Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

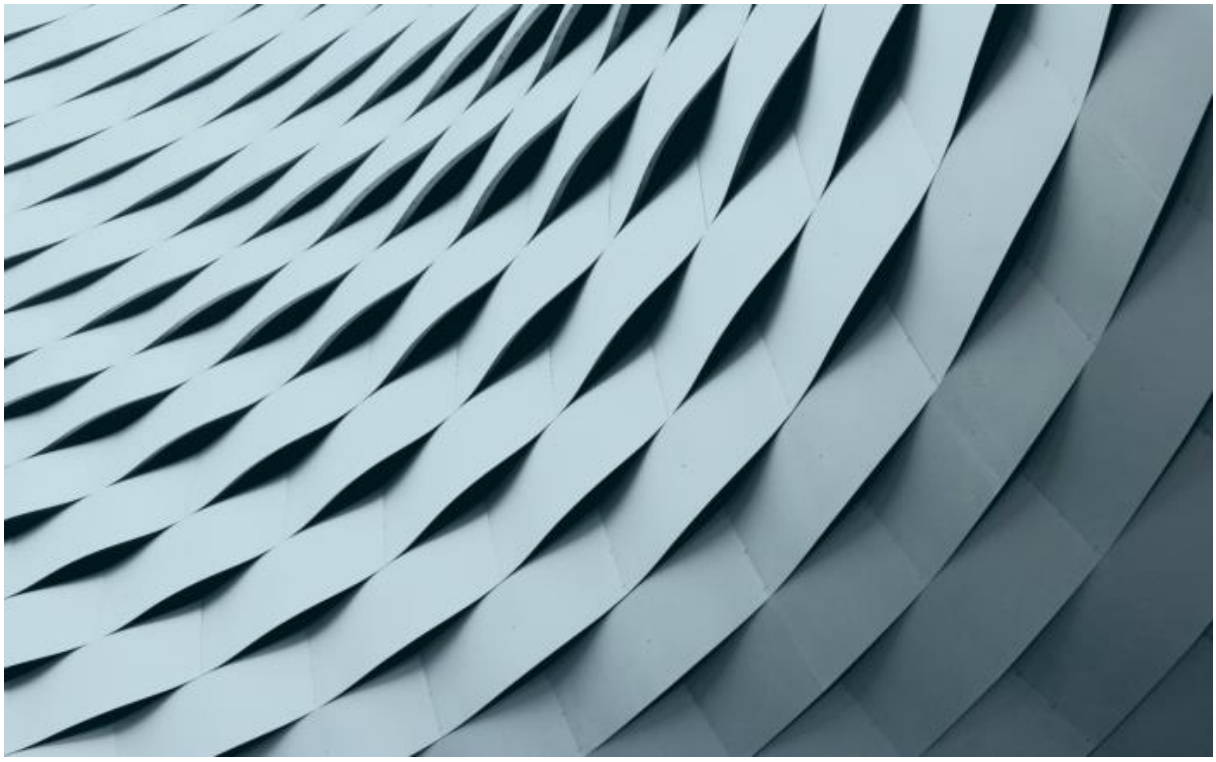
Harry Fetts vei 5 A, 0667 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 2113

Andelsnummer 65

Sum areal alle bygg: BRA: 30 m² BRA-i: 25 m²



Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 11.06.2026 **Oppdragsnr.:** 19989-1824 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** XJ9707

Autorisert foretak: Agenda Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Sørevik

AGENDA TAKSERING
VI VERDSETTER DINE VERDIER

C
ENERGIMERKE

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.

Agenda Taksering AS

Agenda Taksering AS har spesialisert seg innen taksering av fast eiendom i Oslo og Romerike. Vi er medlem av Norsk Takst og er godkjent Mesterbedrift. Vi er godkjent og sertifisert for tilstandsrapport av boliger og fritidsboliger, verditaksering av næringseiendommer, boliger og tomter. Videre har vi godkjenning for byggelånskontroll, reklamasjonstaksering i forbindelse med eierskifte, samt skadetaksering.



Rapportansvarlig

Einar Sørevik

Uavhengig Takstingeniør

einar@agendataksering.no

904 00 293

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt to-fløyet balkongdør (fransk balkong) i tre og malt entredør med lyd- og brannklassifikasjon.
Fransk balkong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og malt.
Innvendig har boligen malt glatt dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Modulbad fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv. Gulvstående wc. Dusjhjørne med hengslede glassdører. Innredning med nedfet servant. Mekanisk avtrekk. Opplegg for vaskemaskin. Målt ca. 25 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.
Taket er malt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har hybelkjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og platetopp. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Elektrisk anlegg fra forskjellige perioder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

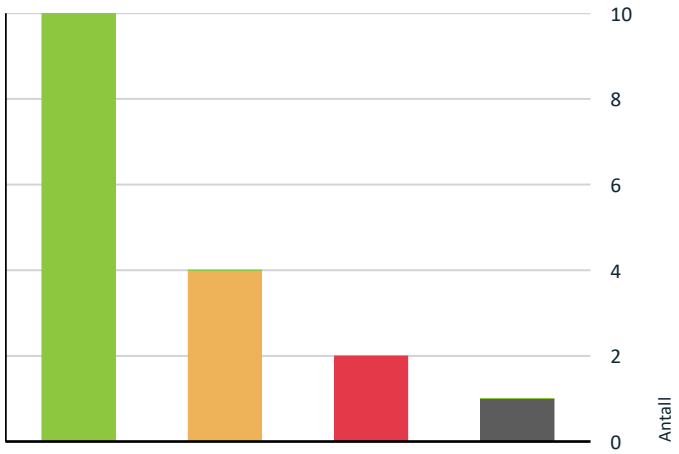
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

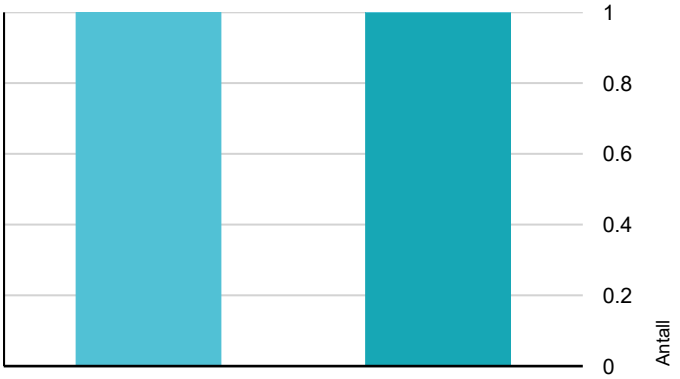
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter kun de arealer/ bygningsdeler som ligger innenfor seksjonens/ andelens grenser og dekker således ikke fellesarealer og felles bygningsdeler etc.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken/soverom > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energikarakteren viser hvor energieffektiv boligen er, basert på boligens tekniske standard – ikke hvordan den brukes i det daglige. Karakteren går fra A til G, hvor A betyr svært energieffektiv bolig og G betyr lite energieffektiv bolig. En bolig oppført etter byggeforskriftene fra 2010 vil normalt oppnå energikarakter C.

Oppvarmingskarakteren viser hvor stor del av oppvarmingen og varmtvannsproduksjonen som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr at boligen i liten grad bruker slike energikilder, mens rød farge betyr høy bruk av el, olje eller gass.

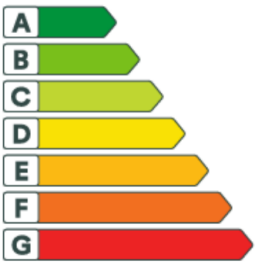
Det faktiske energiforbruket vil også påvirkes av hvordan boligen brukes. Derfor kan det være forskjell mellom beregnet og faktisk energibruk. Gode energivaner kan redusere energiforbruket. Forbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

deler av boligen ikke benyttes,
det bor færre personer i boligen enn normalt, eller
boligen ikke brukes hele året.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2000

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Utvendig vedlikehold er under borettslagets/ sameiets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vindu med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert bo komfort.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt to-fløyet balkongdør (fransk balkong) i tre og malt entredør med lyd- og brannklassifikasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Balkongdøren bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre fukt- og råteskader, som kan føre til redusert funksjon, varmetap og økt risiko for følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport









Råteskader i karm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fransk balkong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og malt.



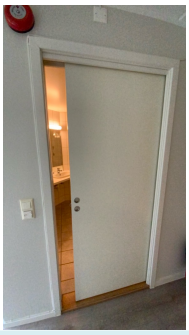


TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malt glatt dører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Modulbad fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv. Gulvstående wc. Dusjhjørne med hengslede glassdører. Innredning med nedfet servant. Mekanisk avtrekk. Opplegg for vaskemaskin. Målt ca. 25 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ikke synlig.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er påvist ufagmessig utførelse under slukrist/ mellom slukrist og undergulv. Under rist er det oppbygget med biter av fliser etc.

