

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Harry Fetts vei 5 A, 0667 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 144, bnr. 2113

 Andelsnummer 71

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



Befaringsdato: 01.06.2026

Rapportdato: 11.06.2026

Oppdragsnr.: 19989-1830

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: XA5160

Autorisert foretak: Agenda Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Sjørevik



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 næringsseiendommer, boliger og tomter. Videre har vi godkjenning for byggelånskontroll, reklamasjonstaksering i forbindelse med eierskifte, samt skadetaksering.



Rapportansvarlig

Einar Sørveik

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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.
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 dør.

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. Dusjgarnityr. Innredning med nedfet servant. Mekanisk avtrekk. Opplegg for vaskemaskin. Målt ca. 30 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

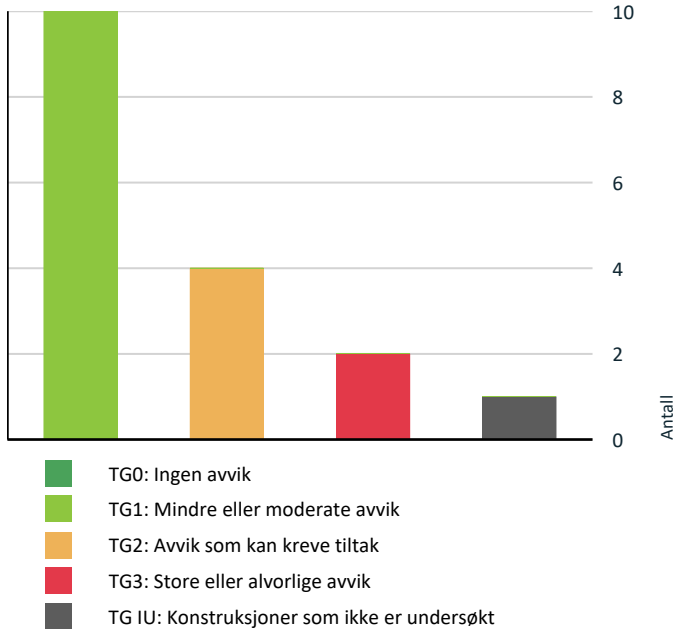
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

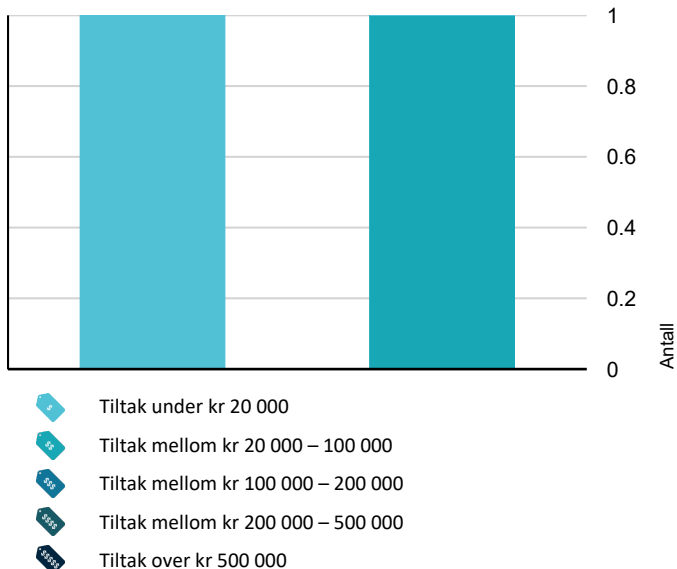
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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](#)

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

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

- Andre tiltak:

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Gjelder balkongdør.

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



⚠ TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

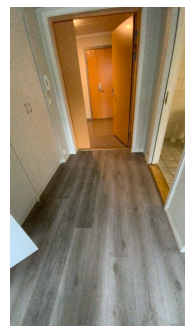
Fransk balkong.

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 dør.

VÅTROM

Tilstandsrapport

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. Dusjgarnityr. Innredning med nedfett servant. Mekanisk avtrekk. Opplegg for vaskemaskin. Målt ca. 30 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 30 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).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- 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 vann-tettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

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/ kontrollklæring 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.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med dusjgarnityr, nedfelt servant, toalett 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.

Foretatt overflatesøk med Tramex fuktmåler i dusjhjørne uten å påvise unormale forhold.

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 pladetopp.

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.

Tilstandsrapport

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.

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 eiltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Tilstandsrapport

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

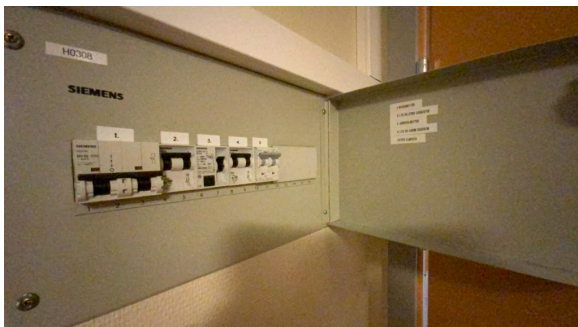
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det foreligger ikke samsvarerklæringer 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

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

Rekkverkshøyde på fransk balkong er lavere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk 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 optas av yttervegger.



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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Einar Sørøvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Harry Fetts vei 5 A

Hjemmelshaver

Borettslaget Harry Fetts Vei 5 A Og B

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0308/BORETTSLAGET HARRY FETTS VEI 5 A OG B	982396018	H0308		Oslo Kommune

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

71

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

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 bygningsfaglig ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig 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.
- Bygningsfaglig 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. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertakk 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, utførede 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 bruksheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XA5160>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

&Partners Grünerløkka

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

Solibo AS

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

Boligopplysninger for boligselskap:

Borettslaget Harry Fetts vei 5A og B

Megleropplysninger

08.06.2026

Vi viser til forespørsel av 05.06.26

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

Seksjons-/andelsnr: 71
Adresse: Harry Fetts vei 5A, 0667 Oslo

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

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Forsikringselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer: 6651551

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



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

Nedbetaling av lån i OBOS-banken

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

Norgespris

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

Godkjent avtale med Boligbygg

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

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

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

Ringeklokketablå i oppgang B

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

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

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



Gjesterom

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

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

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

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

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

Tilsyn av Brann- og redningsetaten

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

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

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

Rammeeavtale EI-kontroller

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

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

Ny serviceavtale heis

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

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



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

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

Kommentarer til årsregnskapet

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

Negativt resultat for 2025 skyldes i stor grad forsinkelser i utbetaling av tilbakebetaling fra forsikringssekskapet 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



Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER					
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 DRIFTSINNEKTER		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
FINANSINNEKTEK/-KOSTNAD					
Finansinntekter		42 272	6 786	0	0
Finanskostnader	11	336 214	404 821	0	391 200
RESULTAT FINANSPOSTER		293 942	398 034	0	391 200
Resultat		3 418 037	3 115 731	0	3 612 756
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	12	3 418 037	3 115 731		
SUM DISPONERING		3 418 037	3 115 731		



Balanse 2025

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



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



Borettslaget Harry Fetts Vei 5 A og B

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

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

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 5 - STYREHONORAR

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

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

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

NOTE 7 - KOSTNAD SAMEIET

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

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

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

NOTE 9 - RENHOLD

Mattleie	10 232
Renhold	283 317
Sum renhold	293 549



NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11 - FINANSKOSTNADER

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

NOTE 12 - ANNEN EGENKAPITAL

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

NOTE 13 - BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 2000

Bygningene er ikke avskrevet.

Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om vedlikehold.

NOTE 14 - ANDRE DRIFTSMIDLER

Garasje plass	60 000
Sum andre driftsmidler	60 000

Tilgang i 2019, avskrives ikke



NOTE 15- ANDEL EGENKAPITAL/GJELD I FELLESANLEGG

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

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

NOTE 16 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

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

NOTE 17 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

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

NOTE 18 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 19 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	17 469
Sum annen kortsiktig gjeld	17 469



Borettslaget Harry Fetts Vei 5 A og B

NOTE 20 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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



Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET HARRY FETTS VEI 5 A OG B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 mistligheter 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 mistligheter 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 mistligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Fredrik A B Thorsteinsen
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-29 13:49:09 UTC



bankID 

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

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

Valgkomiteen innstiller følgende personer til generalforsamlingen:

5.1 Valg av styreleder

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

5.2 Valg av 2 styremedlemmer

Rita Øines stiller til valg som styremedlem for 2 år

Turid Luth Johansen stiller til valg som styremedlem for 2 år

5.3 Valg av 2 varamedlemmer

Gerd Synnøve Haug stiller til valg som varamedlem for 1 år

Karin Standal stiller til valg som varamedlem for 1 år

5.4 Valg av valgkomité

Astrid Lorentine Andersen stiller til valg til valgkomité for 1 år

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

Kjell Randum stiller til valg til valgkomité for 1 år



6. VEDTEKSENDRING §3-1 FORSKJØPSRETT

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

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

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

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

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Krever 2/3 flertall

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

Ny bestemmelse vil lyde:

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

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

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

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



7. VEDTEKTSENDRING §6-2 (1)

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

Krever 2/3 flertall

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

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

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



7. INNSENDT SAK

Forslagsstiller:

Signe Stjerne

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret? Ja, har vi egentlig det?

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

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

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

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

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

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

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

Det er selvsagt flere saker som kunne vært nevnt her.



Forslagsstillers forslag til vedtak:

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

Styrets vurdering:

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

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

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

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

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

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

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

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



Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering.

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

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



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____ _____

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

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

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

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

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

19 andelseiere
10 fullmakter
Totalt 29 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

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

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

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

5.2. Valg av 2 styremedlemmer

Rita Øines ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.

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

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

5.3. Valg av 2 varamedlemmer

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

Karin Standal ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.

5.4. Valg av valgkomité

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

Astrid Lorentine Andersen: 17 stemmer for, 7 stemmer mot

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

Kjell Randum: 17 stemmer for, 7 stemmer mot

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

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

6. Vedtektsendring §3-1 Forkjøpsrett

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Se innkallingen.

Forslag til vedtak:

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

Ny bestemmelse vil lyde:

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

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

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

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

Vedtak:

Godkjent med 19 stemmer for og 5 stemmer mot.

7. Vedtektsendring §6-2 (1)

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Se innkallingen.

Forslag til vedtak:

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

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

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

Vedtak:

Godkjent med 19 stemmer for og 1 stemme mot.

8. Innsendt sak

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Se innkallingen.

Forslag til vedtak:

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

Styrets vurdering:

Se innkallingen.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering.

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

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

Protokolltilførsel:

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

Vedtak:

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

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

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Kiersten Oestreng

Protokollvitne:

Anna Maria Gabriella Gunneflo

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

13-05-2026 10:02:30 UTC

Undertegner

Dato

Kiersten Oestreng

Møteleder

kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.46.252.142

BORETTSLAGET HARRY FETTS VEI 5 A OG B 982396018 Norge

Signert med E-signere

12-05-2026 22:05:34 UTC

Undertegner

Dato

Anna Maria Gabriella Gunneflo

Protokollvitne

ggunnefl@online.no

+4790062669

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 51.175.158.209

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Harry Fetts vei 5 A og B er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

Bare personer over 55 år kan være andelseiere.

