

Vår ref
99/07724- MAV
Arkiv:423.11

Saksbehandler
Marius Vammes Tlf: 22 00 35 91

Vår dato

10 AUG. 2001

OSLO KOMMUNE – KLAGE OVER PLAN- OG BYGNINGSETATENS GODKJENNELSE AV SØKNAD OM OPPFØRING AV BOLIGBLOKKER I 3-5 ETASJER, ØSTENSJØVEIEN 79, GBNR. 144/30.

Vi viser til oversendelsen datert 09.03.01 og beklager den lange saksbehandlingstiden.

Saken gjelder søknad fra HRTB AS Arkitekter på vegne av Ragnar Evensen AS om oppføring av boligblokker i 3 - 5 etasjer med parkering og bodareal i underetasje. Tomten består i hovedsak av lokket over parkeringshuset til Bryn Senter. Bebyggelsen er delt inn i to blokker, blokk AB og blokk CDE. Endelig revidert søknad viser et samlet boligareal for de to blokker på 9.587 m².

Plan- og bygningssetaten godkjente søknaden i vedtak av 22.03.99.

Vedtaket ble påklaget av Per og Grethe Dahl i brev datert 12.04.99, av Reidun og Bjørn Pedersen i brev av samme dato. Videre er vedtaket påklaget i felles klage fra Per og Grethe Dahl, Toftedahlsvei 3, Reidun og Bjørn Pedersen, Toftedahlsvei 5, Berit og Roberth Pedersen, Toftedahlsvei 7, Bjørg og Arne Hatlem, Wetlesensvei 1, Tom Erik Ruud, Toftedahlsvei 1A, Maren og Kjell Raubrøtt, Toftedahlsvei 1, Ove Holtmoen og Astri Karin Ilerød, Harry Fetts vei 3, Rognerud Vel v/Jan Lindahl, Rognerudveien 44A og Bjørg og Kåre Klausen, Wetlesensvei 1 i brev datert 13.04.99. Klagene begrunnes i det vesentligste med at det godkjente bygg AB vil medføre tap av utsikt og forverring av lysforholdene. Videre begrunnes klagen med at det godkjente bygg CDE kommer for nærmere bebyggelsen i syd og at dette vil medføre økt støy og innsyn. Det kreves at hele 5. etasje på bygg AB fjernes slik at den regulerte byggehøyde overholdes og at bygg CDE plasseres i overensstemmelse med regulerte byggegrenser. Videre anføres at prosjektet med ruvende blokker vil passe svært dårlig inn i eksisterende miljø som mot syd består av småhusbebyggelse. Det hevdes at klagernes eiendommer vil bli betydelig verdiforringet som en følge av det godkjente tiltak. For øvrig vises til tidligere protester i saken. Disse protester går i hovedsak ut på det samme samt at det påpekes at tiltaket vil medføre trafikale problemer.

Byutviklingskomiteen har behandlet klagen, men fant ikke å kunne ta denne til følge i møte den 28.02.01.

Sentralbord: 22 00 35 00
Postadresse: Postboks 8111 Dep, 0032 Oslo
Besøksadresse: Tordenskioldsgate 12 (inngang sjøsiden)

Epost: postmottak@fm-oa.stat.no
Avdelingens telefaks: 22 00 36 00
Banknr.: 7694 05 01624

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Vi viser til kommunens innstilling og sakens øvrige dokumenter.

Etter Kommunaldepartementets delegasjonsvedtak av 1. juli 1986 skal klagesaken avgjøres av fylkesmannen.

Fylkesmannen bemerker:

Byggearbeidet er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 93.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan S-3003, vedtatt den 11.10.88 med reguleringsbestemmelser sist endret 01.12.94 og bebyggelsesplan datert 29.10.91. Det omsøkte prosjekt ligger innenfor felt C som er regulert til byggeområde for boliger. Tillatt grad av utnyttning er fastsatt til $U=1,1$. Etter reguleringsbestemmelsenes § 3 skal boligdelen innenfor planen utgjøre minimum 10.000 m². Regulert maks gesimshøyde er for blokk AB fastsatt til cote +122 og for blokk CDE cote +119,3.

Det omsøkte prosjekt er betinget av dispensasjon fra planbestemmelser om høyde, byggegrenser og minimum utnyttelse.

For at dispensasjon skal kunne gis, må det i henhold til pbl § 7 foreligge "særlige grunner".

Dette uttrykket må tolkes på bakgrunn av forarbeider og praksis. Fylkesmannen viser til plan- og bygningsloven forarbeider, Ot prp nr 56 (1984-85) side 101, hvor det uttales:

"Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til offentlige hensyn planlovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal og ressursdisponeringshensyn. Som eksempel kan nevnes tilfeller der vurderingen av arealbruken er endret etter at det ble utarbeidet plan, eller at tidsfaktoren tilsier at en ikke bør avvente en planendring. I helt spesielle tilfeller vil også forhold vedrørende søkerens person kunne anses som særlig grunn.

I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken.

Foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon vil lovens krav være oppfylt og dispensasjon kan gis. I motsatt fall er lovens krav ikke oppfylt og dispensasjon kan ikke gis. De særlige grunner som taler for dispensasjon må naturligvis ligge innenfor rammen av loven.

De ulike bestemmelser og planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse."