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 må gjøres nærmere undersøkelser.

Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/ sjekklister/ kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/ rom.





3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEROM

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har hybelkjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og platetopp.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEROM

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige vannledninger er passert. Det anbefales å overvåke anlegget jevnlig og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje, for å redusere risikoen for plutselige rørbrudd og påfølgende vannskader på bygningen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på avløpsrørene.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

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

Elektrisk anlegg fra forskjellige perioder. Selger av eiendommen er Oslo kommune og det foreligger ikke egenerklæring eller samsvarserklæringer for det elektriske anlegget. Spørsmål til eier er ikke utført. Det foreligger følgelig begrenset med informasjon om anlegget.

Generelt om anlegget

1. 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

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

Inntak og sikringsskap

3. 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

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

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

   I følge Elvia er forventet levetid på elektriske anlegg rundt 30 år, og etter dette må man regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Dette anlegget har passert en brukstid på ca. 26 år og derved har mer enn 50% av estimert levetid passert.

   På bakgrunn av dette anbefales derfor en utvidet elkontroll av en el. kontrollør eller en annen med kompetent ekspertise på området.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og er ei heller ansatt i et reg. kontrollforetak innenfor elektro og er derfor følgelig ikke kvalifisert for en nærmere vurdering av el-anlegget.





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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Gjelder fransk balkong.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

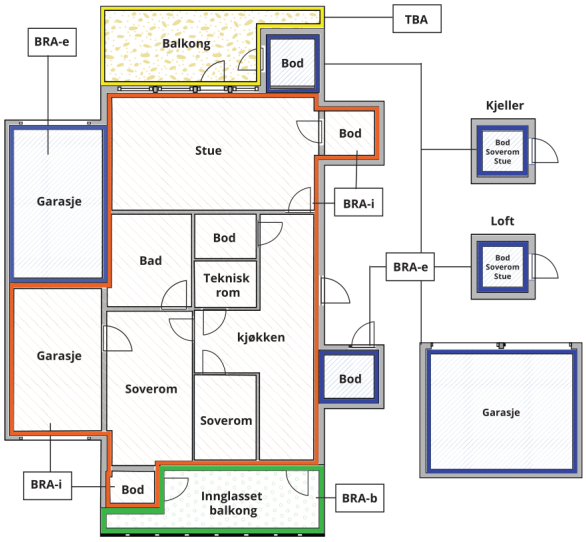
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	25			25	
Kjeller		5		5	
SUM	**25**	**5**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Bad, stue/kjøkken/soverom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Einar Sørevik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	2113		0	4881.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Harry Fetts vei 5 A

Hjemmelshaver
Borettslaget Harry Fetts Vei 5 A Og B

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/BORETTSLAGET HARRY FETTS VEI 5 A OG B	982396018	H0301		Oslo Kommune

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
65

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellestomt som er opparbeidet med gressplener, internveier og parkeringsplasser mm.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	

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 befaringstidspunktet. 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 dampsperren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/XJ9707

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

&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 09.06.2026
Vi viser til forespørsel av 08.06.26

Boligselskap:	Borettslaget Harry Fetts vei 5A og B
Organisasjonsnr:	982 396 018
Gnr./bnr:	144 / 2113
Eier(e):	OSLO KOMMUNE
Seksjons-/andelsnr:	65
Adresse:	Harry Fetts vei 5A, 0667 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/harryfetts5
Kontaktskjema 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 ikke 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 01.06.2026:	kr 15 191 132
Andel av saldo	kr 206 277
IN-ordning:	Nei

Andelens totale fellesgjeld:

kr 206 277

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.298,- pr. md.
Varmtvann	kr 182,- pr. md.
Lånekostnad	kr 4.159,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 7.639,- 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 255 089

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.
Meglerbrev:	3750,- 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.

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 El-kontroller
Etter avvik i tilsynsrapperten fra brann- og redningsetaten på manglende serviceavtale på nød- og ledelys har styret inngått rammeavtale med elektrikkerfirmaet El-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 fornøyde 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 rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Negativt resultat for 2025 skyldes i stor grad forsinkelser i utbetaling av tilbakebetaling fra forsikingsselskapet 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 budsjettert 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**

Borettslaget Harry Fetts Vei 5 A og B

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**		

✔ Signert 27-04-2026 20:14:14 UTC Oneflow ID 14470022 Side 2 / 10

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

✔ **Signert** 27-04-2026 20:14:14 UTC

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 KLASSIFISERING 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.

INNTEKTER

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.

✔ Signert 27-04-2026 20:14:14 UTC

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**

✔ Signert 27-04-2026 20:14:14 UTC

NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	169 535
Skadedyrarbeid/soppkontroll	8 419
Snøbrøyting/gressklipping	20 200
Programvare/lisenser	109
Konsulenthonorar	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 finanskostader	**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

✔ Signert 27-04-2026 20:14:14 UTC

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**

✔ Signert 27-04-2026 20:14:14 UTC

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**

✔ Signert 27-04-2026 20:14:14 UTC

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

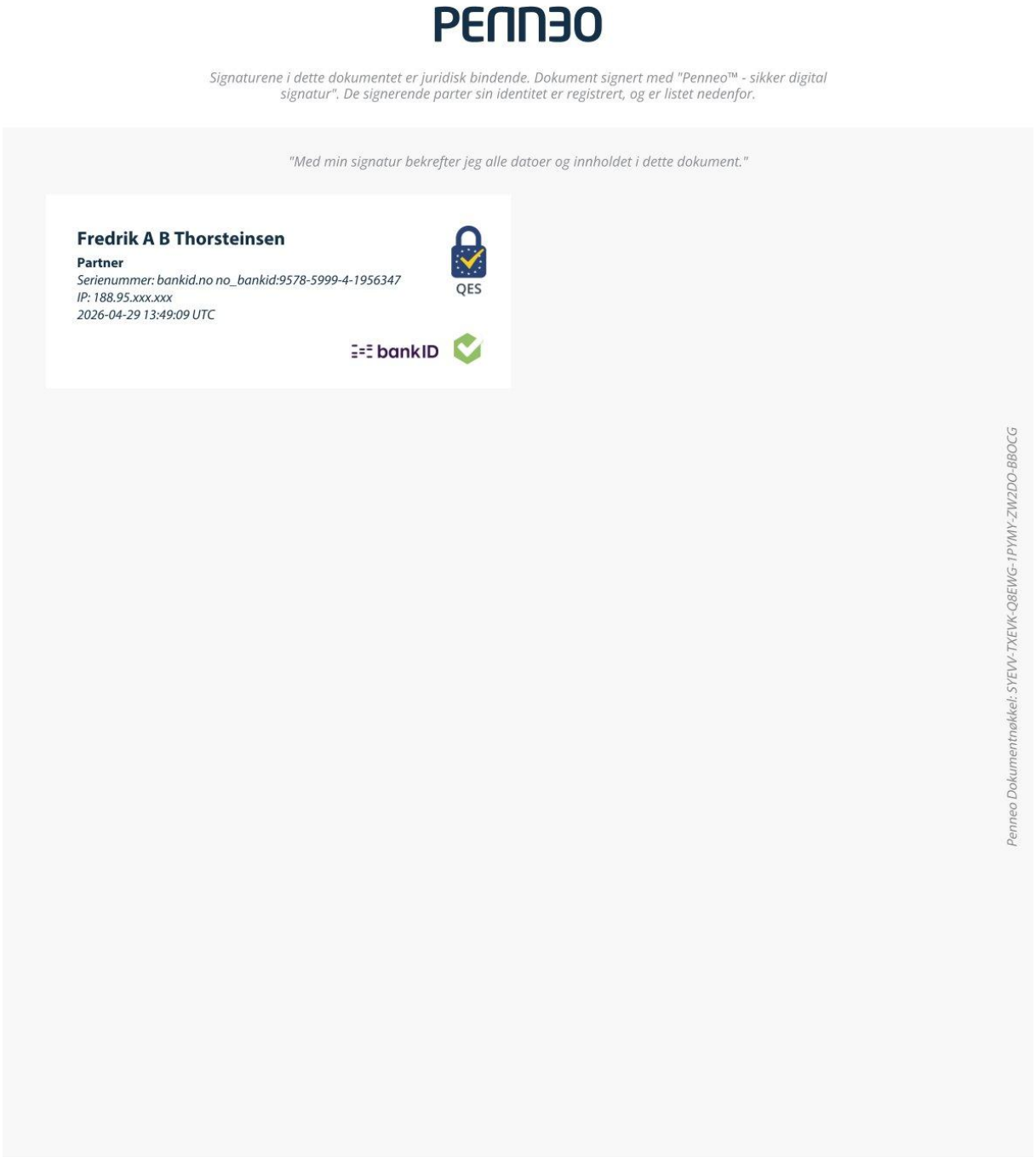
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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 Dokumentnøkkel: SYEVV-TXEVK-Q8EWG-1PYMY-2W2DO-B8OCG



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. VEDTEKTSENDRING §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. 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.»