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

Ved andelseier død kan gjenlevende ektefelle eller samboer overta andelen.

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

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

- (4) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, jf. Dog vedtektenes § 2-1 (3).
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

- (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 vedlikeholdspunkt 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 vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med to til fire varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsførere og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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.

Husordensregler for borettslaget Harry Fettsvei 5 a og B,

Vedtatt på generalforsamling ,13 mai,2008

1,Formål

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

2,Generelt.

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

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

3. Alminnelige regler.

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

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

All Montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, antenner, utelamper, 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.22.00 og 8,00 på hverdager, og ikke på helligdager. Skal større selskaper holdes, bør naboer i nærheten varsles på forhånd, slik at forståelse mellom naboer blir den beste. Lyden bærer godt mellom leilighetene, Husk: det er ikke alle som er like friske.

5. Behandling av søppel.

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

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

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

og renslighet blant oss beboere.

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

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

6 .Ro og orden.

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

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

7.Søppel Generelt:

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

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

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

Batterier og elektriske apparater kan heller ikke kastes i søppelrommet.

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

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

8.Grilling.

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

9.Dyrehold.

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

påklages til generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

Rydding og renhold etter bruk er leiers ansvar.

Best, og utlevering av nøkkel henv. styrekontoret

Pris kr.300,-pr gang.

.Bruk av fellesrom,blokk c,2 etasje,

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

Onsdager ønsker bingo-komiteen velkommen til Bingoaften.

(se oppslag på oppslagstavlen)

Styret.

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

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

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

§4 VEDLIKEHOLD

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

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

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

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

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

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

§6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering

§7 STYRET

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

§8 STYRETS KOMPETANSE

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

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

§9 OM STYREMØTET

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

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

§10 SAMEIERMØTET

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

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

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

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

§11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

PS det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

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

§12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

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

§13

OM SAMEIERMØTET

Den enkelte seksjon har følgende stemmevekt på generalforsamling:

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

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

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

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

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

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

§14 REVISJON OG REGNSKAP

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

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

§15 FORRETNINGSFØRER

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

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

§16 MISLIGHOLD

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

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

§17 FRAVIKELSE

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

§18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 20 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

§21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

HRTB A/S, Arkitekter
Pilestredet 27
0164 OSLO

Dato: 22 MAR 1999

Deres ref:

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

Saksbeh: Øystein Eriksen

Arkivkode:

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

APPROBASJON

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

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

Det foreligger protester fra 8 naboer.

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

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

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

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

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES UTEN IGANGSETTINGSTILLATELSE



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

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

Protesterende parter har klageadgang.

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

Plangrunnlaget.

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

Reguleringsbestemmelsene om grad av utnyttelse:

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

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

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

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at utnyttelsesgrad, U.maks = 1,1 regnes innefor Felt C.

Reguleringsbestemmelsene om areal for bolig:

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

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

Eksisterende forhold.

Reguleringsområdet består av 3 formålsområder:

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

Netto tomt for boligformål er 8.872 m².

Brutto tomteareal for boligformål 9.287 m²

Samlet netto tomteareal er 43.145 m²

Samlet brutto tomteareal 47.000 m².

Søknaden.

Søknaden omfatter bygging av boligblokker i 3 - 5 etasjer med parkering og bodareal i underetasje. Bebyggelsen er delt inn i 2 blokker, blokk AB og blokk CDE

Bebygget areal = 2.464 m²

Sum bruksareal = 13.924 m²

Sum bruttoareal = 14.052 m²

Omsøkt forslag viser en samlet parkeringsdekning på 106 plasser.

Brutto tomt Felt C er 9287 m².

Bruttoareal for bygning over terreng er 9.054

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

Innkommne uttalelser.

Det er innkommet protester fra 8 naboer:

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

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

Det protesteres:

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Høyde:

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

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

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

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

Byggegrense:

Omsøkt forslag til bebyggelse består av 3 hovedvolumer som overskrider regulert byggegrense på 3 steder fra 2 til 3 meter. Bygningens utforming gjør at middellavstanden til regulert byggegrense er 3,8 m. Samlet vurderes bebyggelsens sydfasade som en forbedring i forhold til gjeldende regulering.

Spesielle forhold.

Saken ble byggeanmeldt første gang 24.12.98.

Det ble innsendt nytt forslag den 15.05.98 med nytt nabovarsel.

Det ble innsendt revidert forslag for blokk AB den 09.02.99.

Dispensasjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Regulert minimum areal for boligformål:

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

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

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

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

3. Overskridelse av regulert byggegrense mot syd.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering

Bruksareal, BRA:

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

Bruttoareal, BTA:

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

Brutto tomt Felt C er 9287 m².

Bruttoareal inngår i u-gradsberegning er 9.587 m²

Utnyttelsesgrad for omsøkt bebyggelse er, U = 1.03

Uteareal:

Netto tomt er 8.872 m².

Bebygget areal er 2.464 m².

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

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

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

Parkeringsdekning med krav i hht. parkeringsnormen:

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

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

Parkeringsdekning etter planleggingsnormen er således ikke oppfylt.

Beliggenhet og sokkelhøyde.

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

Avfall

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

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

Varsel om forurensningsgebyr

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

Igangsettingstillatelse.

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


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

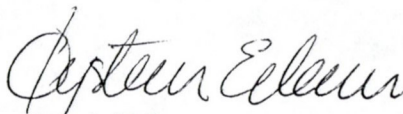
Det er byggherrens ansvar at alle bestemmelsene i plan- og bygningsloven, med tilhørende bestemmelser blir overholdt. Eventuelle endringer i forhold til dette vedtaket må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen gjennomføres. Approbasjonen er gyldig i 3 år.

Klageadgang.

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

Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad


Tore Berntzen
Seksjonsleder


Øystein Eriksen
Saksbehandler

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

Kopi til: protesterende naboer



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

HRTB A/S, Arkitekter
Pilestredet 27
0164 OSLO

Dato: **27 DES. 2000**

Deres ref:

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

Arkivkode:

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

Tillegg

Svar på søknad om godkjenning av tilleggspaner

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

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

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

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

Diverse tekniske krav til løsninger er krevd for godkjennelsen.

Approbasjonens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for tilleggsarbeidene.

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

Approbasjon.

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

Tilleggssøknad.

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



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

Innkomne uttalelser.

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

Tekniske krav.

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

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

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

Spesielle forhold.

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

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

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

Dispensasjon.

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

Igangsettingstillatelse.

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

Klageadgang.

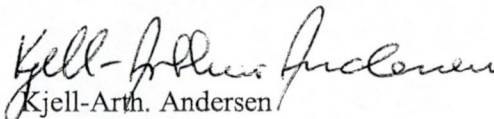
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage vedtaket inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- og BYGNINGSETATEN

Avdeling Øst, Seksjon byggesøknad


Karen Marte Glad Visnes

Seksjonsleder


Kjell-Arth. Andersen
Saksbehandler



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

HRTB A/S, Arkitekter
Pilestredet 27
0164 OSLO

14 JUN 1999

Dato: 11

Deres ref:

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

Saksbeh: Øystein Eriksen

Arkivkode:

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

TILLATELSE TIL ENDRING

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

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

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

Søknaden omfatter en mindre endring av blokkene AB og CDE.

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

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

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 11-25 utgår.

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

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

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

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



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

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

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

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

Tidligere gitt tillatelse:

Rammetillatelse ble gitt 22.03.99.

Igangsettingstillatelse er ikke gitt pr. d.d.

Endringsøknaden:

Søknaden omfatter en mindre endring av blokkene AB og CDE.

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

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

Gjeldende plangrunnlag:

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

Tekniske krav:

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

Ansvar:

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

Kontroll:

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

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

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

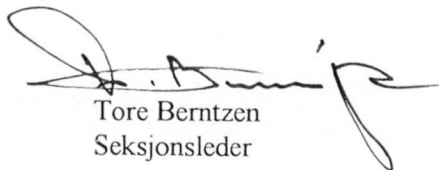
Klageadgang:

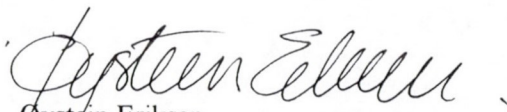
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage approbasjonen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsetatene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Øst

Seksjon byggesøknad


Tore Berntzen
Seksjonsleder


Øystein Eriksen
Saksbehandler

Vedlegg: Orientering om klageadgang.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

HRTB A/S, Arkitekter
Pilestredet 27
0164 OSLO

Dato: 02 JUL 1999

Deres ref:

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

Saksbeh: Øystein Eriksen

Arkivkode:

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

TILLATELSE TIL ENDRING

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

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

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

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

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

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

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

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

Tidligere gitt tillatelse:

Approbasjon ble gitt 22.03.99.

Tillatelse til endring ble gitt 14.06.99



Plan- og bygningsetaten	Postadresse:	Telefon:	22 66 22 66	Bankgiro:	6003.05.58920
Avdeling Øst	Trondheimsveien 5		22 66 20 20	Postgiro:	0800.10.41300
Seksjon byggesøknad	0560 OSLO	Telefaks:	22 66 25 65	Org.nr.:	971 040 823

Endringsøknaden:

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

Revidert parkeringsdekning skal være:

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

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

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

Ansvar:

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

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

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


Klageadgang:

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

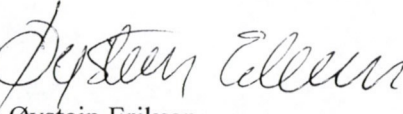
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Øst

Seksjon byggesøknad



Tore Berntzen
Seksjonsleder



Øystein Eriksen
Saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

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

Dato: **06 JULI 1999**

Deres ref: Vår ref (saksnr): 9705462-55 Saksbeh: Arild R. Johannessen Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

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

Igangsettingstillatelse

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

Arbeid godkjent i approbasjon av 22.03.99 tillates nå igangsatt.

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

Det er innkommet klage på approbasjonen.

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

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

Påvisning.

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

Kontroll av beliggenhet, sokkelhøyde og grunnforhold.

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

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

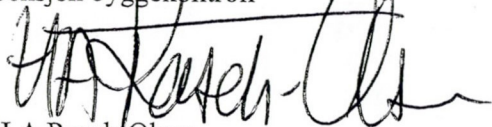


Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Øst Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

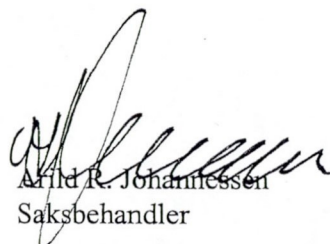
Når forskaling er oppsatt, evt. muring av grunnmur er påbegynt, skal Plan- og bygningsetaten varsles for endelig kontroll av beliggenhet og høyde.