Vurderingstemaet er presisert gjennom uttalelser fra Sivilombudsmannen. Vi viser til Sivilombudsmannens årsmelding for 1994, sak 74 hvor det heter:

"For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det således foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering er av en slik karakter og har en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn bestemmelsene i reguleringsplanen er ment å ivareta".

Selv om kravet til "særlige grunner" skulle være oppfylt, har imidlertid ikke søkeren noe krav på å få dispensasjon. Dette beror på kommunens skjønn.

Klagerne anfører at den godkjente høyde på bygget (AB) vil medføre ulemper i form av tap av utsikt og lysinnslipp.

Plan- og bygningsetaten har i innstillingen til byutviklingskomiteen begrunnet de forskjellige dispensasjoner slik:

"Etaten har i approbasjonen av 22.03.99 gitt dispensasjon fra reguleringsplanen for overskridelse av byggegrense med 3 hovedvolumer som overskrider regulert byggegrense på 3 steder fra 2 til 3 meter, regulert gesimshøyde med 1,45 meter, bebyggelsesplanens utforming og plassering av bygningsvolum (se vedtak s. 3) og minimum 10 000 m² med boligareal. Dispensasjonssøknaden var begrunnet i rammebetingelser gitt i reguleringsplanen og eksisterende parkeringsanlegg. Klagerne hevder at det ikke foreligger grunnlag for dispensasjon fra regulert byggegrense og høyde i dette tilfellet.

I vurderingen om det forelå "særlige grunner" for dispensasjon fra regulert høyde og byggegrense, ble det for begge forhold lagt vekt på reguleringsbestemmelsenes delvis motstridende rammebetingelser mht. maksimums- og minimumskrav og generelle krav til utomhusareal. Det var avsatt 10 000 m² til boligformål/eldreboliger og det var et ønske om å tilfredsstille dette kravet i best mulig grad, sett i forhold til generelt ønske om fortetting i Oslo grunnet boligmangel, samt behov for omsorgsboliger i bydelen. Også økte ambisjoner for utomhusarealet og vegetasjon har medført at man var positivt innstilt til den omsøkte løsning.

Høyde.

I forhold til omsøkte høyde ble det lagt vekt på at det forelå endrede forutsetninger for beregning av konstruksjonshøyder som følge av innregulering av underjordisk garasje i sak 551/94. Forhold ved garasjen har gjort at man har fått en forskyving i høyde, der reguleringsplanen vedrørende boligene ikke er endret i samsvar med dette. Alternativet til den godkjente løsning med dispensasjon for 1,45 m ville derfor være og nekte den reduserte 5. etasje, noe som ville medføre at avviket til regulert boligareal ytterligere ville øke.

Når det gjaldt forholdet til naboer ligger bygning AB i en minimumsavstand av 65 meter fra nærmeste bebyggelse i syd og den økte gesimshøyden vurderes derfor kun i liten grad å ha innvirkning på utsikten til nabotomtene. I forbindelse med klagesaken er det utarbeidet skisser som viser konsekvensene av dispensasjonen for bakenforliggende naboers utsikt. Etter etatens mening viser det innsendte materialet at endret høyde på 1,45 m har liten betydning for utsiktsforholdene i forhold til den regulerte høyde.

I forhold til lysforhold er etaten av den mening at blokk AB vil medføre minimalt med tap av lys, p.g.a. betydelig avstand på nordsiden av klagerne og da AB er plassert lavt i terrenget i forhold til nabotomtene. Derimot ble det lagt til grunn i vurderingen at blokk CDE ble godkjent 1,35 m lavere enn regulerte høyde, da denne løsningen må anses mindre ruvende og bedre tilpasset eksisterende bebyggelse i syd enn det reguleringsplanen legger opp til. Denne blokken ble vurdert å ha mer betydning for naboers utsyn og lys mot nord enn blokk AB, da denne blokken på det nærmeste ligger 25 m fra nabobebyggelsen.

Etaten er av den oppfatning at det her foreligger særlige grunner, slik at det kan gis dispensasjon fra regulert høyde.

Byggegrense.

Det ble i dette tilfellet lagt særlig vekt på tiltakets kvalitet og dets innvirkning på omgivelsene, da bebyggelsens sydfasade ble ansett for å være en forbedring i forhold til gjeldende regulering. Etter etatens mening er den oppbrutte bygningsmasse en mye bedre løsning mot naboer i sør, i stedet for å ha en stor sammenhengende vegg. Den oppbrutte fasade er også bedre tilpasset nabobebyggelsen. Løsningen fører også til bedre lysforhold til de leilighetene som bygges enn det man ville få hvis man hadde fulgt det opprinnelige

bebyggelsesforslag. Den arkitektoniske forbedring og løsning både for beboerne selv og naboene bak, må etter etatens mening være en særlig grunn til å gå ut over de byggegrenser som er fastsatt i dette tilfellet.

Selv med dispensasjon vil avstanden til nærmeste nabo bli ca 25 meter. Bygningens minimumsavstand på 8 meter fra tomtegrensen ligger også godt innenfor de krav som Plan- og bygningsloven stiller til avstand fra naboeiendommen, og etaten kan ikke se at innsyn og støy kan komme til å overstige det man må regne med som følge av et naboforhold i et slikt område eiendommene ligger, særlig sett i forhold til den avstand som her foreligger, terrengformasjonen og at det kun er ett sydvendt vindu i fasade som vil overskride den fastsatte byggelinje. Av samme grunn kan etaten heller ikke se at adgang til terreng og felles veranda mot syd skal nektes.