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 befaring 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 legge 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(borett) 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 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.

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 innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes 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 ar 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 beskrivelse	Areal	Antall garasje plasser	Andel fordelt areal	Prosent andel kostnader	Antall stemmer
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 pa 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 pa det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomfort.

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

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak pa 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 pa 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 bests 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 ar. 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 sa 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 ar 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 pa 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 gar 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 gar 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.		**Antall**
	Beskrivelse	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 pa 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 pa 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dorer, 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 pa 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 sporsmal som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For sa 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 husordens-reglene,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, parabolantenner,o.l.må på forhånd godkjennes av styret.
Dører til gararasje,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.oo 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,10cotainere for husholdningssøppel,som må pakkes inn,og 3.containerefor papiravfall,samt 1 for farlig avfall Heri ikke beregnet større elektriske componenter.
- 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 mnd,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 rømmingveier 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 tilatt, 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.

SkYtPgJhxx-B1xtYPlk2gx

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.

SkYtPgJhxx-B1xtYPlk2gx

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 akuttplasser.

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 leiekontraktsperioden 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.

SkYtPgJhxx-B1xtYPlk2gx

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 avvikles 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

SkYtPgJhxx-B1xtYPlk2gx

- 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,-.

SkYtPgJhxx-B1xtYPlk2gx

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 inntrer 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.

SkYtPgJhxx-B1xtYPlk2gx

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	Thale Gaupset
Administrerende direktør	styrets leder
	Jan Jacobsen
	styremedlem

Vedlegg 1: Gjeldende vedtekter

Vedlegg 2: Tegning hvor Arealene er markert

SkYtPgJhxx-B1xtYPlk2gx



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:
658c83bf22278b038cb346e4f2458e5b726993bb7f8b485cc4646b99006c798a00318987cc7c1e5aa1863b26d09b271d3190d34b33dab1a28db5f7d94e782098

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Marit Jakobsen Leganger	**Signed**	**23.09.2025 11:39**	**eID**	**Norwegian BankID (DOB: 67/12/24)**
marit.leganger@bby.oslo.kommune.no	Authenticated	22.09.2025 18:26	Low	IP: 51.175.200.232
Jan Vidar Jacobsen	**Signed**	**23.09.2025 19:30**	**eID**	**Norwegian BankID (DOB: 65/03/16)**
jan.v.jacobsen@barrun.net	Authenticated	23.09.2025 19:23	Low	IP: 84.215.87.94
Thale Gaupset	**Signed**	**25.09.2025 07:18**	**eID**	**Norwegian BankID (DOB: 81/05/06)**
thale.gaupset@yahoo.no	Authenticated	25.09.2025 07:17	Low	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)	82a1412fe88791ec7ab338553f9dcce85ea31e371e810f933b40a7c13858911103037cce47492ff732565d5067823b95980e88472afb39bf415e60e01f8faf2c
2. Forliksavtale - vedlegg 2.pdf (5202792 bytes)	b1bed8dda459e1c2ddae7ecde3ac86561f6a0c8f4bba478c4e5dedfa70162b7a830b047152b6fb08d2d62eab3b2f1182ea37e2d06d55ba2f4513eede302855cc
3. Forliksavtale - 22.9.2025.pdf-pAdES-H17k_gy3gx.pdf (276112 bytes)	1386b246d7e7cee794d540e8f28e8ec75bdd63243cd3957f88db57b9c7715274ba82c893bce32fdca0c31266815fa62ae3954eca63ff2d54c91bbe4ad014e8d2
4. Forliksavtale - 22.9.2025.pdf-pAdES-S1vb_x12xl.pdf (276088 bytes)	126078832f8be873a1db3bf3baa27bca7efc9d106f8e173abea8cbf20378f772fe30fdc582042d91e0b71bc8b2f3697746b74d9179afdecbeb6211d9fdc4691f
5. Forliksavtale - 22.9.2025.pdf-pAdES-H1LIOxJ2le.pdf (275988 bytes)	84768857908dca63bb3beb62f0098a2d5a31b9275013f217fa44c5b1efcf6d768bdaff5316267fd776fd192c69b61085c61cbd9102cc56bc1668838c12d2753f

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

Plan- og bygningsetaten

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

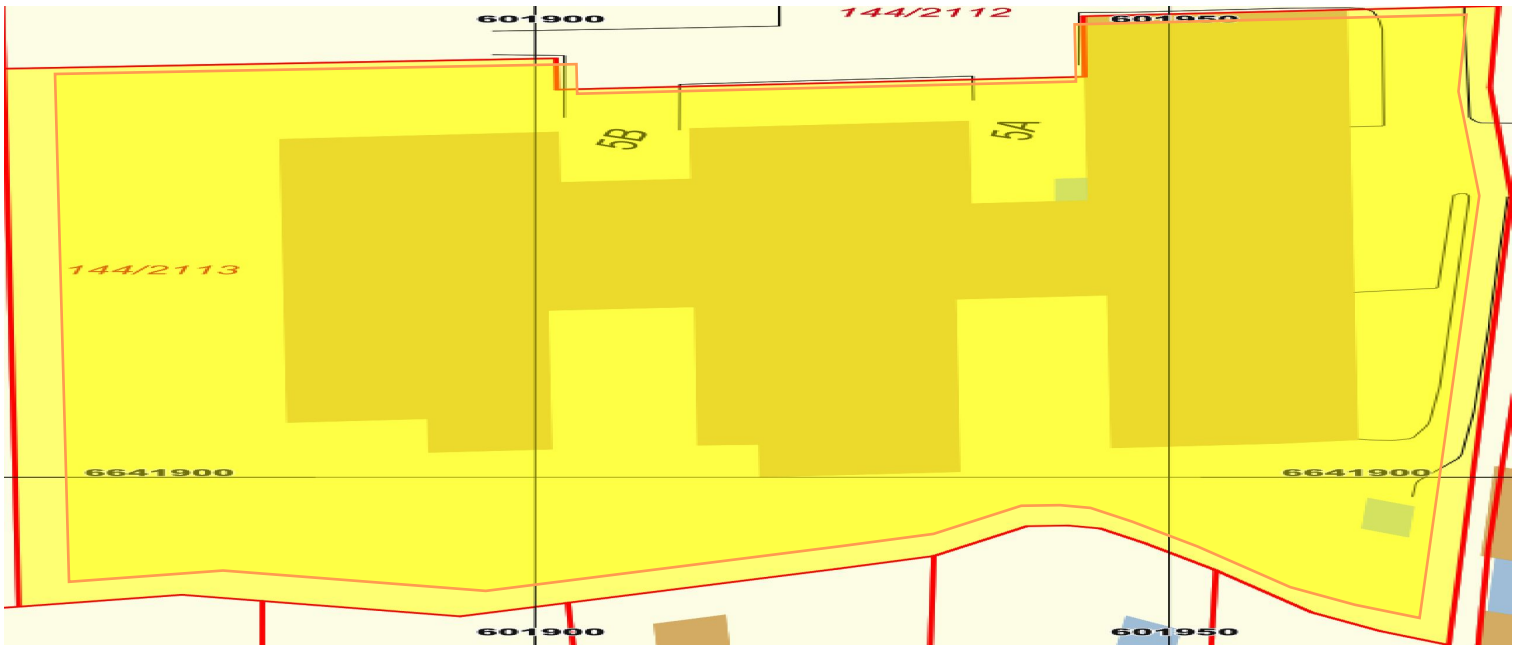
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