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

Avdeling Øst
Seksjon byggek kontroll



H.A. Rasch-Olsen
O.ing.



Arild R. Johannessen
Saksbehandler



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

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

Dato: 30 AUG. 1999
Arkivkode:

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

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

Igangsettingstillatelse

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

Arbeid godkjent i approbasjon av 22.3.99. tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder for hele arbeidet.

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

Ferdigbesiktigelse.

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

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

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Jan Otto Strøm

Jan Otto Strøm
Seksjonsleder

H. A. Rasch-Olsen

H. A. Rasch-Olsen
Overing.



Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Øst Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Ragnar Evensen AS
Postboks 6607 Etterstad

0607 OSLO

Dato: 04 OKT. 2000

Deres ref:

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

Arkivkode:

Byggeplass: ØSTENSJØVEIEN 79

Eiendom: 144/30

Tiltakshaver: Ragnar Evensen AS

Adresse: Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO

Søker: HRTB A/S, Arkitekt

Adresse: Pilestredet 27, 0164 OSLO

Tiltakstype: Blokk

Tiltaksart: Oppføring

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Befaring på stedet vil ikke bli foretatt på dette tidspunkt.

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

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

Mangler:

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

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

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



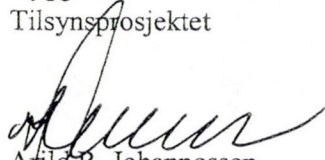
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

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

Byggestart
Tilsynsprosjektet



Arild R. Johannessen
Saksbehandler

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Ragnar Evensen AS
Postboks 6607 Etterstad
0607 OSLO

Dato: **21 OKT. 2000**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199705462-83 Saksbeh: Arild R. Johannessen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

Byggeplass:	ØSTENSJØVEIEN 79	Eiendom:	144/30
Tiltakshaver:	Ragnar Evensen AS	Adresse:	Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO
Søker:	HRTB A/S, 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. Brann teknisk.
3. Ferdigmelding av utenomhusanlegget.
4. Ferdigmelding av avkjørsel/adkomst.
5. Ferdigmelding av ventilasjon.
6. Sluttrapport for avfallshåndteringen.
7. VAV-ferdigattest fra Vann og Avløpsetaten.
8. Beliggenhetskontroll bestilles hit på tlf. 22662648.
9. Ny eiers navn.

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

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



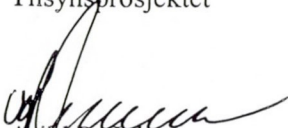
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

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

Byggestart
Tilsynsprosjektet



Arvid R. Johannessen
Saksbehandler

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Ragnar Evensen AS AF
Postboks 6607 Etterstad
0607 OSLO

Dato: **04 JULI 2001**

Deres ref:

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

Saksbeh: Arild R. Johannessen

Arkivkode: 531

Byggeplass: ØSTENSJØVEIEN 79

Eiendom: 144/30

Tiltakshaver: Ragnar Evensen AS

Adresse: Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO

Søker: HRTB A/S, Arkitekter

Adresse: Pilestredet 27, 0164 OSLO

Tiltakstype: Blokk

Tiltaksart: Oppføring

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

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

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

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

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

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell Stølan
Avd.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Juridisk avdeling

OSLO KOMMUNE

SENTRALADM.

13. AUG 01

SAKSNR. 200009432-4

NOB

SAKSØ.

ARKIVNR.

331.0

MERKN.

Oslo kommune
Byrådsavdeling for næring og byutvikling
Rådhuset
0037 OSLO

Deres dato

Deres ref
200008732

Vår ref
99/07724- MAV
Arkiv:423.11

Saksbehandler
Marius Vammes Tlf: 22 00 35 91

Vår dato

10 AUG. 2001

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

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

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

Plan- og bygningsetaten godkjente søknaden i vedtak av 22.03.99.

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

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

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

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

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

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

Fylkesmannen bemerker:

Byggearbeidet er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 93.

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

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

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

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

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

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

Foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon vil lovens krav være oppfylt og dispensasjon kan gis. I motsatt fall er lovens krav ikke oppfylt og dispensasjon kan ikke gis. De særlige grunner som taler for dispensasjon må naturligvis ligge innenfor rammen av loven.

De ulike bestemmelser og planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse."

Vurderingstemaet er presisert gjennom uttalelser fra Sivilombudsmannen. Vi viser til Sivilombudsmannens årsmelding for 1994, sak 74 hvor det heter:

"For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det således foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering er av en slik karakter og har en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn bestemmelsene i reguleringsplanen er ment å ivareta".

Selv om kravet til "særlige grunner" skulle være oppfylt, har imidlertid ikke søkeren noe krav på å få dispensasjon. Dette beror på kommunens skjønn.

Klagerne anfører at den godkjente høyde på bygget (AB) vil medføre ulemper i form av tap av utsikt og lysinnslipp.

Plan- og bygningsetaten har i innstillingen til byutviklingskomiteen begrunnet de forskjellige dispensasjoner slik:

"Etaten har i approbasjonen av 22.03.99 gitt dispensasjon fra reguleringsplanen for overskridelse av byggegrense med 3 hovedvolumer som overskrider regulert byggegrense på 3 steder fra 2 til 3 meter, regulert gesimshøyde med 1,45 meter, bebyggelsesplanens utforming og plassering av bygningsvolum (se vedtak s. 3) og minimum 10 000 m² med boligareal. Dispensasjonssøknaden var begrunnet i rammebetingelser gitt i reguleringsplanen og eksisterende parkeringsanlegg. Klagerne hevder at det ikke foreligger grunnlag for dispensasjon fra regulert byggegrense og høyde i dette tilfellet.

I vurderingen om det forelå "særlige grunner" for dispensasjon fra regulert høyde og byggegrense, ble det for begge forhold lagt vekt på reguleringsbestemmelsenes delvis motstridende rammebetingelser mht. maksimums- og minimumskrav og generelle krav til utomhusareal. Det var avsatt 10 000 m² til boligformål/eldreboliger og det var et ønske om å tilfredsstille dette kravet i best mulig grad, sett i forhold til generelt ønske om fortetting i Oslo grunnet boligmangel, samt behov for omsorgsboliger i bydelen. Også økte ambisjoner for utomhusarealet og vegetasjon har medført at man var positivt innstilt til den omsøkte løsning.

Høyde.

I forhold til omsøkte høyde ble det lagt vekt på at det forelå endrede forutsetninger for beregning av konstruksjonshøyder som følge av innregulering av underjordisk garasje i sak 551/94. Forhold ved garasjen har gjort at man har fått en forskyving i høyde, der reguleringsplanen vedrørende boligene ikke er endret i samsvar med dette. Alternativet til den godkjente løsning med dispensasjon for 1,45 m ville derfor være og nekte den reduserte 5. etasje, noe som ville medføre at avviket til regulert boligareal ytterligere ville øke.

Når det gjaldt forholdet til naboer ligger bygning AB i en minimumsavstand av 65 meter fra nærmeste bebyggelse i syd og den økte gesimshøyden vurderes derfor kun i liten grad å ha innvirkning på utsikten til nabotomtene. I forbindelse med klagesaken er det utarbeidet skisser som viser konsekvensene av dispensasjonen for bakenforliggende naboers utsikt. Etter etatens mening viser det innsendte materialet at endret høyde på 1,45 m har liten betydning for utsiktsforholdene i forhold til den regulerte høyde.

I forhold til lysforhold er etaten av den mening at blokk AB vil medføre minimalt med tap av lys, p.g.a. betydelig avstand på nordsiden av klagerne og da AB er plassert lavt i terrenget i forhold til nabotomtene. Derimot ble det lagt til grunn i vurderingen at blokk CDE ble godkjent 1,35 m lavere enn regulerte høyde, da denne løsningen må anses mindre ruvende og bedre tilpasset eksisterende bebyggelse i syd enn det reguleringsplanen legger opp til. Denne blokken ble vurdert å ha mer betydning for naboers utsyn og lys mot nord enn blokk AB, da denne blokken på det nærmeste ligger 25 m fra nabobebyggelsen.

Etaten er av den oppfatning at det her foreligger særlige grunner, slik at det kan gis dispensasjon fra regulert høyde.

Byggegrense.

Det ble i dette tilfellet lagt særlig vekt på tiltakets kvalitet og dets innvirkning på omgivelsene, da bebyggelsens sydfasade ble ansett for å være en forbedring i forhold til gjeldende regulering. Etter etatens mening er den oppbrutte bygningsmasse en mye bedre løsning mot naboer i sør, i stedet for å ha en stor sammenhengende vegg. Den oppbrutte fasade er også bedre tilpasset nabobebyggelsen. Løsningen fører også til bedre lysforhold til de leilighetene som bygges enn det man ville få hvis man hadde fulgt det opprinnelige

bebyggelsesforslag. Den arkitektoniske forbedring og løsning både for beboerne selv og naboene bak, må etter etatens mening være en særlig grunn til å gå ut over de byggegrenser som er fastsatt i dette tilfellet.

Selv med dispensasjon vil avstanden til nærmeste nabo bli ca 25 meter. Bygningens minimumsavstand på 8 meter fra tomtegrensen ligger også godt innenfor de krav som Plan- og bygningsloven stiller til avstand fra naboeiendommen, og etaten kan ikke se at innsyn og støy kan komme til å overstige det man må regne med som følge av et naboforhold i et slikt område eiendommene ligger, særlig sett i forhold til den avstand som her foreligger, terrengformasjonen og at det kun er ett sydvendt vindu i fasade som vil overskride den fastsatte byggelinje. Av samme grunn kan etaten heller ikke se at adgang til terreng og felles veranda mot syd skal nektes.

Etter det ovenstående er etaten følgelig av den oppfatning at naboenes ulemper ikke overstiger det som er påregnelig i et slikt område eiendommen ligger og at det foreligger en overvekt av hensyn som tilsier at det her gis dispensasjon."

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter finner fylkesmannen å kunne slutte seg til kommunens vedtak. En er i likhet med kommunen av den oppfatning at særlige grunner foreligger for dispensasjon fra høyde og byggegrenser. En har ved denne vurdering lagt vekt på at det kun er deler av blokk AB som overskrider den regulerte høyde, samtidig som øvrige deler av bygget ligger under den fastsatte cotehøyde. De øvrige deler av bygget ligger ut fra tegningene på cote +120,26. Det må antas at utsikten fra klagernes eiendommer uansett ville bli redusert dersom det ble bygget i henhold til reguleringsplanen. Når det gjelder dispensasjonen fra regulert byggegrense synes overskridelsen å være beskjeden. I og med at høyden på dette bygg er redusert i forhold til reguleringsplanens bestemmelser, må det antas at dette bygg samlet sett vil bli til mindre sjenanse enn et bygg i tråd med gjeldende plan.

Når det gjelder anførsler vedrørende tilpasning til de eksisterende omgivelser finner fylkesmannen å kunne slutte seg til kommunens vurdering og konklusjon.