Etter det ovenstående er etaten følgelig av den oppfatning at naboenes ulemper ikke overstiger det som er påregnelig i et slikt område eiendommen ligger og at det foreligger en overvekt av hensyn som tilsier at det her gis dispensasjon."

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter finner fylkesmannen å kunne slutte seg til kommunens vedtak. En er i likhet med kommunen av den oppfatning at særlige grunner foreligger for dispensasjon fra høyde og byggegrenser. En har ved denne vurdering lagt vekt på at det kun er deler av blokk AB som overskrider den regulerte høyde, samtidig som øvrige deler av bygget ligger under den fastsatte cotehøyde. De øvrige deler av bygget ligger ut fra tegningene på cote +120,26. Det må antas at utsikten fra klagernes eiendommer uansett ville bli redusert dersom det ble bygget i henhold til reguleringsplanen. Når det gjelder dispensasjonen fra regulert byggegrense synes overskridelsen å være beskjeden. I og med at høyden på dette bygg er redusert i forhold til reguleringsplanens bestemmelser, må det antas at dette bygg samlet sett vil bli til mindre sjenanse enn et bygg i tråd med gjeldende plan.

Når det gjelder anførsler vedrørende tilpasning til de eksisterende omgivelser finner fylkesmannen å kunne slutte seg til kommunens vurdering og konklusjon.

Klagers anførsler tas derfor ikke til følge. Fylkesmannen har ingen bemerkninger til kommunens vurderinger, og det vises således til disse.

Konklusjon:

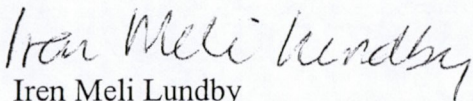
Fylkesmannen finner etter dette at kommunen har hjemmel for sitt vedtak i plan- og bygningsloven, og kan ikke se at det foreligger grunnlag for å sette vedtaket til side.

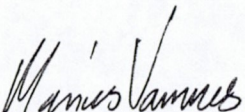
Klagen har etter dette ikke ført fram. Klagesaken er dermed endelig avgjort.

Sakens dokumenter tilbakesendes.

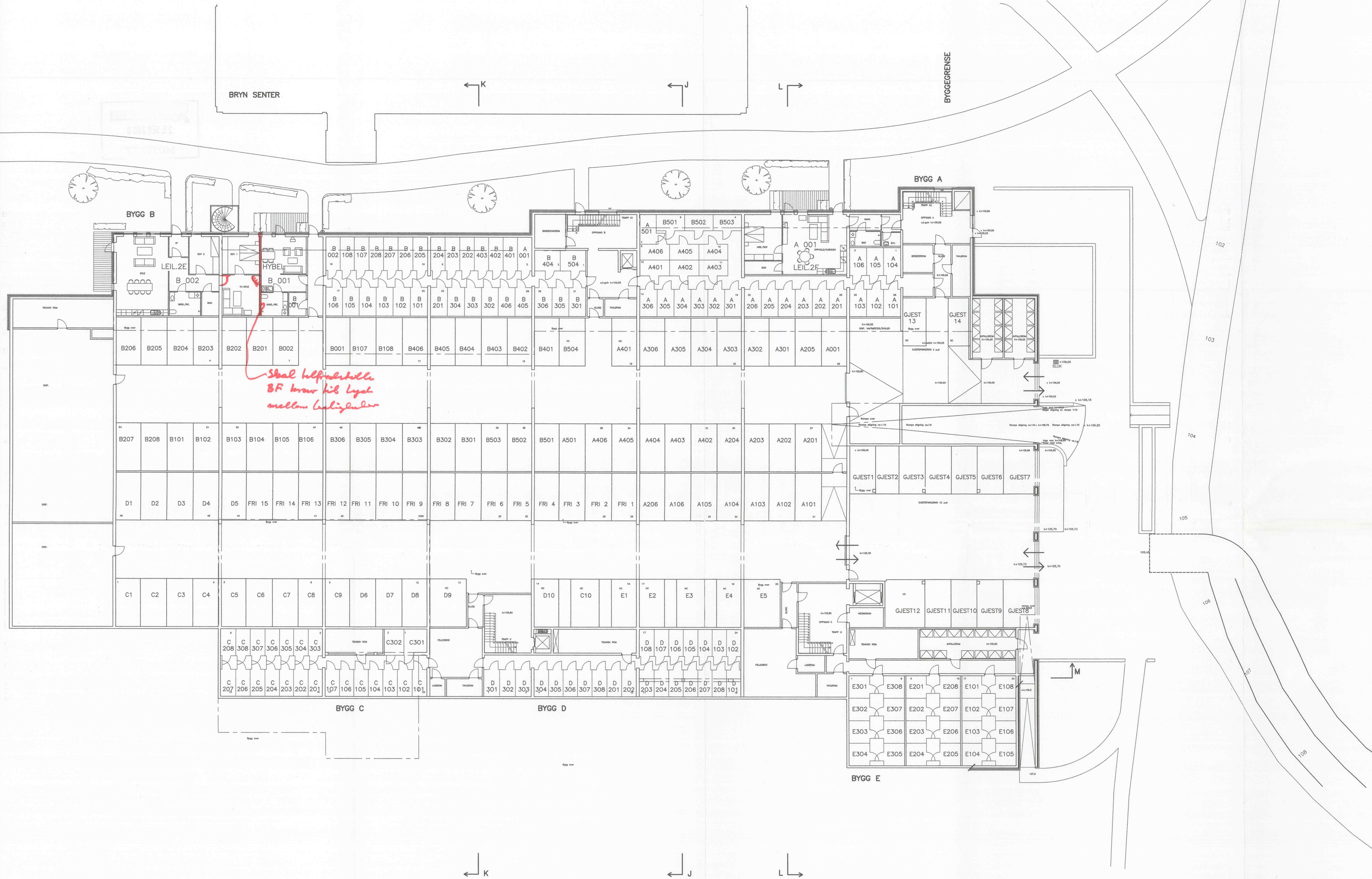
En kopi av dette brev er sendt partene direkte.