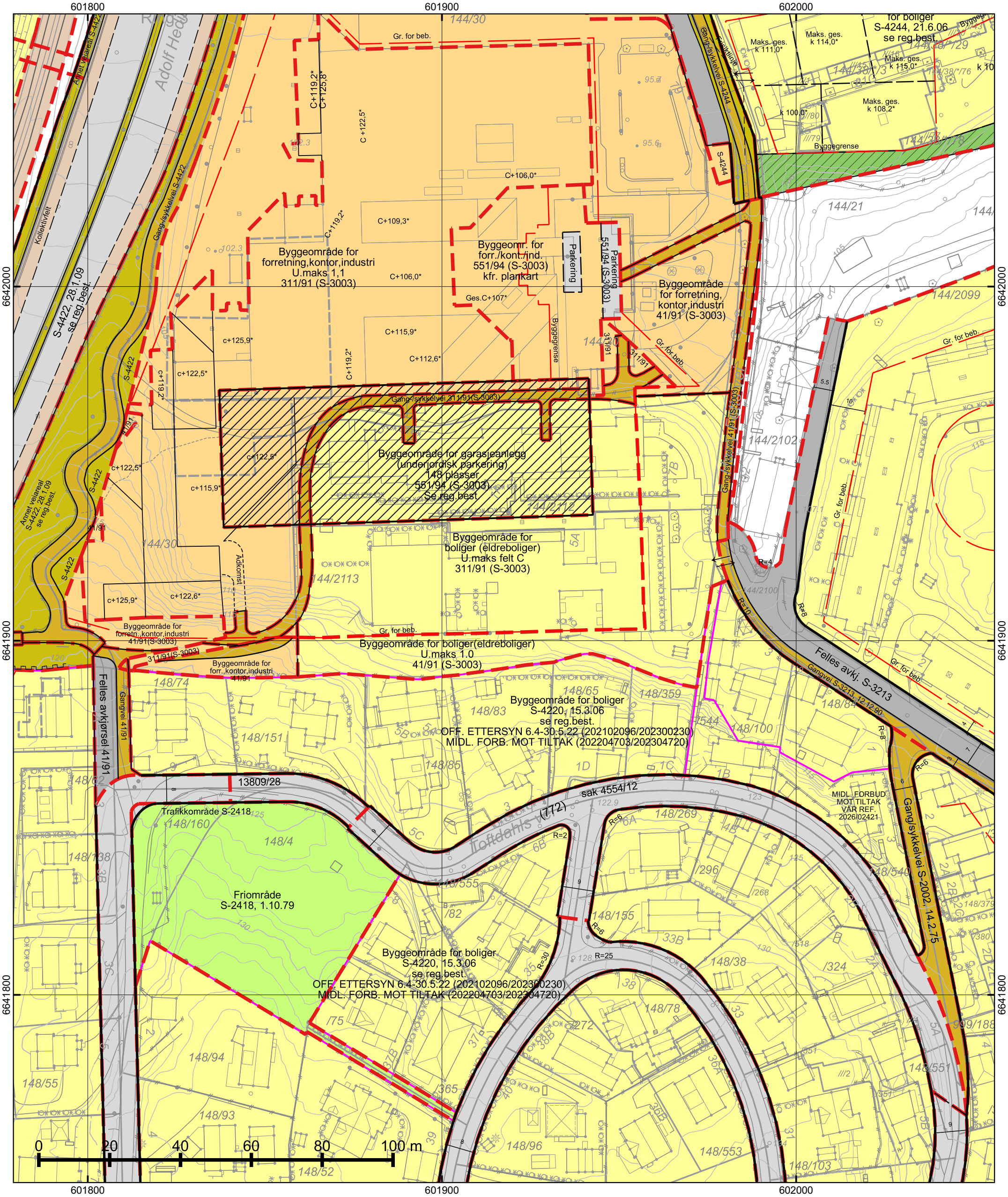
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 158913/ 86534192
Adresse: Harry Fetts vei 5
Gnr/Bnr: 144/2113
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



40 - Friområde/park
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

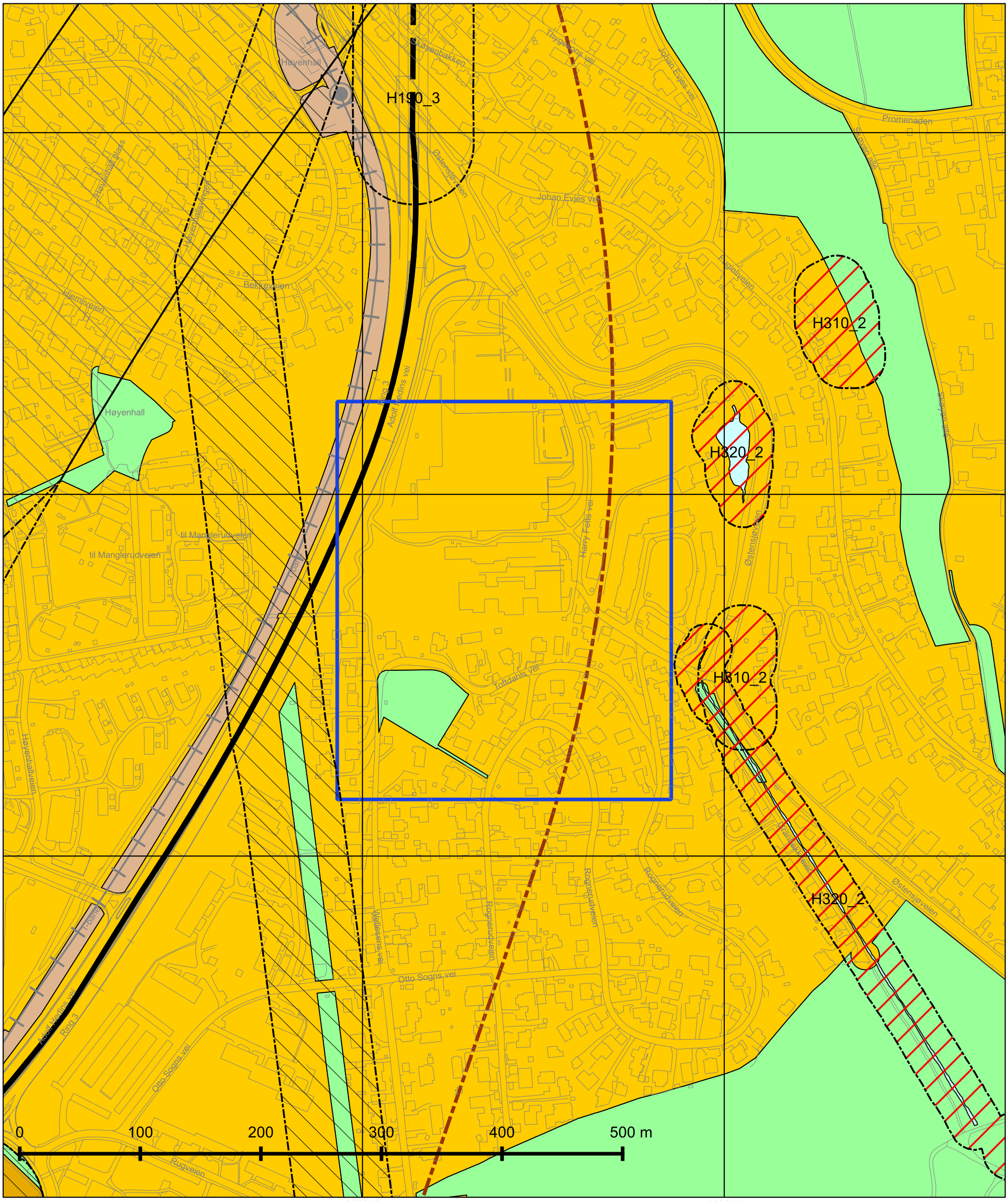
RbBevaringGrense

70 - Felles avkjørsel
73 - Felles gangareal
311 - Annet veiareal
315 - Kollektivfelt - kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)

Grense for bebyggelse
Byggegrense
Bygningens avgrensing i beb. plan
Underjordisk anlegg
Frisiktlinje
Regulert stoyskjerm
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158913/86534192
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

enova

Energiattest



Adresse **Harry Fetts vei 5A, 0667 OSLO**	
Dato for energimerking **06.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308231**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81691010**
Gårdsnummer **144**	Bruksnummer **2113**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



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 **25,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **25,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **165,01 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **165,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **4 125 kWh**



Harry Fetts vei 5A, 0667 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Harry Fetts vei 5A, 0667 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: 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 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: 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 5: 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 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 14: 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 utskiftning 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 15: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

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

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 **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 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. Branntekniskk.
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.

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.

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 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.