Klagers anførsler tas derfor ikke til følge. Fylkesmannen har ingen bemerkninger til kommunens vurderinger, og det vises således til disse.

Konklusjon:

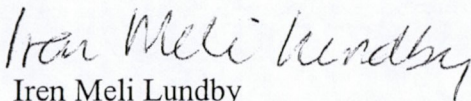
Fylkesmannen finner etter dette at kommunen har hjemmel for sitt vedtak i plan- og bygningsloven, og kan ikke se at det foreligger grunnlag for å sette vedtaket til side.

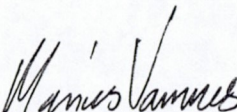
Klagen har etter dette ikke ført fram. Klagesaken er dermed endelig avgjort.

Sakens dokumenter tilbakesendes.

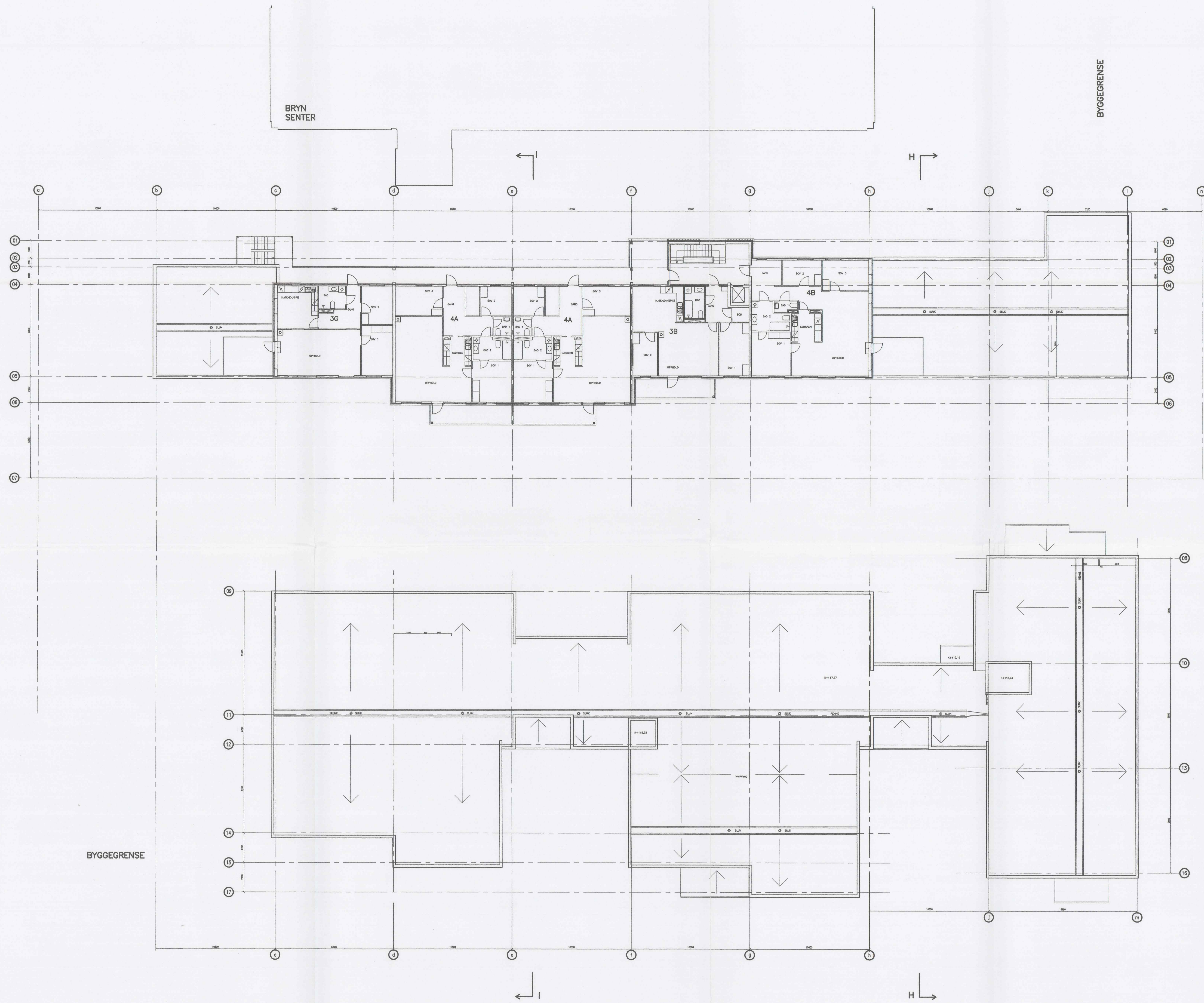
En kopi av dette brev er sendt partene direkte.

Med hilsen


Iren Meli Lundby
fung. seksjonsleder


Marius Vamnes
førstekonsulent

Kopi: AF Ragnar Evensen AS v/Anne Grete Storaker, Pb. 6607 Etterstad, 0607 OSLO
Grethe og per Dahl, Toftdahlsvei 3, 0681 OSLO
Reidun og Bjørn Pedersen, Toftdahlsvei 5, 0681 OSLO
Berit og Roberth Pedersen, Toftdahlsvei 7, 0681 OSLO
Björg og Arne Hatlem, Wetlesensvei 1, 0681 OSLO
Tom Erik Ruud, Toftdahlsvei 1A, 0681 OSLO
Maren og Kjell Raubrøtt, Toftdahlsvei 1, 0681 OSLO
Ove Holtmoen og Astri Karin Ilerød, Harry Fetts vei 3, 0667 OSLO
Rognerud Vel v/Jan Lindahl, Rognerudveien 44A, 0681 OSLO
Björg og Kåre Klausen, Wetlesensvei 1, 0681 OSLO



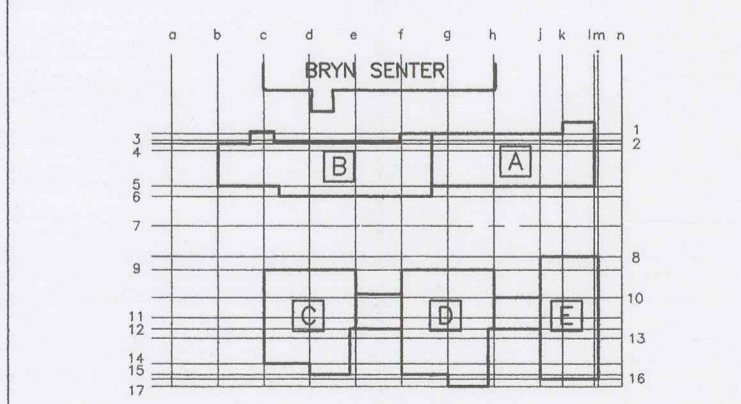
BRYN SENTER

BYGGEGRENSE

BYGGEGRENSE

Tittel: TILLEGSMELDING Tegning nr: A-315 Rev:

PROSJEKT: BRYN BOLIGER PROSJEKT NR: 41366



ARK HØR A/S ARKITEKTER MILK Prestegate 21, 0154 Oslo Telefon 22 99 22 20, Telefax 22 11 90 51 E-mail ark@ark.no	RIE LØFTEN INNEKLASSING A/S Oslo Rønne vei 14, 0658 OSLO Telefon 22 98 13 20, Telefax 22 09 13 30 E-mail info@loften.no
RIB A.L. HØRBY AS Cox Holmskjøl, V.A. Sverdrups 2415, Sunde, 0203 Oslo Telefon 22 53 80 51, Telefax 22 27 80 01 E-mail al@al.no	RV ANDRESEN VVS A/S 23 Skovengen, 02 S.A., 2070 Tønsen, 0809 Øst Telefon 22 08 04 42, Telefax 22 08 05 01 E-mail andresen@andresen.no
LARK LARSSEN ALUMINIUM AS Høyemølle 22, 0, 2068 ØSLO Telefon 22 28 27 90, Telefax 22 27 89 44 E-mail lark@lark.no	RVE ANDRESEN OSLO VENTILASJON A/S Postboksnummer 22/23, 144 Østlands, 0814 Øst Telefon 22 20 75 50, Telefax 22 22 25 85 E-mail rve@rve.no

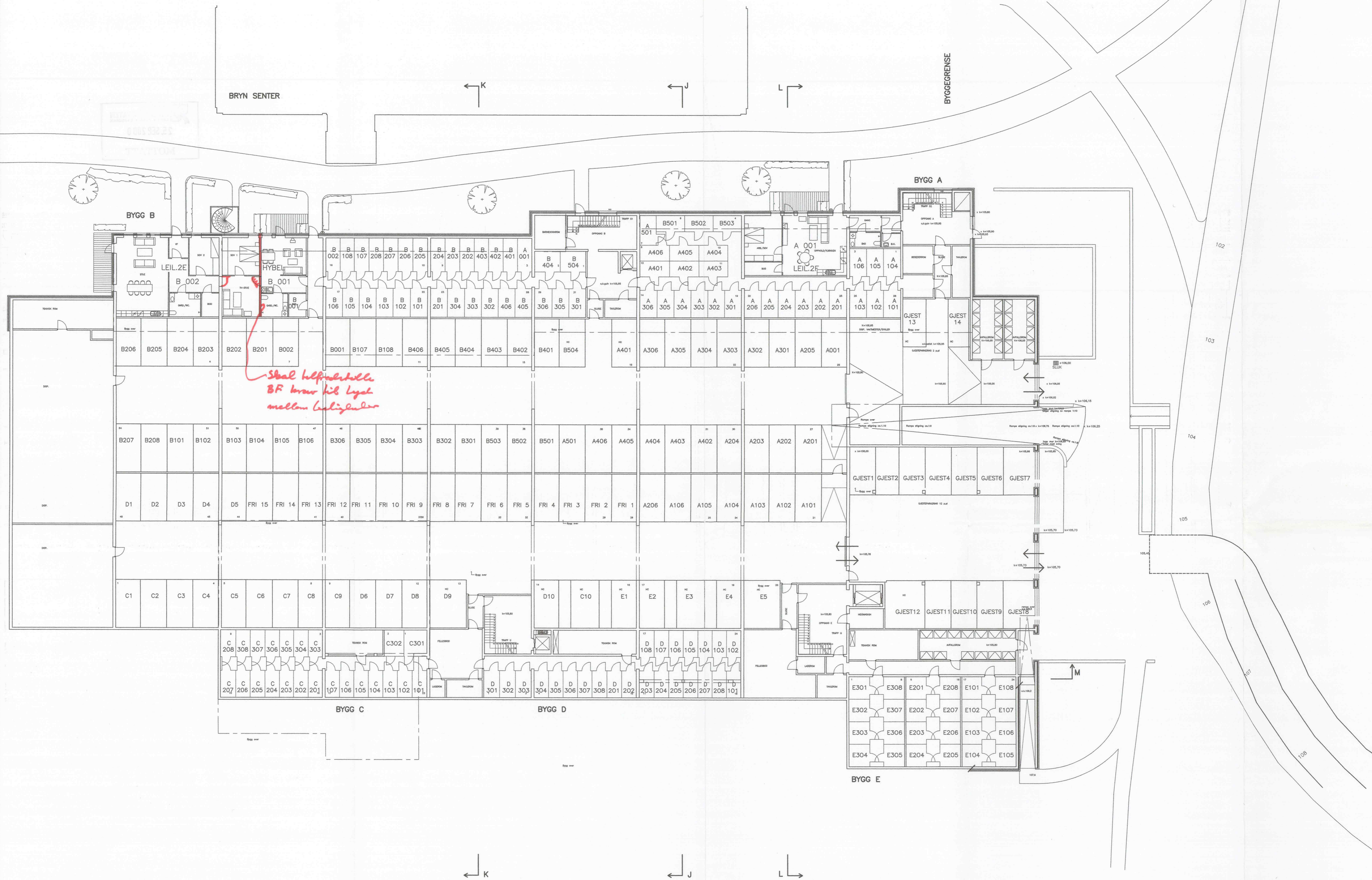
RAGNAR EVENSEN Grensesvingen 7, Postboks 6607, Etterstad, 0607 OSLO
Telefon 22 08 88 20, Telefax 22 08 88 50
- et selskap i AF Gruppen