Med hilsen


Iren Meli Lundby
fung. seksjonsleder


Marius Vamnes
førstekonsulent

Kopi: AF Ragnar Evensen AS v/Anne Grete Storaker, Pb. 6607 Etterstad, 0607 OSLO
Grethe og per Dahl, Toftdahlsvei 3, 0681 OSLO
Reidun og Bjørn Pedersen, Toftdahlsvei 5, 0681 OSLO
Berit og Roberth Pedersen, Toftdahlsvei 7, 0681 OSLO
Björg og Arne Hatlem, Wetlesensvei 1, 0681 OSLO
Tom Erik Ruud, Toftdahlsvei 1A, 0681 OSLO
Maren og Kjell Raubrøtt, Toftdahlsvei 1, 0681 OSLO
Ove Holtmoen og Astri Karin Ilerød, Harry Fetts vei 3, 0667 OSLO
Rognerud Vel v/Jan Lindahl, Rognerudveien 44A, 0681 OSLO
Björg og Kåre Klausen, Wetlesensvei 1, 0681 OSLO

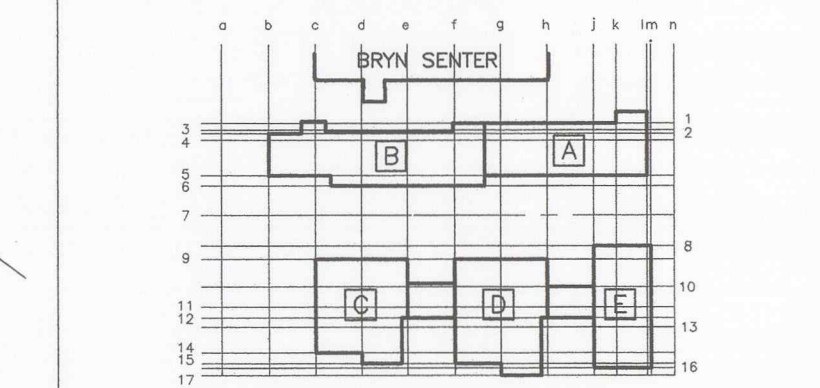


K	22.09.00	Tilleggsmelding	
J	25.08.00	Jfr. A-51-AU, BU, rev.J.	
I	08.02.00	Jfr. A-51-AU, BU, rev.I, A-51-CU, DU, EU, rev. I	
Rev.	Dato	Korrigasjon	Sign.