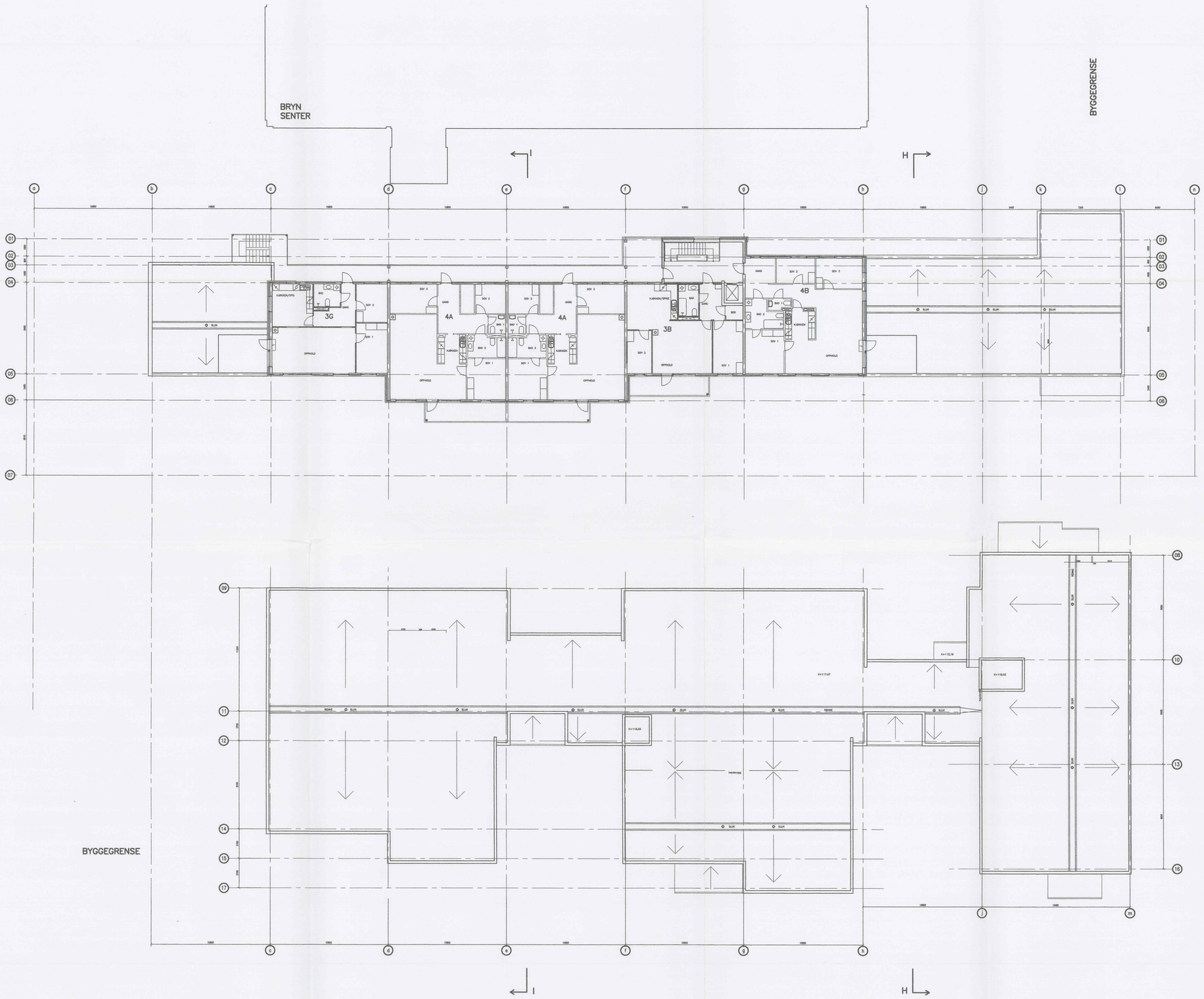
Eventuell kontrollbefaring på hele byggesaken vurderes på et senere tidspunkt. Det tas et forbehold om eventuelle ytterligere mangler.

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

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell Stølan
Avd.ing.

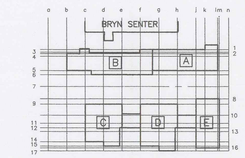
Arild R. Johannessen
Saksbehandler



TILLATTOM
BEGR. LUFT. I D
VEDTATT STORMØYE BO-MILJØ

Tittel: TILLEGGSMELDING | Tegning nr.: A–315 | Rev.:

PROSJEKT: **BRYN BOLIGER** | PROSJEKT NR.: **41366**



ARK HRTB A/S ARKITEKTER MNAL
Tilestredet 27, 0164 Oslo
Telefon 22 99 33 30, Telefax 22 11 50 51
E-mail hrtb@online.no

RIB A.L. MYRER AS
Kurt Alsetersj. 14, postboks 2415, Sofi, 0202 Oslo
Telefon 22 59 60 21, Telefax 22 27 80 01
E-mail olh.oslo@ruhyner.no

LARK SUBRIDERK ALHEIMSEN AS
Ragnhild 23 A, 0458 OSLO
Telefon 22 38 57 90, Telefax 22 37 89 44
E-mail

RIE LEIDAL INSTALLASJON A/S
Ole Deviks vei 4A, 0666 OSLO
Telefon 23 05 13 20, Telefax 23 05 13 30
E-mail jeivi@leidal.no

RIV SKIDMO VVS A/S
Mullerudveien 3, U.P.b. 2870 Teyen, 0606 Oslo
Telefon 23 08 04 82, Telefax 23 08 05 01
E-mail greppevold@skidmovvs.no

RIVE MORSHUS OG OSLO VENTILASJON A/S
Prof.Dirhamsv.dalsvei 31B,P.b.184 Nordtvo, 0614 Oslo
Telefon 22 30 75 90, Telefax 22 32 35 85
E-mail

RAGNAR EVENSEN – et selskap i AF Gruppen
Grensesvingen 7
Postboks 6607, Etterstad
0607 OSLO
Telefon 22 08 88 20
Telefax 22 08 88 50

41

HRTB A/S
ARKITEKTER MNAL
Tilestredet 27
0164 Oslo
Telefon 22 99 33 30
Telefax 22 11 50 51
E-mail: hrtb@online.no
NO 912 838 ... MVA

Tittel: PLAN 5. ETASJE
k + 120,26

Tegn:	Dato:	Kontr.:	Godkj.:	Type:
AK	AK	BB	BB	TILLEGGSMELDING

Dato:	M/:	Tegning nr.:	Rev.:
30.04.99	1:200	A–315	

Vi forbeholder oss retten til alle opplysninger på denne tegningen, jf. lov om opphavsrett til åndsverk av 1961.

BRYN SENTER

BYGGEGRENSE

BYGG A

BYGG B

BYGG C

BYGG D

BYGG E

LEIL.2E

HYBEL

LEIL.2F

Skal tilfredsstille
BF krav til lyd
mellom leiligheter

GJEST 13

GJEST 14

GJEST1 GJEST2 GJEST3 GJEST4 GJEST5 GJEST6 GJEST7

GJEST12 GJEST11 GJEST10 GJEST9 GJEST8

K

J

L

M

102

103

104

105

106

107

108

Rev.	Dato	Korreksjon	Sign.
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.G, A-51-CU, DU, EU, rev. I	

Tittel: TILLEGGSMELDING | Tegning nr.: A-31-0U | Rev.: K

47

PROSJEKT: BRYN BOLIGER | PROSJEKT NR.: 41366

BRYN SENTER

ARK HRTB A/S ARKITEKTER MNAL, Pilestredet 27, 0164 Oslo, Telefon 22 11 50 51, E-mail post@hrtb.no

RIB A.L. HIBYE AS, Cort Adlersgt. 14, postboks 2413, Solli, 0202 Oslo, Telefon 23 27 80 01, E-mail oh.oslo@hibyer.no

LARK SJØBRODK BLINDHEIM AS, Sognsvn. 23 A, 0458 OSLO, Telefon 22 37 97 95, Telefax 22 37 89 44, E-mail

RIE LEITZAL INSTALLASJON A/S, Ole Deviks vei 44, 0668 OSLO, Telefon 23 05 13 30, Telefax 23 05 13 30, E-mail post@leitzal.no

RIV KNUDENES VVS A/S, St.Halvardsgt. 32 a,P.b. 2870 Tøyen, 0608 Oslo, Telefon 22 08 04 80, Telefax 22 08 05 01, E-mail grappen@knudenes.no

RIVE K.E. KOLBERG A/S, Kirkevn. 39, Pb. 50, Telefon 67 10 10 00, Telefax 67 10 10 30, E-mail

RAGNAR EVENSEN – et selskap i AF Gruppen
Grensesvingen 7, Postboks 6607, Etterstad, 0607 OSLO, Telefon 22 08 88 20, Telefax 22 08 88 50