41
HØR A/S
Arkitekt
Postboks 17
0203 Oslo
Telefon 22 53 80 51
E-mail al@al.no

Tittel: PLAN 5. ETASJE
k + 120,26

Tegn:	Dok:	Konstr:	Godkj:	Type:
AK	AK	BB	BB	TILLEGSMELDING
Dato:	Skal:	Måst:	Tegning nr:	Rev:
30.04.99	1:200		A-315	

TTATTOM
01 JUL 1999
PLAN- OG BYGNINGSSETNING



BRYN SENTER

BYGGRENSE

BYGG B

BYGG A

BYGG C

BYGG D

BYGG E

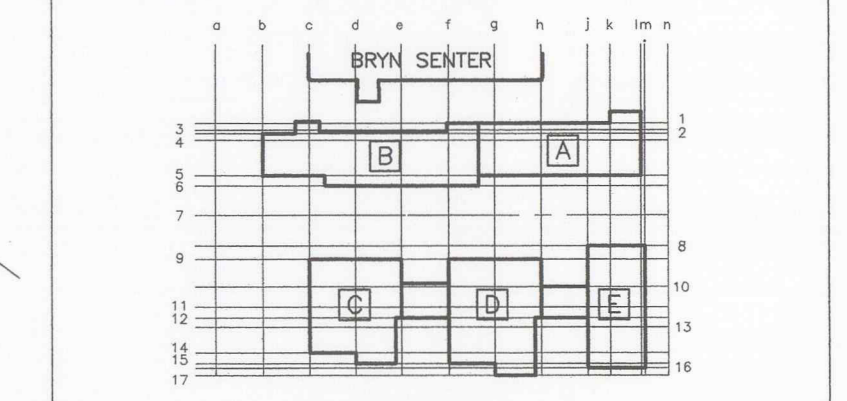
*Skal hjelpesidde
BF krav til Lyal
mellom leiligheter*

47

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.S, A-51-CU, DU, EU, rev. I	
Rev.	Dato	Korrigasjon	Sign.

Tittel: TILLEGSMELDING Tegning nr. A-31-OU Rev. K

PROSJEKT: BRYN BOLIGER PROSJEKT NR. 41366



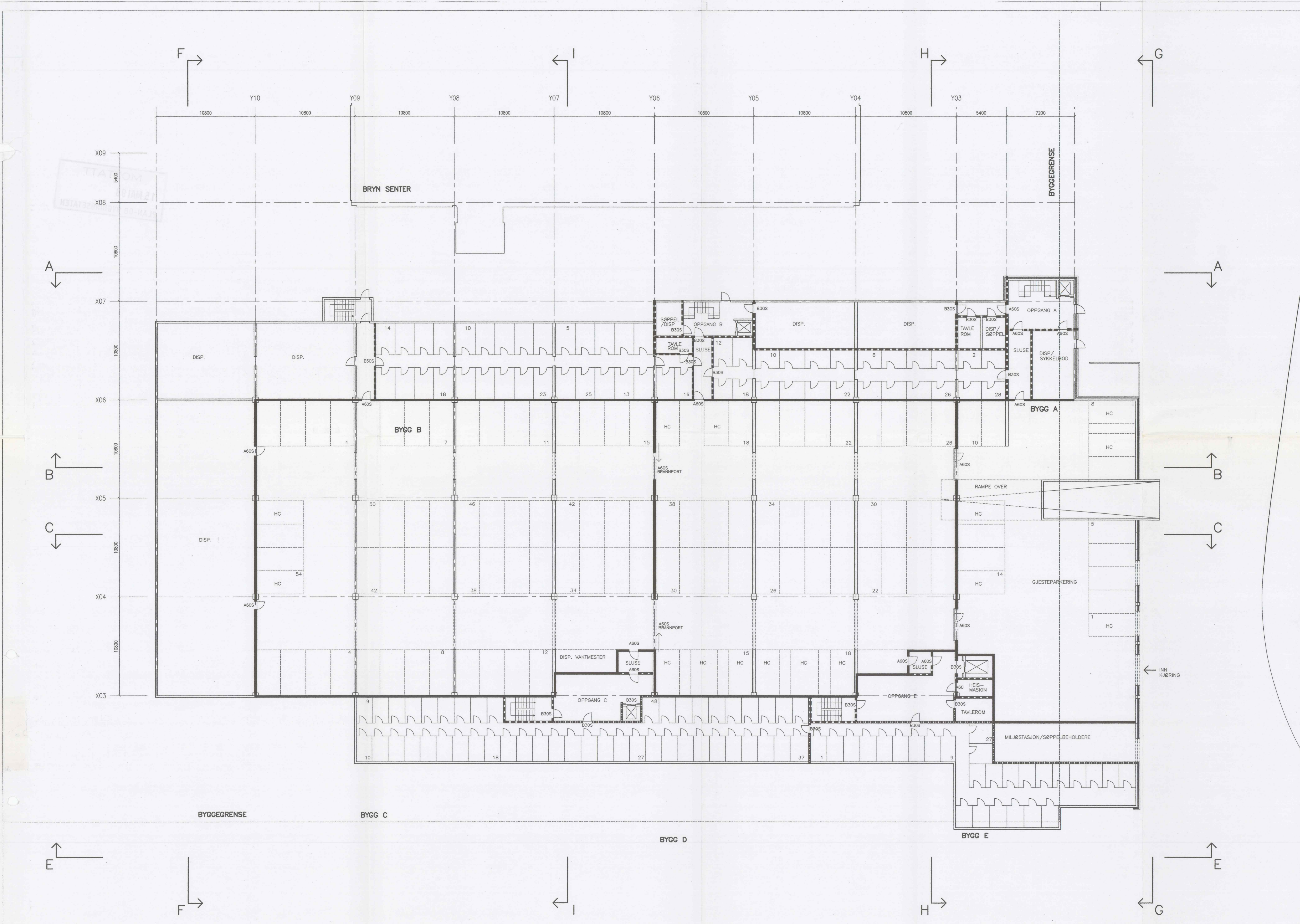
ARK	ARKIV A/S Postboks 6607, Etterstad 0607 OSLO Telefon 22 98 32 20, Telefax 22 11 50 51 E-mail arkiv@arkiv.no	RIE	RIE A/S Postboks 6607, Etterstad 0607 OSLO Telefon 22 98 32 20, Telefax 22 11 50 51 E-mail riev@rie.no
RIB	RIE A/S Postboks 6607, Etterstad 0607 OSLO Telefon 22 98 32 20, Telefax 22 11 50 51 E-mail riev@rie.no	RV	RIE A/S Postboks 6607, Etterstad 0607 OSLO Telefon 22 98 32 20, Telefax 22 11 50 51 E-mail riev@rie.no
LARK	LARK A/S Postboks 6607, Etterstad 0607 OSLO Telefon 22 98 32 20, Telefax 22 11 50 51 E-mail lark@lark.no	RVE	RVE A/S Postboks 6607, Etterstad 0607 OSLO Telefon 22 98 32 20, Telefax 22 11 50 51 E-mail rve@rve.no

RAGNAR EVENSEN
- et selskap i AF Gruppen

Grensesvingen 7
Postboks 6607, Etterstad
0607 OSLO
Telefon 22 08 88 20
Telefax 22 08 88 50

Tittel: PLAN U. ETASJE

Tegn.	Dok.	Kontr.	Stedl.	Type	Tilleggsmelding
BB			BB		
Dato	10.11.98	MS	1:200	Tegning nr.	A-31-OU Rev. K



TEGNFORKLARING:

- A120
- - - A60
- B60

BRANN

BYGGEMELDING

Rev	Dato	Sign.	Beskrivelse

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

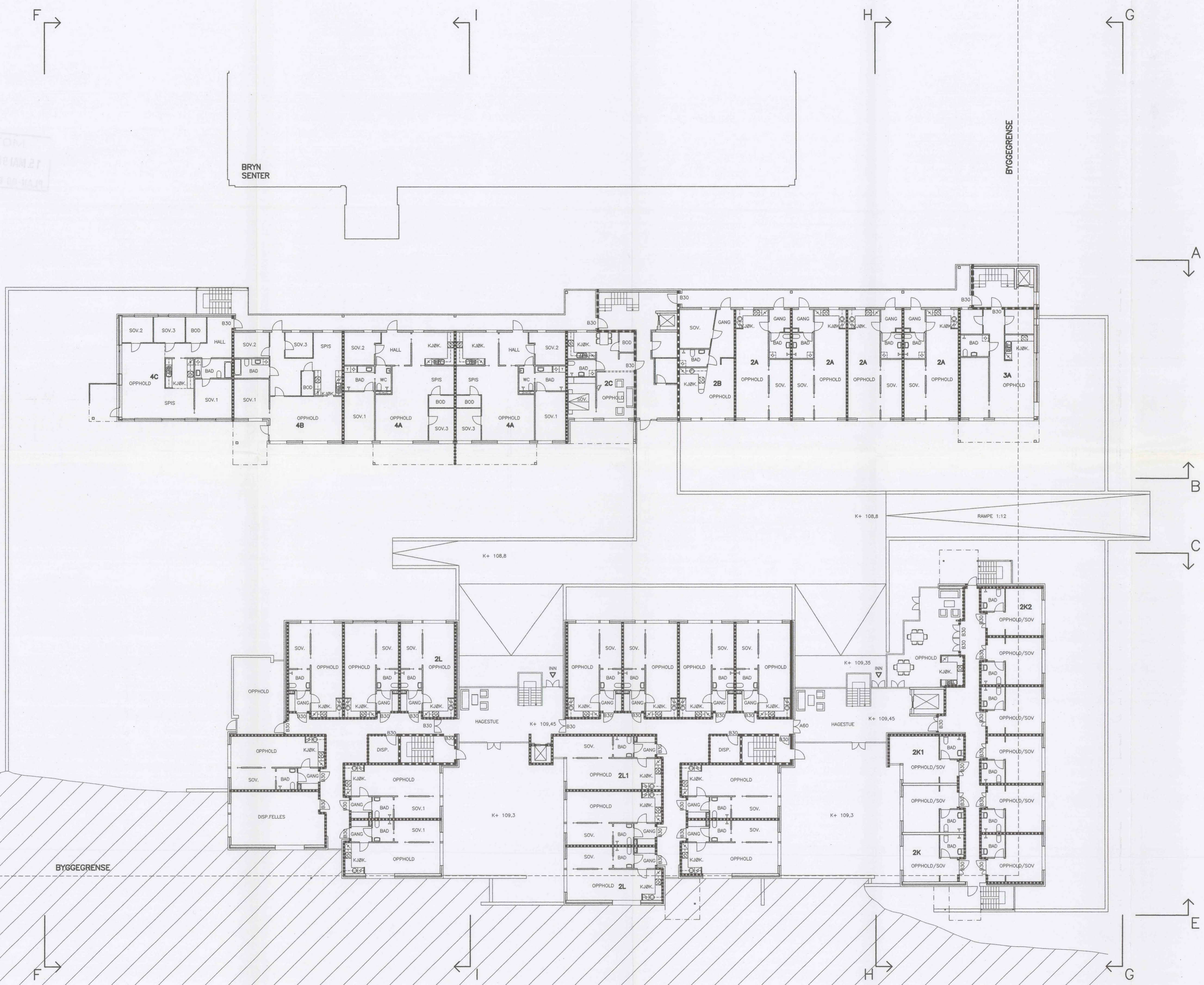
BRYN BOLIGER
PLAN U. ETASJE
K+ 105,75/105,90
BRANNVERN