Tittel	Tegning nr.	Rev.
TILLEGSMELDING	A-31-OU	K

47

PROSJEKT	BRYN BOLIGER	PROSJEKT NR.	41366
----------	--------------	--------------	-------



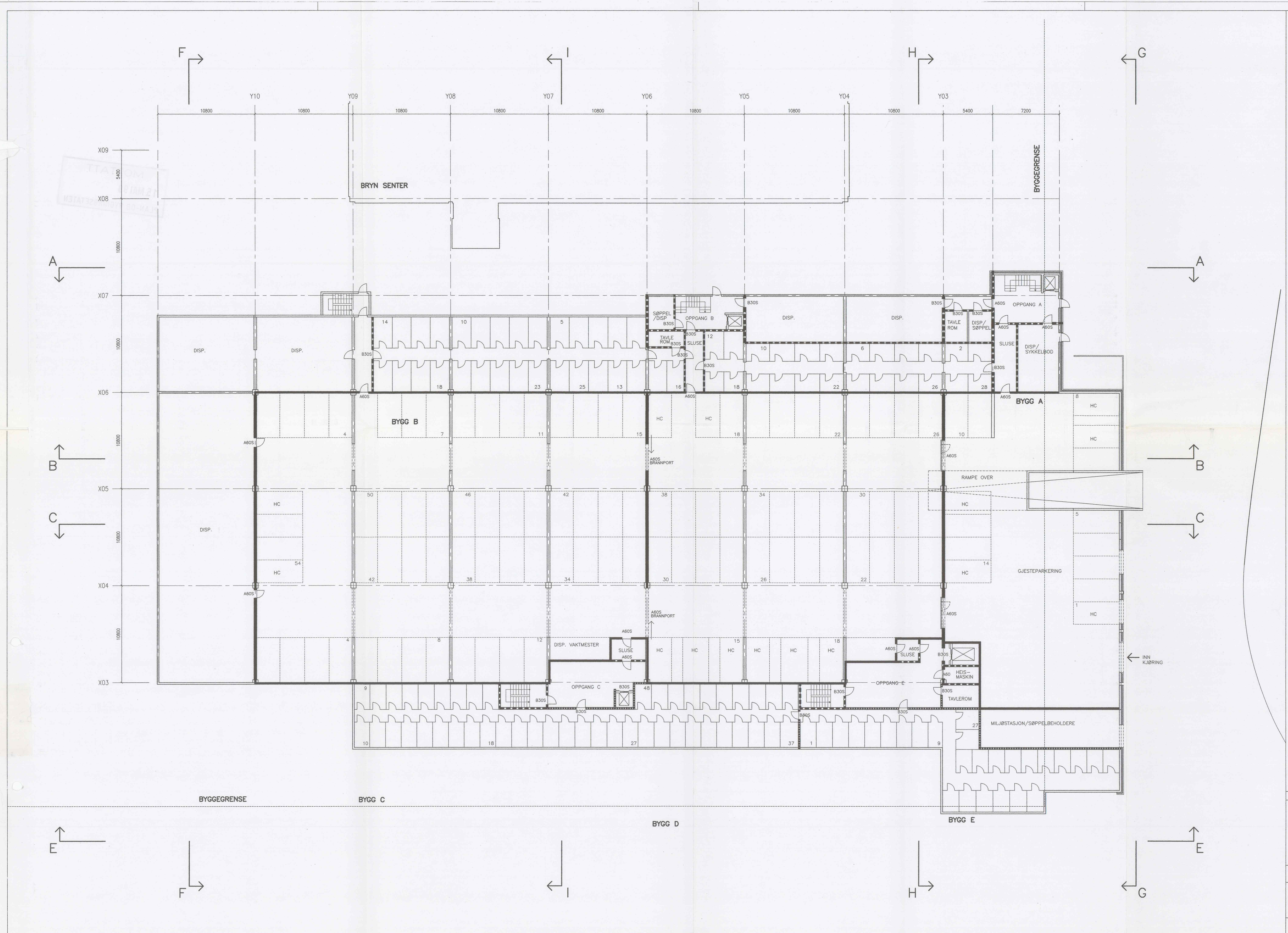
ARK	ARK	ARK	ARK
ARK	ARK	ARK	ARK
ARK	ARK	ARK	ARK
ARK	ARK	ARK	ARK

RAGNAR EVENSEN	Grensesvingen 7 Postboks 6607, Etterstad 0607 OSLO Telefon 22 08 88 20 Telefax 22 08 88 50
----------------	--

ARK	ARK	ARK	ARK
ARK	ARK	ARK	ARK
ARK	ARK	ARK	ARK
ARK	ARK	ARK	ARK

Tittel	PLAN U. ETASJE
--------	----------------

Tegn.	Dato	Kontr.	Sted	Type	Tilleggsmelding
BB	10.11.98	MB	1:200	Tegning nr.	A-31-OU



TEGNFORKLARING:

- A120
- - - A60
- B60

BRANN

BYGGEMELDING

Rev	Dato	Sign.	Beskrivelse
HRTB			
HRTB A/S Arkitekt MÅL Pilestredet 27 0164 Oslo Telefon 22 99 32 30 Telefax 22 11 50 51 E-mail hrtb@online.no Foretaksregisteret: NO 912 638 161 MVA			
BRYN BOLIGER PLAN U. ETASJE K+ 105,75/105,90 BRANNVERN			
Målestokk 1:200	Dato 11.05.98	Sign. BB	TEGNING NR.: A-110B
REV.:			

TTATTON
PLAN 21
BRYN SENTER

TEGNFORKLARING:

- A120
- - - A60
- B60

BYGGEMELDING

Rev: Data: Sign.: Beskrivelse

HRTB

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
Pilestredet 27
0164 Oslo
Telefon 22 99 32 30
Telefax 22 11 50 51
E-mail hrtb@online.no
Foretaksregisteret:
NO 912 838 161 MVA

BRYN BOLIGER

PLAN 1 ETASJE
K+ 109,3/109,45
BRANNVERN

Målestokk	Dato	Sign.	TEGNING NR.:	REV.:
1:200	11.05.98	BB	A-111B	

Rev	Dato:	Sign.:	Beskrivelse
-----	-------	--------	-------------

RTB A/S
arkitektær MNAL
ilestredet 27
164 Oslo
elefon 22 99 32 30
elefax 22 11 50 51
-mail hrtb@online.no
oretaksregisteret:
O 912 838 161 MVA