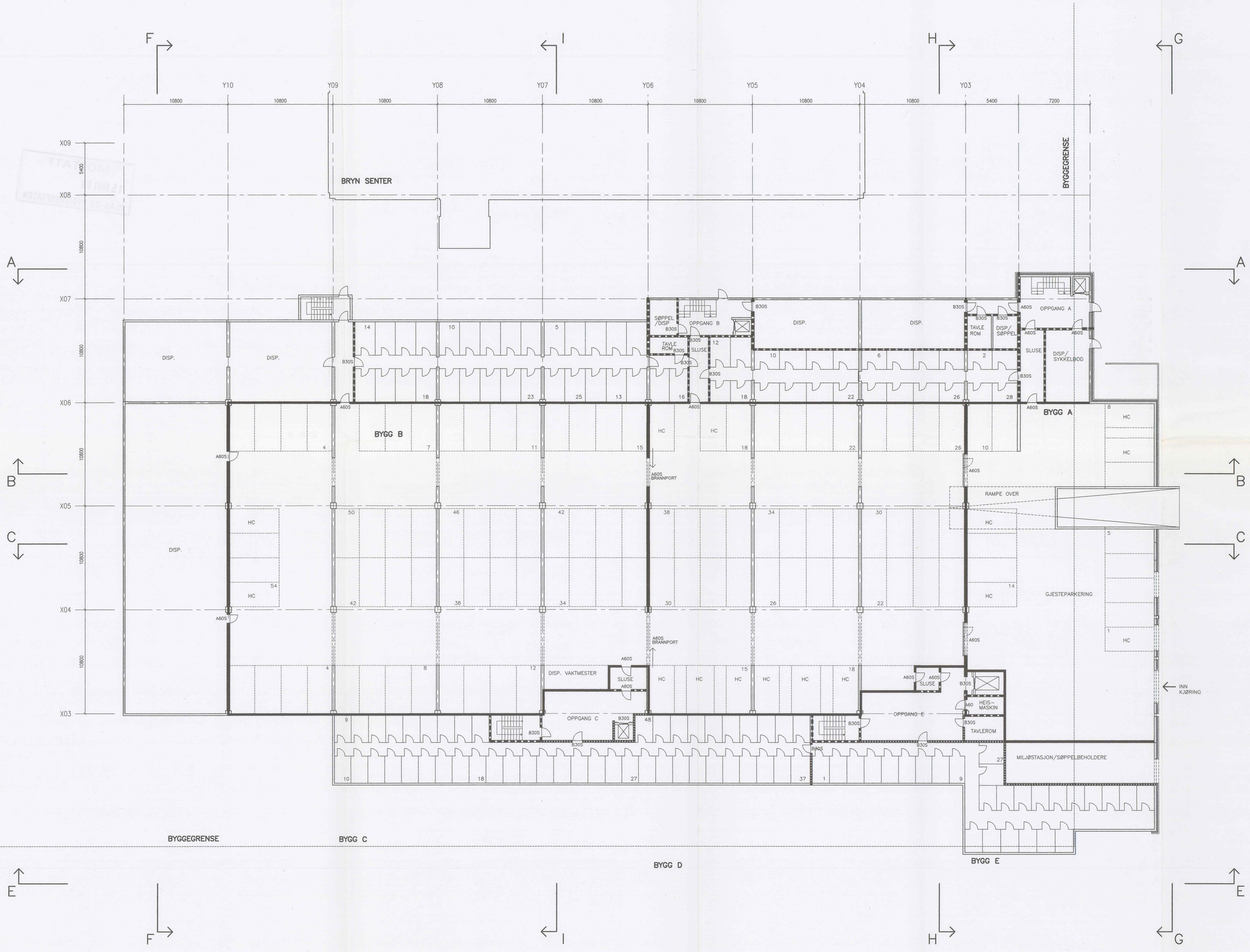
HRTB A/S, Arkitektur, MNAL, Pilestredet 27, 0164 Oslo, Telefon 22 89 32 30, Telefax 22 11 50 51, E-mail post@hrtb.no, Foretaksregisteret NO 912 836 181 MVA

Tittel: PLAN U. ETASJE

Tegn.	Dok.	Konfr.	Godkj.	Type
BB			BB	TILLEGGSMELDING

Dato: 10.11.98 | Mål: 1:200 | Tegning nr.: A-31-0U | Rev.: K

N:\Prosjekt\Bryn\Dwg\Plan\Diverse\A-31-0U



TEGNFORKLARING:

A120
A60
B60

BRANN

BYGGEMELDING

Rev	Dato:	Sign.:	Beskrivelse

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 U. ETASJE

K+ 105,75/105,90

BRANNVERN

Målestokk	Dato:	Sign.:	TEGNING NR.:	REV.:
1:200	11.05.98	BB	A–110B	

F I H G

BRYN SENTER

BYGGEGRENSE

A A

B B

C C

E E

F I H G

K+ 108,8

K+ 108,8

RAMPE 1:12

K+ 109,45

K+ 109,45

K+ 109,35

K+ 109,3

K+ 109,3

HAGESTUE

HAGESTUE

INN

INN

BYGGEGRENSE

4C OPPHOLD KJØK. SPIS SOV.1 SOV.2 SOV.3 BOD B30 HALL BAD

4B OPPHOLD SOV.1 SOV.2 SOV.3 SPIS BOD KJØK. BAD

4A OPPHOLD SOV.1 SOV.2 SOV.3 HALL KJØK. SPIS BOD BAD

2C OPPHOLD SOV. WC BAD KJØK. BOD B30

2B OPPHOLD SOV. KJØK. BAD

2A OPPHOLD SOV. GANG KJØK. BAD

3A OPPHOLD KJØK. BAD

2L OPPHOLD SOV. KJØK. BAD GANG B30

2L1 OPPHOLD SOV. KJØK. BAD GANG B30

2L OPPHOLD SOV. KJØK. BAD GANG B30

DISP. DISP.FELLES

2K2 OPPHOLD/SOV KJØK. BAD B30

2K1 OPPHOLD/SOV KJØK. BAD B30

2K OPPHOLD/SOV KJØK. BAD B30

TEGNFORKLARING:

A120

A60

B60

BYGGEMELDING

Rev	Dato:	Sign.:	Beskrivelse

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	



TEGNFORKLARING:

- A120
- A60
- B60

BYGGEMELDING

Rev	Dato:	Sign.:	Beskrivelse

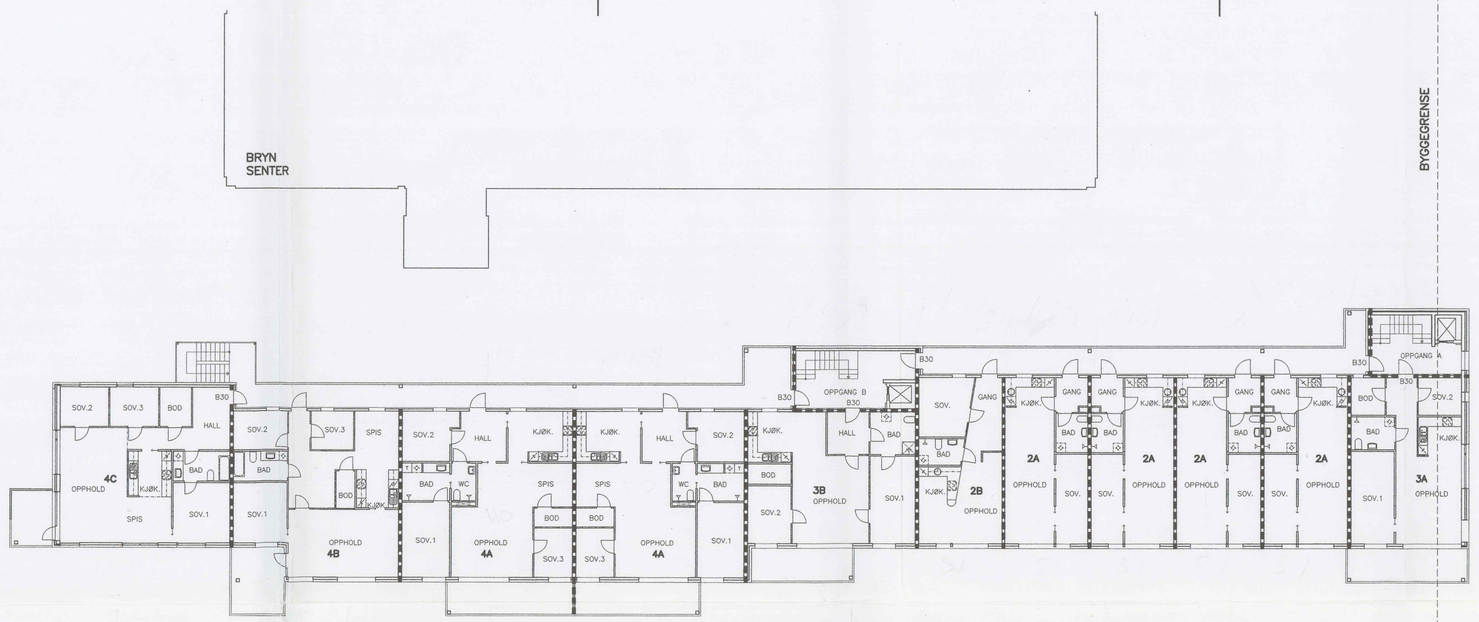
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
Pilestredet 27
0164 Oslo
Telefon 22 99 32 30
Telefax 22 11 50 51
E-mail hrtb@online.no
Foretaksregisteret:
NO 912 838 161 MVA