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

STATSTOM
 PLAN 21
 STATSTOMMUNISIPALITETEN

BRYN
 SENTER

BYGGEGRENSE



TEGNFORKLARING:

- A120
- - - A50
- B60

BYGGEMELDING

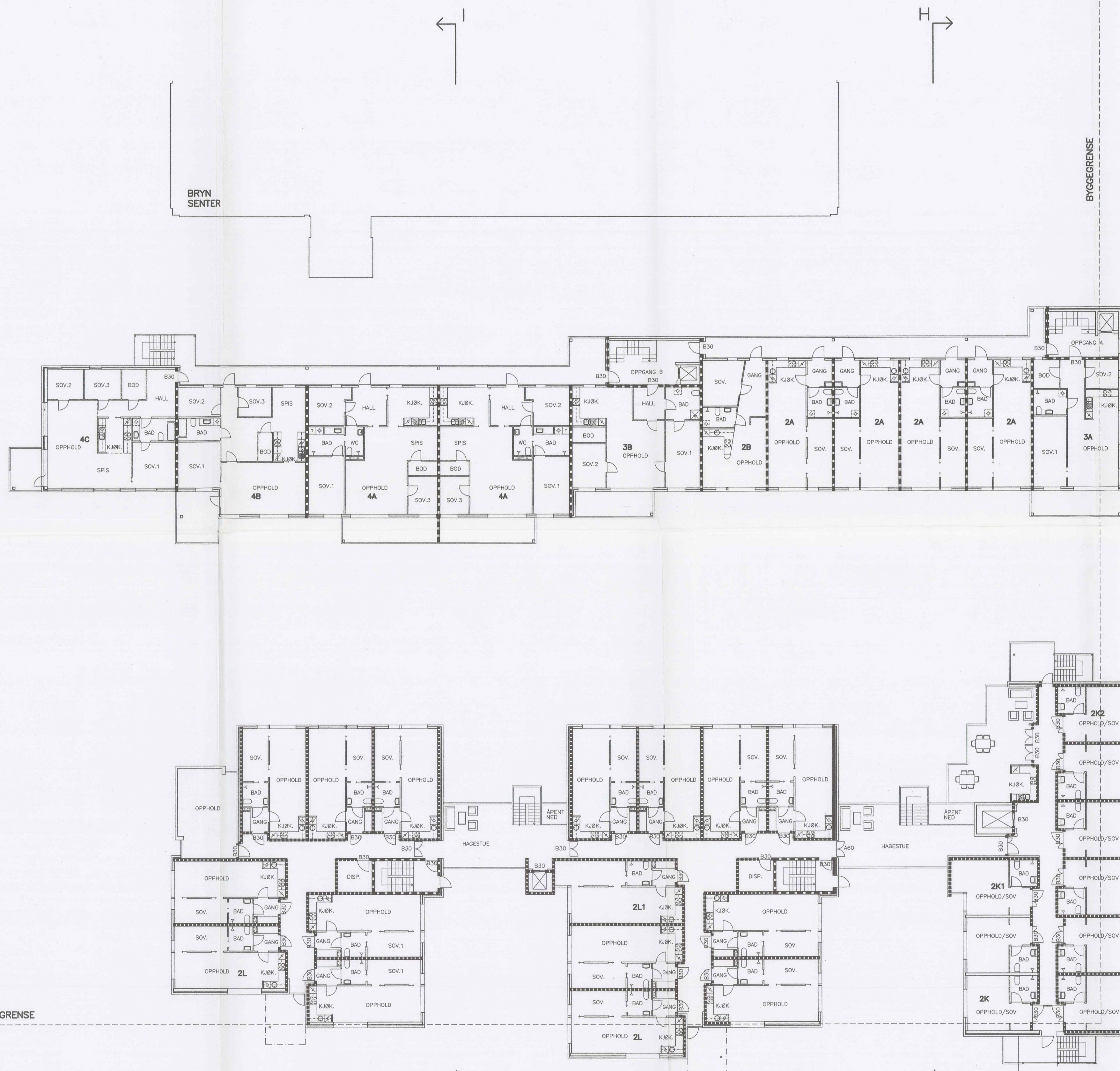
Rev: Dato: Sign.: Beskrivelse

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

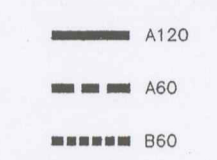
BRYN BOLIGER
 PLAN 1 ETASJE
 K+ 109,3/109,45
 BRANNVERN

Målestokk: Dato: Sign.: TEGNING NR.: REV.:

1:200 11.05.98 BB A-111B



TEGNFORKLARING:



BYGGEMELDING

Rev	Dato	Sign.	Beskrivelse

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

BRYN BOLIGER
 PLAN 2 ETASJE
 K+ 112,05/112.2
 BRANNVERN

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

TTATTOM
09.11.95
PLAN 3 BRANNVERN

BRYN
SENTER

BYGGEGRENSE

BYGGEGRENSE

TEGNFORKLARING:

- A120
- - - A80
- B80

BYGGEMELDING

Rev: _____ Date: _____ Sign.: _____ Beskrivelse: _____

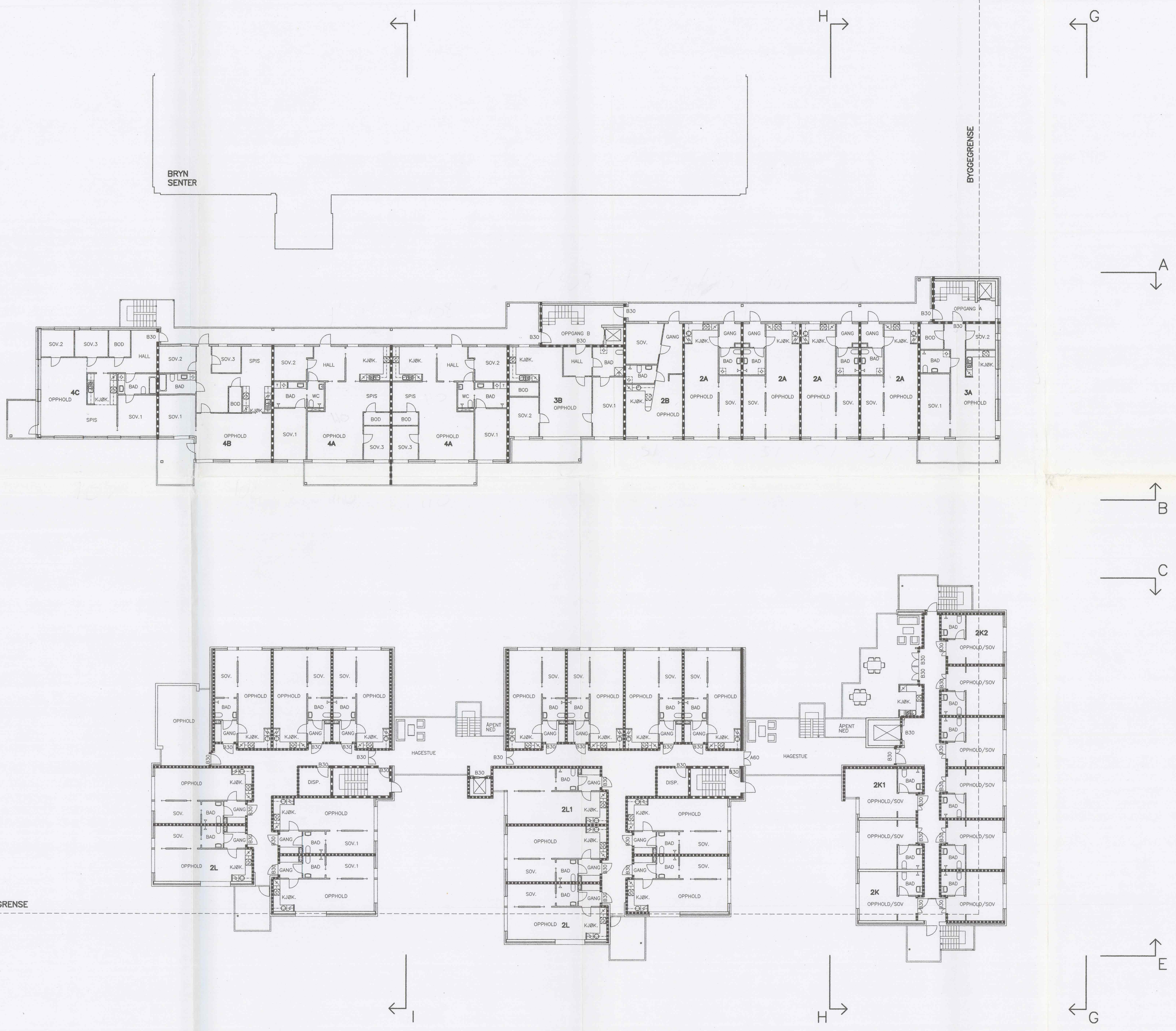
HRTB

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

BRYN BOLIGER

PLAN 3 ETASJE
K+ 114.8/114.95
BRANNVERN

Målestokk: 1:200 Date: 11.05.98 Sign.: BB TEGNING NR.: A-113B REV.: _____





Adresse

Harry Fetts vei 5A, 0667 OSLO

Dato for energimerking

03.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-306917

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

81691010

Gårdsnummer

144

Bruksnummer

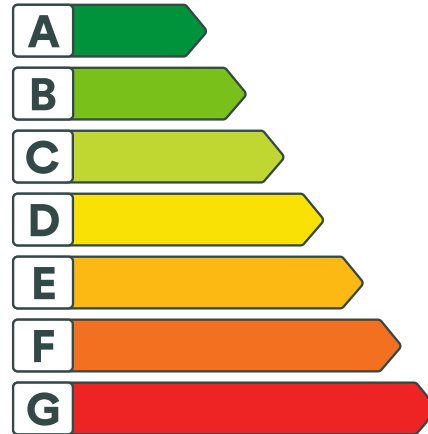
2113

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0308



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, Fjernvarme

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

147,63 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

147,63 kWh/m²

Totalt levert pr. år

4 072 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: 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 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: 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 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: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: 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 på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Forliksavtale

mellom

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

og

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

Bakgrunn:

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

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

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

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

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

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

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

Borettslaget varslet i desember 2023 at det ville gå til søksmål dersom Kommunen ikke avsluttet dagens bruk, med krav om salgspålegg for alle Kommunens andeler. I mars 2024 startet partene forhandlinger for å finne en omforent løsning, som blant annet tok sikte på at A-oppgangen skulle skilles ut fra Borettslaget og overtas av Kommunen. Forhandlingene om en slik løsning førte imidlertid ikke fram, og i desember 2024 og varslet Borettslaget på nytt søksmål hvis Kommunen ikke solgte seg ned samt avvirket 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 kontor plasser og nattevakter.

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

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

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

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

4. Tilpasningsperiode og bruk av fellesarealer

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

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

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

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

5. Kommunens bruk av A-oppgangen i Tilpasningsperioden

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Endring av bruken før Tilpasningsperioden er ute

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

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

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

7. Tilbakeføring av Arealene

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

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

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

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

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

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

Del 3 - Betaling

8. Kompensasjon for bruk av fellesarealer

Som kompensasjon for henholdsvis:

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

betaler Kommunen til Borettslaget et beløp på kr 4 millioner.

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

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

9. Betaling av utgifter ved tidligere overforbruk

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

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

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

10. Betaling av fremtidig overforbruk

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

11. Betalingstidspunkt

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

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

Forlikavtalen 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 forlikavtalen ikke godkjennes/kanselleres. Kommunen plikter for denne perioden å betale kompensasjon i tråd med punkt 8 siste avsnitt.

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

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

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

* * *

Avtalen signeres digitalt

Oslo, den 22. september 2025

Oslo kommune v/Boligbygg Oslo KF

Borettslaget Harry Fetts vei 5 A og B

Marit Jakobsen Leganger
Administrerende direktør

Thale Gaupset
styrets leder

Jan Jacobsen
styremedlem

Vedlegg 1: Gjeldende vedtekter

Vedlegg 2: Tegning hvor Arealene er markert



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.09.2025 07:18

SENT BY OWNER:

Harald Sjaastad • 22.09.2025 18:21

DOCUMENT ID:

B1xtYPlk2gx

ENVELOPE ID:

SkYtPgJhxx-B1xtYPlk2gx

DOCUMENT NAME:

Forliksavtale - 22.9.2025.pdf

7 pages

SHA-512:

658c83bf22278b038cb346e4f2458e5b726993bb7f8b48
5cc4646b99006c798a00318987cc7c1e5aa1863b26d09
b271d3190d34b33dab1a28db5f7d94e782098

Activity log

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

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

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
1. Forliksavtale - vedlegg 1.pdf (140829 bytes)	82a1412fe88791ec7ab338553f9dcce85ea31e371e8 10f933b40a7c13858911103037cce47492ff732565d 5067823b95980e88472afb39bf415e60e01f8faf2c
2. Forliksavtale - vedlegg 2.pdf (5202792 bytes)	b1bed8dda459e1c2ddae7ecde3ac86561f6a0c8f4bb a478c4e5dedfa70162b7a830b047152b6fb08d2d62e ab3b2f1182ea37e2d06d55ba2f4513eede302855cc
3. Forliksavtale - 22.9.2025.pdf-pAdES-H17k_gy3gx.pdf (276112 bytes)	1386b246d7e7cee794d540e8f28e8ec75bdd63243cd 3957f88db57b9c7715274ba82c893bce32fdca0c312 66815fa62ae3954eca63ff2d54c91bbe4ad014e8d2
4. Forliksavtale - 22.9.2025.pdf-pAdES-S1vb_x12xl.pdf (276088 bytes)	126078832f8be873a1db3bf3baa27bca7efc9d106f8e 173abea8cbf20378f772fe30fdc582042d91e0b71bc8 b2f3697746b74d9179afdecbeeb6211d9fdc4691f
5. Forliksavtale - 22.9.2025.pdf-pAdES-H1LIOxJ2le.pdf (275988 bytes)	84768857908dca63bb3beb62f0098a2d5a31b92750 13f217fa44c5b1efcf6d768bdaff5316267fd776fd192 c69b61085c61cbd9102cc56bc1668838c12d2753f

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed



Dato: 03.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534192
Deres ref: 9257667

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 144, BNR. 2113.

Vi viser til bestilling av 03.06.2026 for eiendom gnr. 144, bnr. 2113.

GNR. 144 BNR. 2113

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.10.2000.

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

4881 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

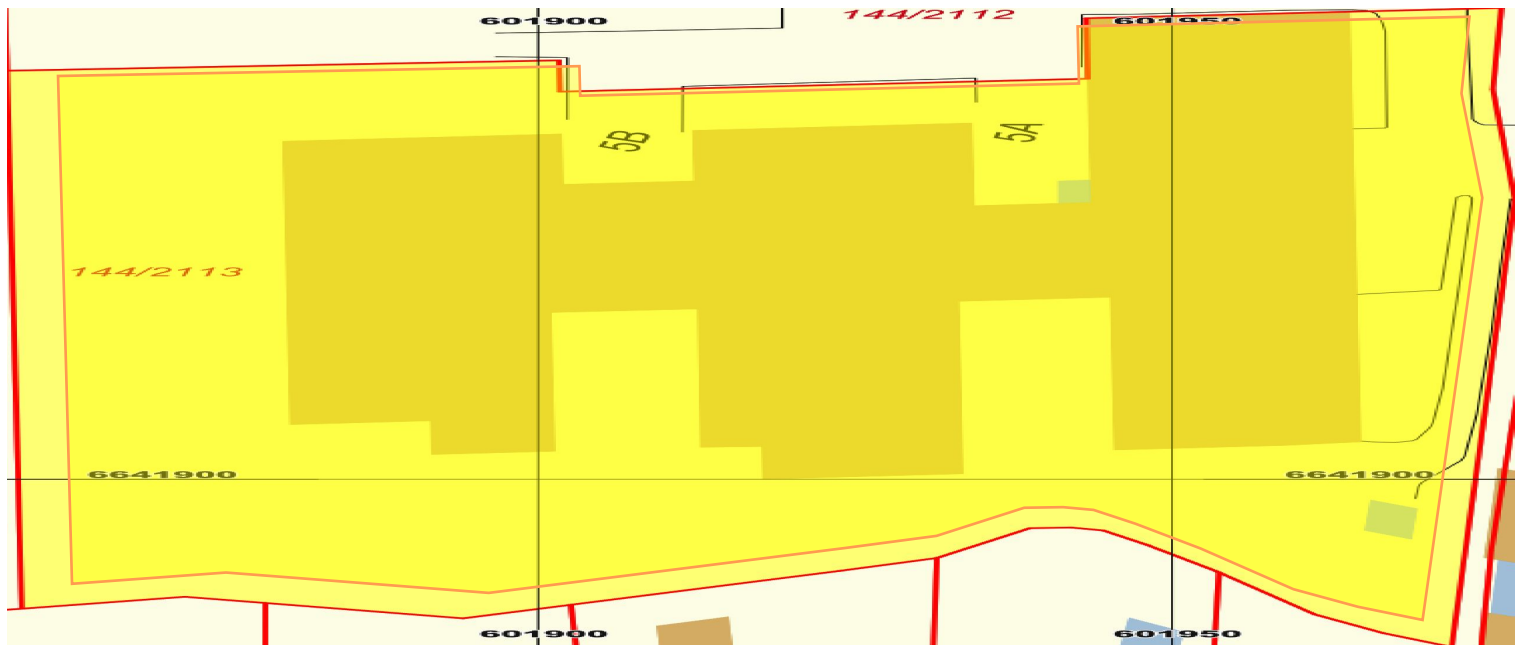
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

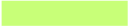

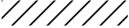


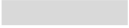



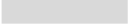

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA




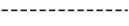
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	142 - Forr./kontor/industri
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

 668 - Spesialområde bevaring annet

 RbBevaringGrense

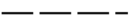
 70 - Felles avkjørsel


 73 - Felles gangareal


 311 - Annet veiareal


 315 - Kollektivfelt - kollektivgate

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei


 913 - Formåavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Foreløpig plan

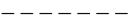
 Plangrense (gammel lov)