Bløstokk	Dato:	Sign.:	TEGNING NR.:	REV.:
:200	11.05.98	BB	A-112B	

PLAN 3 BRANNVERN
12.MAR.98
MOTTATT

F →

← I

H →

← G

BRYN
SENTER

BYGGEGRENSE

A ↓

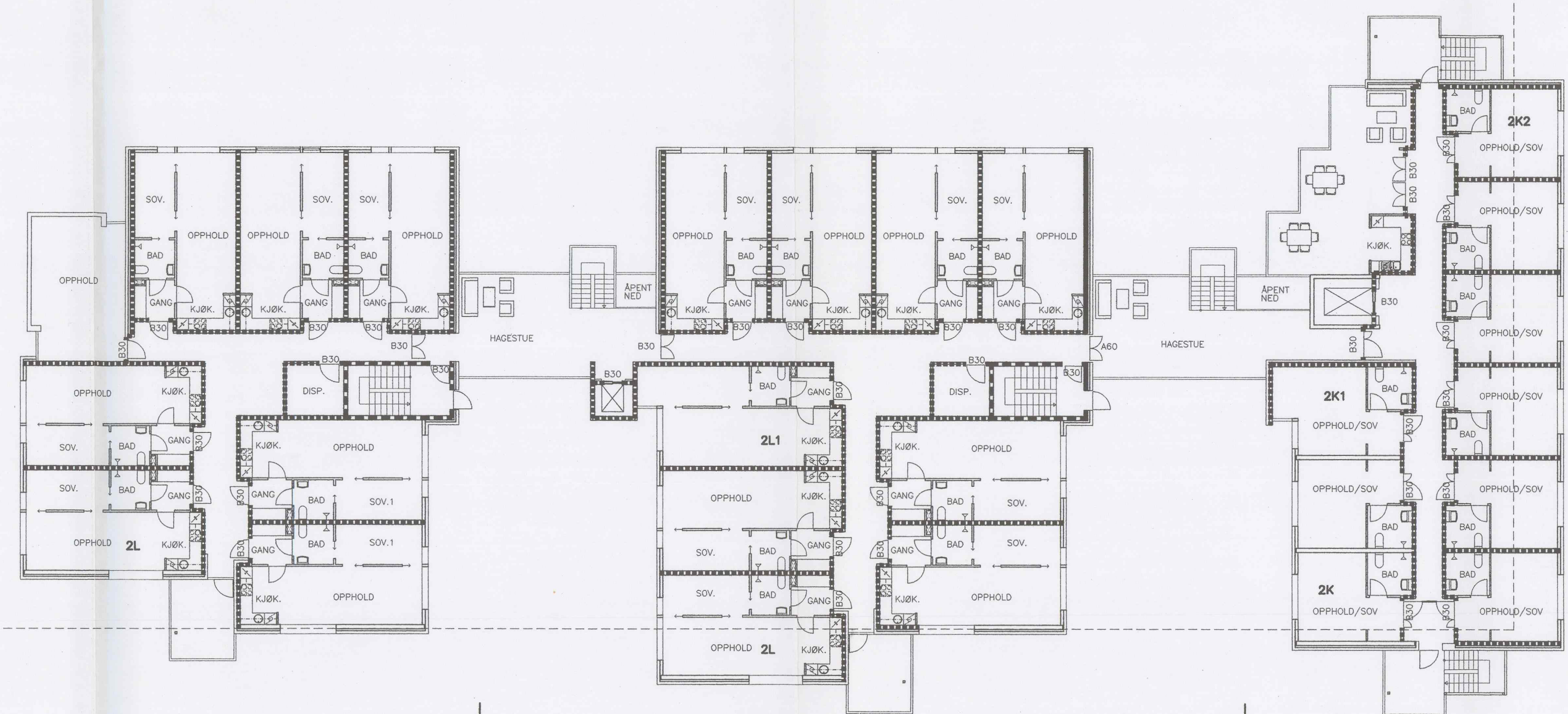
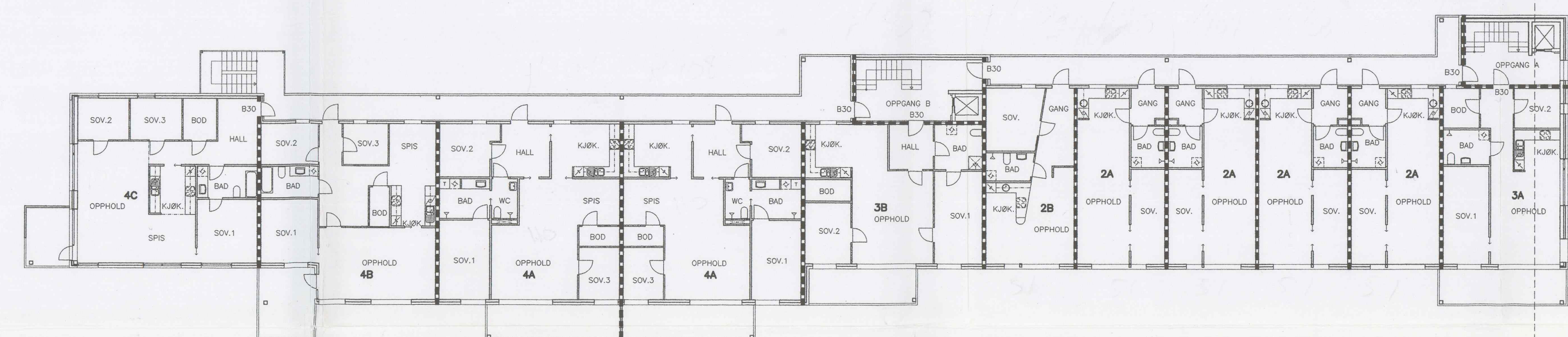
→ A

↑ B

→ B

↓ C

→ C



BYGGEGRENSE

↑ E

→ E

F →

← I

H →

← G

TEGNFORKLARING:

- A120
- - - A60
- B60

BYGGEMELDING

Rev. Data: Sign.: Beskrivelse

HRTB

HRTB A/S
Arkitekt MNL
Pilestrødet 27
0164 Oslo
Telefon 22 99 32 30
Telefax 22 11 50 51
E-mail hrtb@online.no
Foretaksregisteret
NO 912 838 161 MVA

BRYN BOLIGER

PLAN 3 ETASJE
K+ 114.8/114.95
BRANNVERN

Målestokk	Dato:	Sign.:	TEGNING NR.:	REV.:
1:200	11.05.98	BB	A-113B	



Dato: 03.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534192
Deres ref: 9257667

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 144, BNR. 2113.