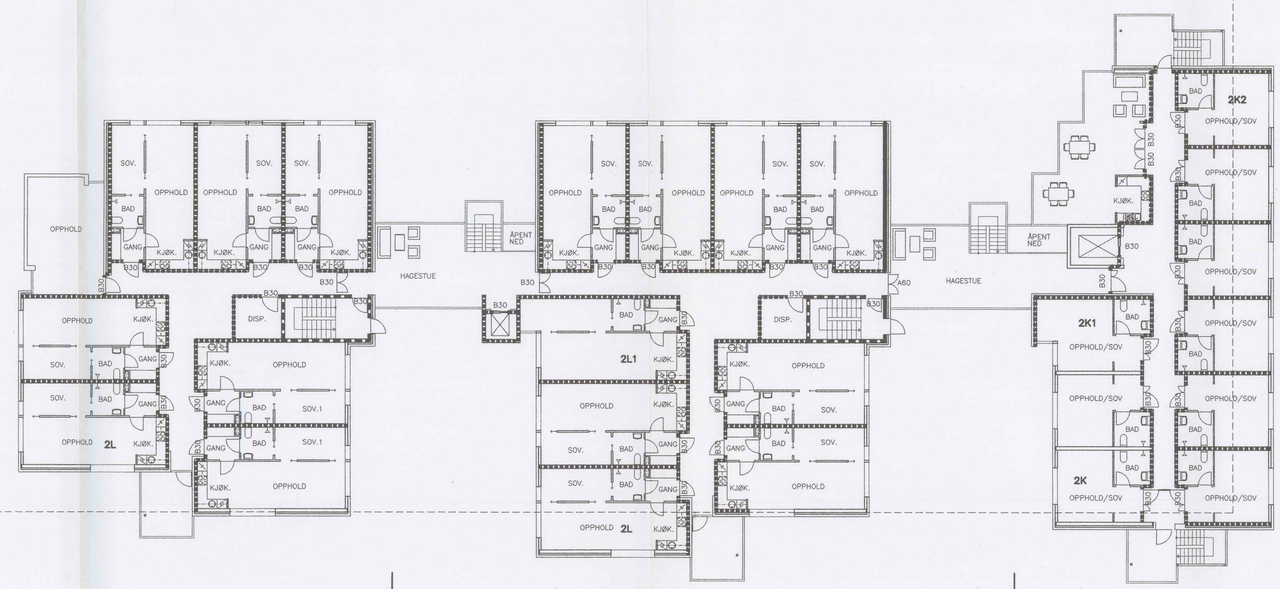
BRYN BOLIGER

PLAN 2 ETASJE

K+ 112,05/112.2
BRANNVERN

Målestokk	Dato:	Sign.:	TEGNING NR.:	REV.:
1:200	11.05.98	BB	A–112B	





TEGNFORKLARING:

A120
A60
B60

BYGGEMELDING

Rev	Dato:	Sign.:	Beskrivelse

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 3 ETASJE

K+ 114,8/114.95

BRANNVERN

Målestokk	Dato:	Sign.:	TEGNING NR.:	REV.:
1:200	11.05.98	BB	A–113B	



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID-er her: www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse
Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige. Øvrige forsikringsdekninger leveres av Gjensidige.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøper-forsikring/-pakke mottar forsikrings-agenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendoms-meglerforetaket fra Hiscox avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

- Enebolig og rekkehus kr 7 049,-
- Leilighet med andels- eller aksjenummer kr 4 909,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 4 214,-
- Fritidsbolig kr 10 679,-

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan
Hvis du er misfornøyd eller uenig med Gjensidige eller med Boligkjøperforsikringen som leveres av Hiscox med oppgjør via Sedgwick, har du flere klagemuligheter.

Dersom du ønsker å klage på forsikringer du har i Gjensidige kan du lese mer om det her: www.gjensidige.no/kontakt-kundeservice/klage

Vi etterstreber å finne en best løsning for deg som vår kunde.

Gjelder klagen Boligkjøperforsikring, bes klagen rettet til Sedgwick til klage.boligkjoper@sedgwick.com.

Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemda
Dersom du ikke kommer til enighet med Gjensidige eller med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting
Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Tvister i forbindelse med forsikrings-avtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakke-løsning, kan Boligkjøperforsikringen med en varighet på 5 år kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Pris for Boligkjøperforsikring:

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer kr 7 150,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 8 950,-
- Rekkehus med eget gnr./bnr. kr 13 650,-
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt kr 13 650,-

Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 2 500,- i godtgjørelse for salget av boligkjøperforsikringen. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av Boligkjøperforsikring.

De øvrige produktene i pakken kan også kjøpes for seg, da må du kontakte Gjensidige direkte. Renteforsikringen tilbys kun som en del av pakken.

Garantiordning for skadeforsikring
Selskapet er medlem i garanti-ordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent.

Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle.

Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer.

For nærmere informasjon om garantiordningen, se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris
Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning for pakken.

Pris for pakken gjelder i ett år, og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta god informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke, kan du lese mer om dette her: www.gjensidige.no/forsikring/oppsigelse

Om Gjensidige
I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 995 568 217.

Postadresse:
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no

Gjensidige



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID for Boligkjøperforsikring og andre relevante produkter:
www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige.

I forbindelse med tegning av Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket utgjør kr 2 500,-. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av forsikringen.

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med en avgjørelse fra Boligkjøperforsikringen levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick, har du to klagemuligheter.

Klagen bes rettet til Sedgwick, til klage.boligkjoper@sedgwick.com. Dersom du ikke er enig avgjørelsen, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning. Pris for forsikringen gjelder i 5 år.

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no

Gjensidige

Harry Fetts vei 5A

Nabolaget Rognerud - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Rognerud Linje 3N, 78A, 78B	3 min 0.2 km
Høyenhall Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	14 min 1.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	9 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5.9 km

Skoler

Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	11 min 0.7 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	12 min 0.9 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	15 min 1.2 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	15 min 1.2 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	17 min 1.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	8 min 4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	9 min 5.1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

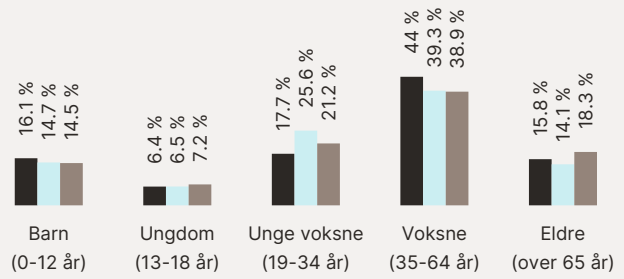
Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rognerud	920	396
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Christinedal kunst- og kulturbhg (0-5... 60 barn	3 min 0.2 km
Solfridbakken barnehage (1-6 år) 73 barn	12 min 0.9 km
Husmannsplassen barnehage (1-5 år) 80 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Meny Bryn	4 min
Coop Extra Manglerud Senter	12 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog/t-bane

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

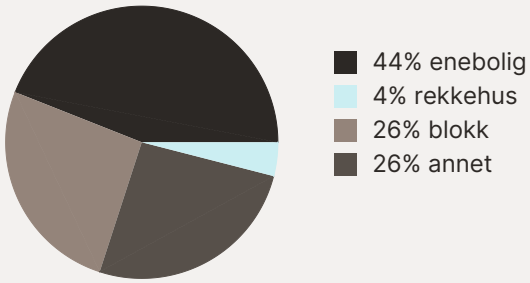
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Østensjø skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 0.7 km
Manglerud idrettspark Fotball, ishall	12 min 0.8 km
EVO Bryn	2 min
Manglerud bad	13 min