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense


 Bygningens avgrensning i beb. plan

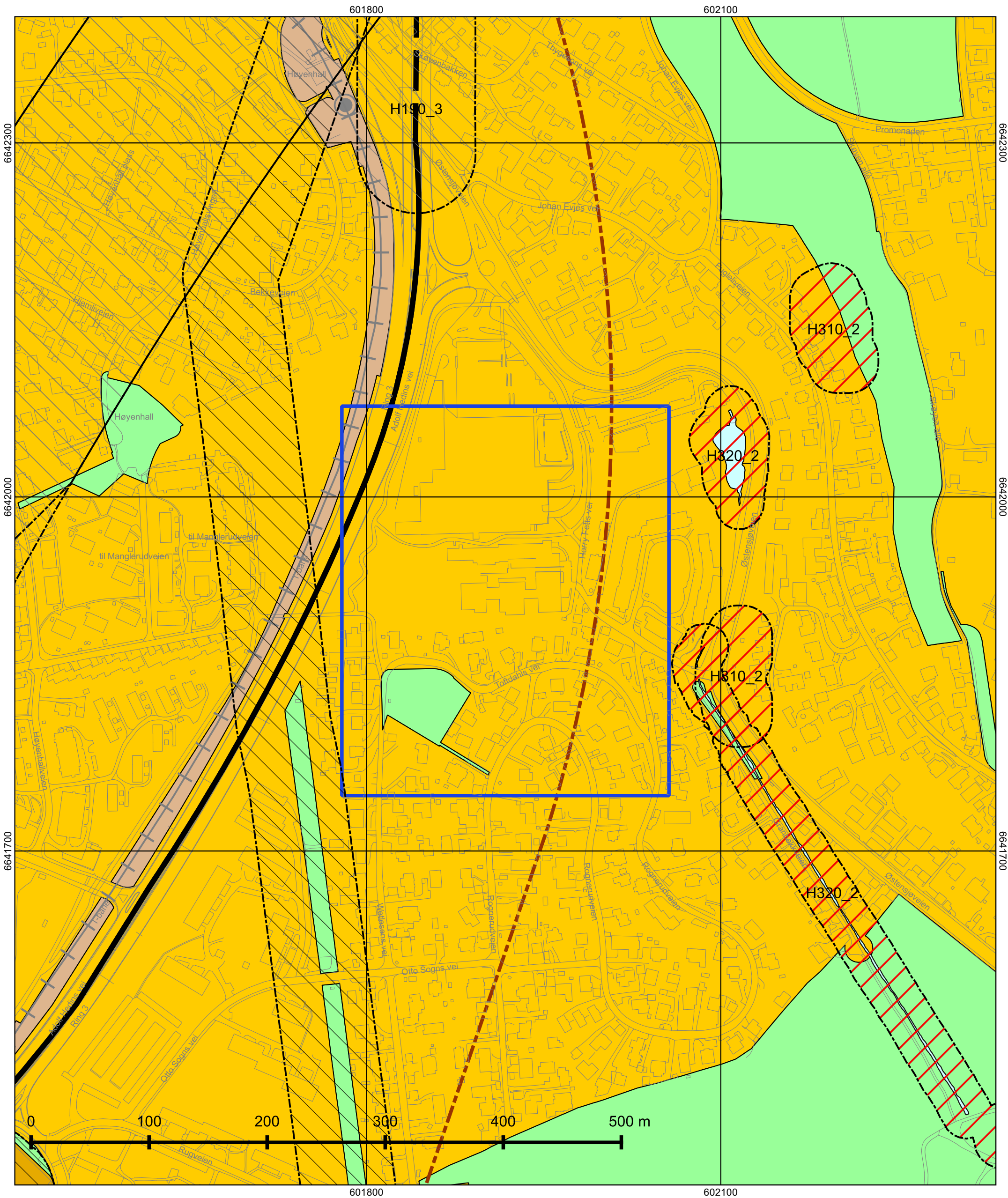
 Underjordisk anlegg

 Frisiktlinje

 Regulert stoyskjerm

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningssetaten, 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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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

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

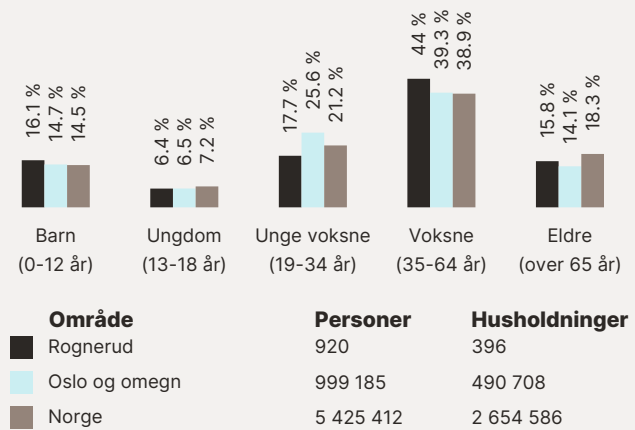


Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100



Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået
Lite støynivå 88/100

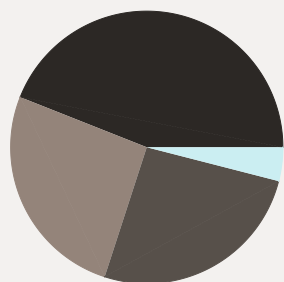


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

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

Boligmasse



- 44% enebolig
- 4% rekkehus
- 26% blokk
- 26% annet

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

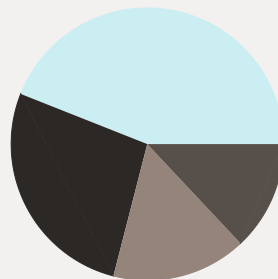
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Bryn senter	4 min
Apotek 1 Bryn	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 44% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



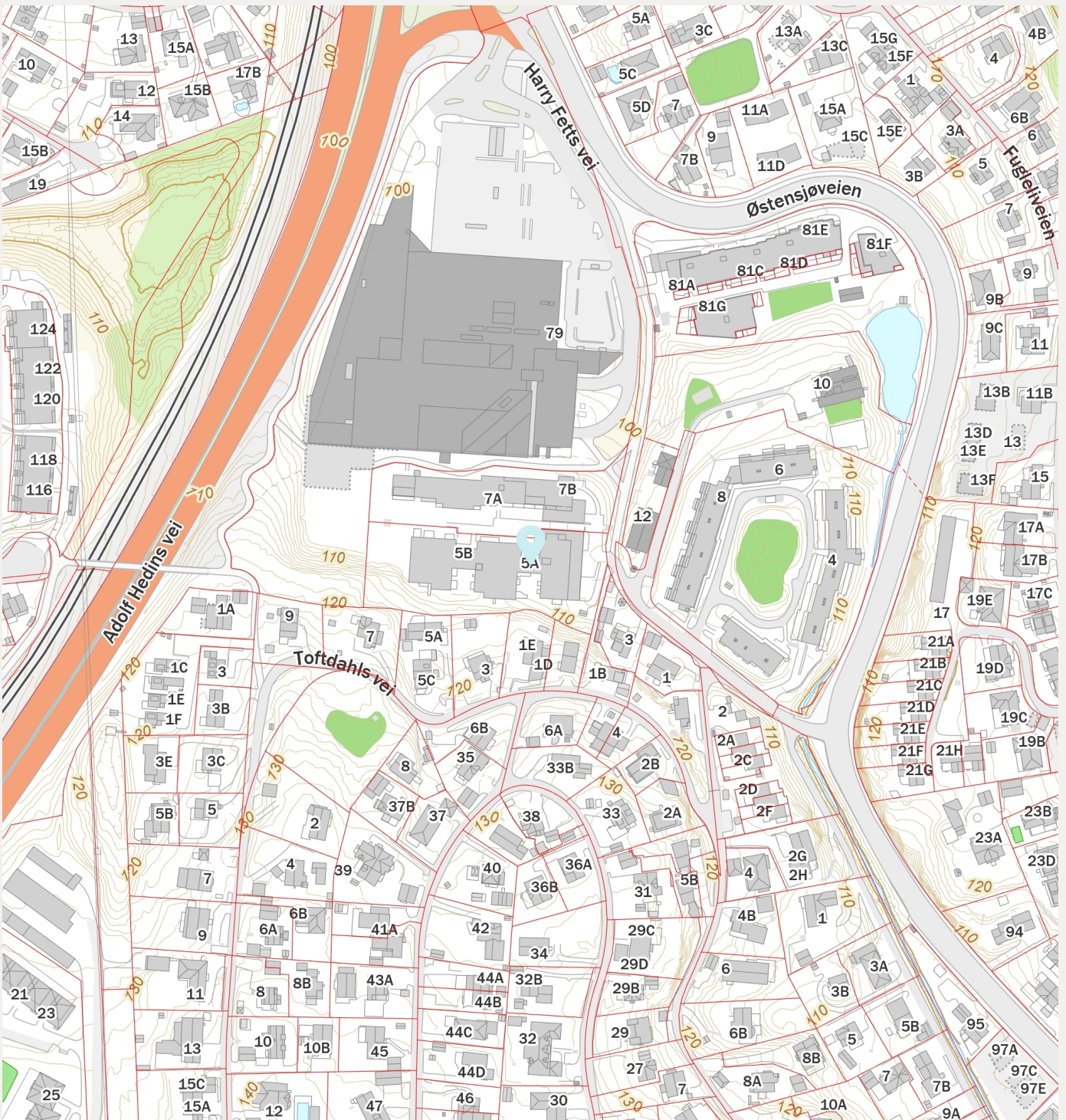
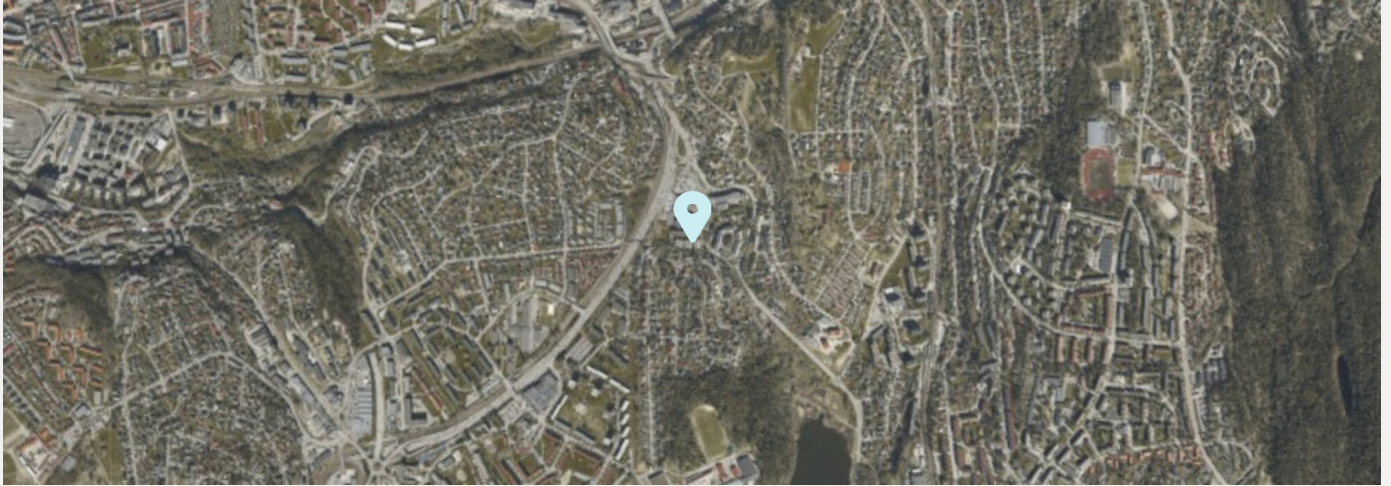
0%

47%

- Rognerud
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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



Harry Fetts vei 5A

Nabolaget Rognerud - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100



Naboskapet
Godt vennskap 77/100

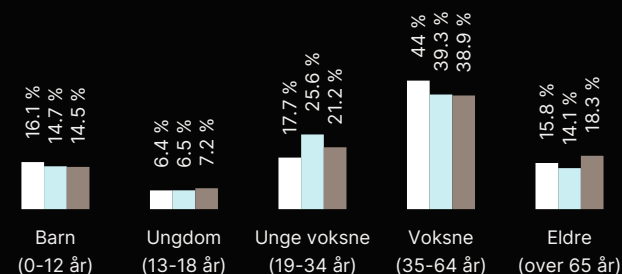
Offentlig transport

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

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

Dagligvare

Meny Bryn	4 min
Coop Extra Manglerud Senter	12 min



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026