Vi viser til bestilling av 03.06.2026 for eiendom gnr. 144, bnr. 2113.

GNR. 144 BNR. 2113

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.10.2000.

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

4881 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

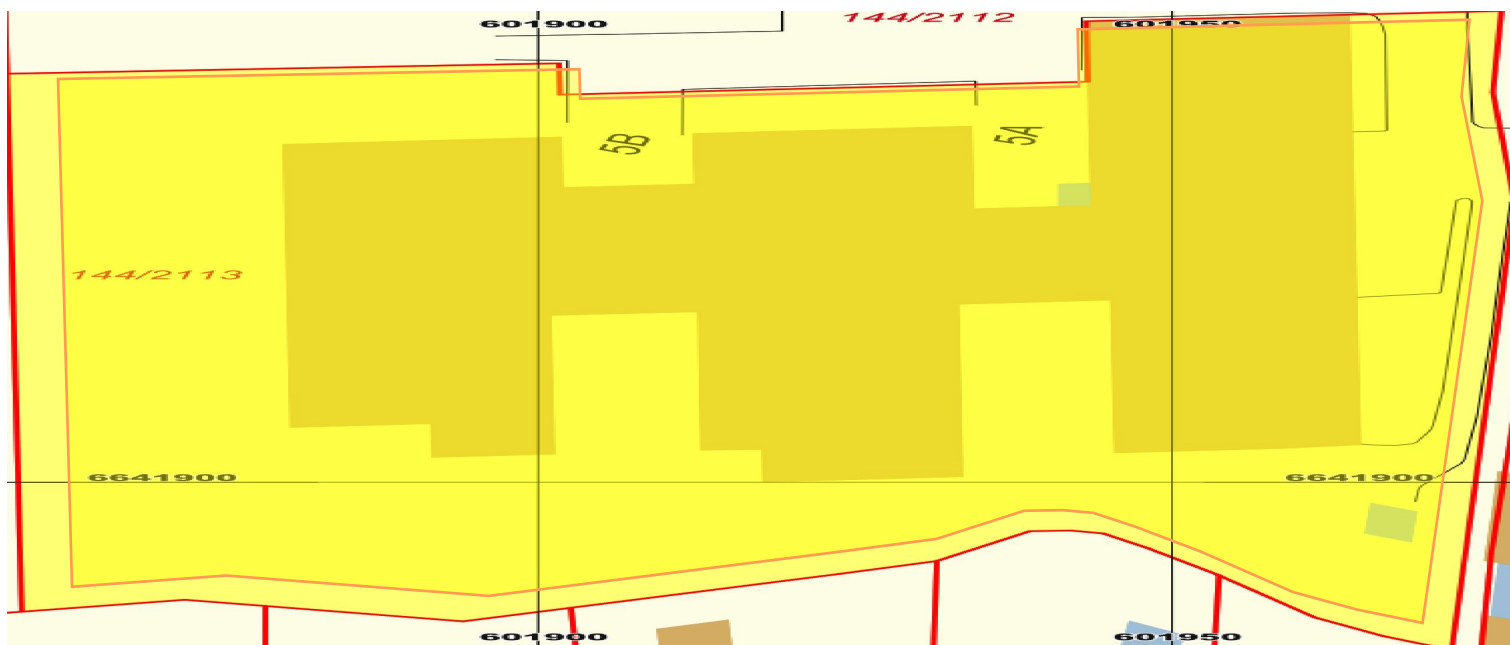
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

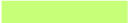
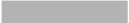
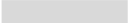
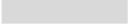
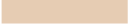
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

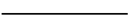
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

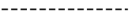
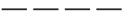
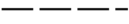


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

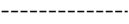
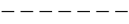
	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	142 - Forr./kontor/industri
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

	668 - Spesialområde bevaring annet
--	------------------------------------

	RbBevaringGrense
--	------------------

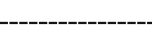
	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	311 - Annet veiareal
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

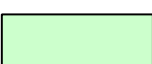
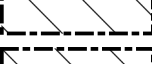
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Underjordisk anlegg
	Frisiktlinje
	Regulert stoyskjerm
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

	Inn-/utkjøring
---	----------------

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



Adresse

Harry Fetts vei 5B, 0667 OSLO

Dato for energimerking

18.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-272275

Bygningstype

Boligblokker

Bygningsnummer

81691010

Gårdsnummer

144

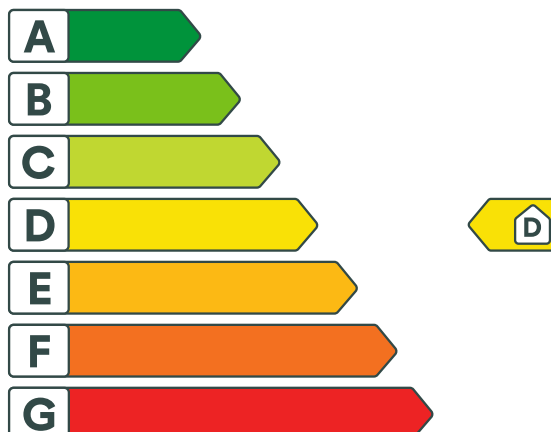
Bruksnummer

2113

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0105


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2000

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

47,0 m²

Oppvarmet bruksareal

47,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningstype

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

166,45 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

166,45 kWh/m²

Totalt levert pr. år

7 823 kWh



Harry Fetts vei 5B, 0667 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Harry Fetts vei 5B, 0667 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Harry Fetts vei 5B