Boligmasse



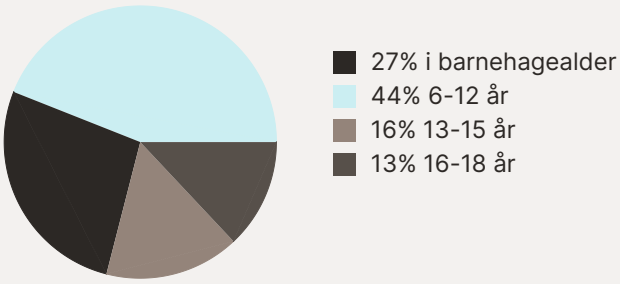
«Alle typer mennesker bor her og det er kort vei til ALT :-)»

Sitat fra en lokalkjent

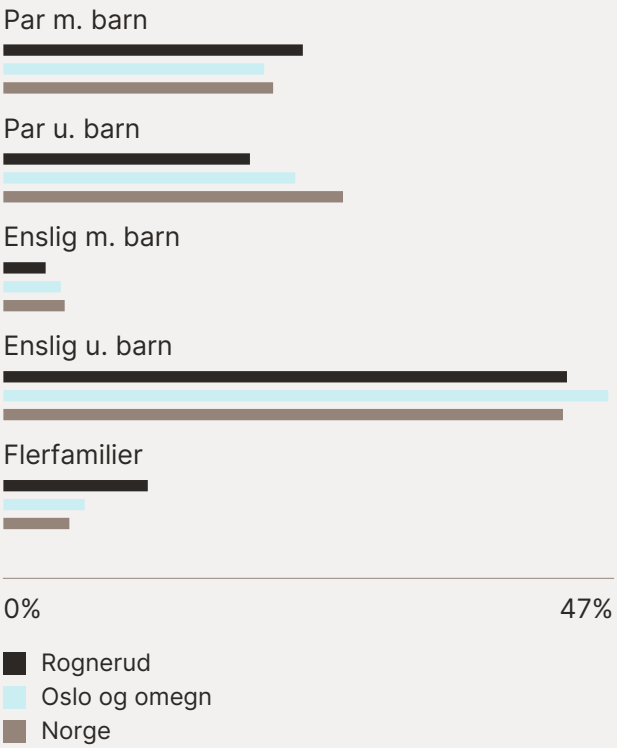
Varer/Tjenester

Bryn senter	4 min
Apotek 1 Bryn	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

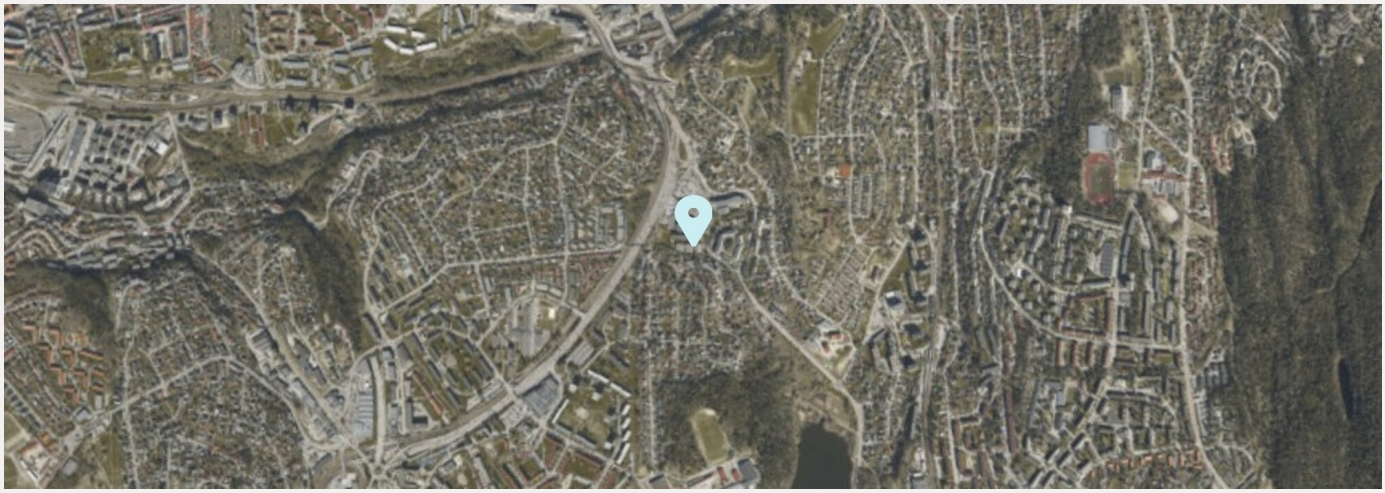


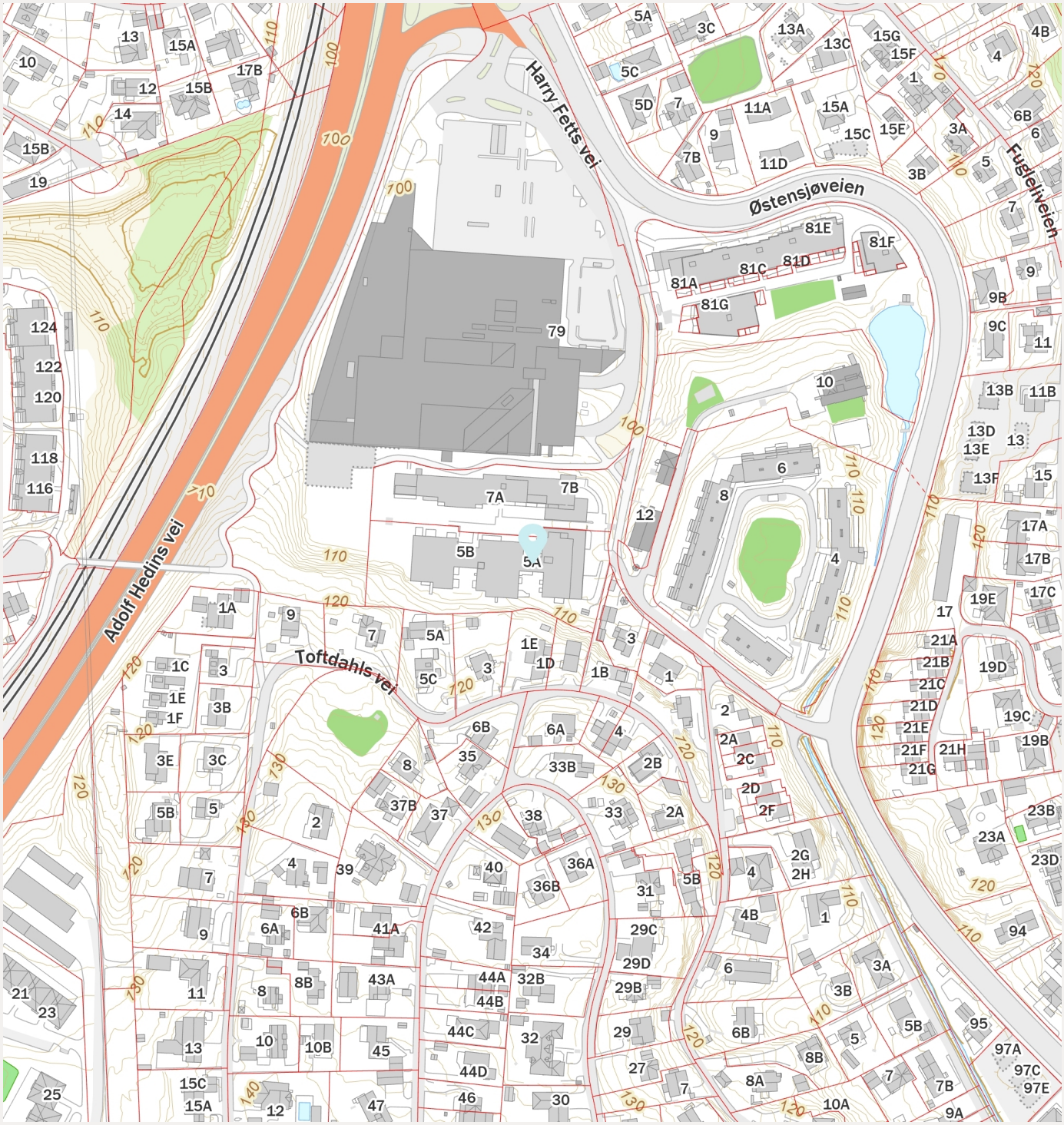
Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026