Nabolaget Rognerud - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Rognerud	4 min
Linje 3N, 78A, 78B	0.3 km
Høyenhall	8 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.7 km
Bryn stasjon	14 min
Linje L1	1.1 km
Oslo Hospital	9 min
Linje 13, 19	4.3 km
Oslo S	11 min
Totalt 24 ulike linjer	5.9 km

Skoler

Østensjø skole (1-7 kl.)	12 min
539 elever, 24 klasser	0.7 km
Høyenhall skole (1-10 kl.)	12 min
532 elever, 29 klasser	1 km
Manglerud skole (1-10 kl.)	15 min
1060 elever, 44 klasser	1.2 km
Brynseng skole (1-7 kl.)	15 min
334 elever, 14 klasser	1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	18 min
730 elever, 39 klasser	1.4 km
Lambertseter videregående skole	8 min
825 elever, 30 klasser	4 km
Ulsrud videregående skole	9 min
624 elever	5.1 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

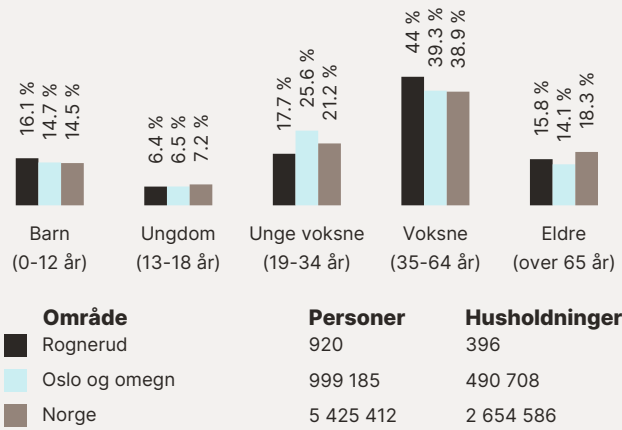


Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100



Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Barnehager

Christinedal kunst- og kulturbhg (0-5...	3 min
60 barn	0.3 km
Solfridbakken barnehage (1-5 år)	12 min
75 barn	1 km
Husmannsplassen barnehage (1-6 år)	14 min
80 barn	1.1 km

Dagligvare

Meny Bryn	4 min
Coop Extra Skøyenåsen	13 min
Post i butikk, PostNord	1.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået
Lite støynivå 88/100

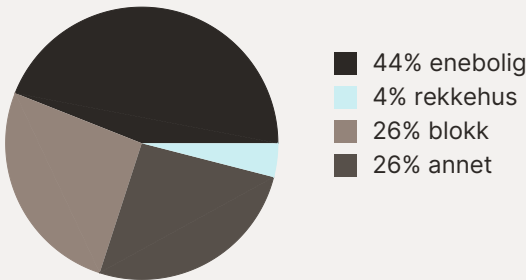


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Østensjø skole	12 min	
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
Manglerud idrettspark	13 min	
Fotball, ishall	0.8 km	
EVO Bryn	3 min	
Manglerud bad	14 min	

Boligmasse



«Alle typer mennesker bor her og det er kort vei til ALT :-))»

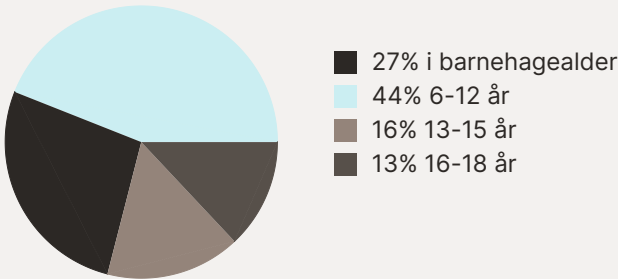
Sitat fra en lokalkjent



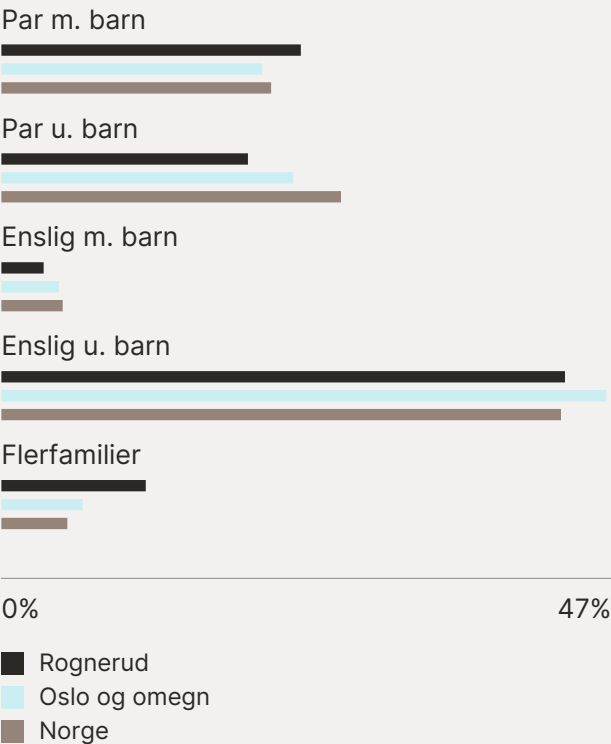
Varer/Tjenester

Bryn senter	4 min	
Apotek 1 Bryn	4 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

