

aktiv.

Prost Hallings vei 29B, 0666 OSLO

**Pen og luftig 2-roms - Overbygd
balkong på 6 kvm - Felles v.v./
fyring - Rolig og attraktivt område!**



Eiendomsmegler/Fagansvarlig

Oda Øvergård Buvik

Mobil 400 18 851
E-post oda.buvik@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog
Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 99 617,-
Omkostn.: Kr 14 193,-
Total ink omk.: Kr 3 513 810,-
Felleskostn.: Kr 3 654,-
Selger: Svein Amund Kjærstad
Åstebøl-Hansen

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 41/54 kvm
Tomtstr.: 3392.3 m²
Soverom: 1
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 139, bnr. 225
Oppdragsnr.: 1104240017

Ditt nye

Unik mulighet for deg som ønsker å bo sentrumsnært, og samtidig ha tilgang til idyllisk hage og rolige omgivelser. Leiligheten ligger i en høy 1. etasje med direkte utgang fra stue til en herlig balkong. Gjennomgående planløsning med romslig stue, åpent kjøkken, soverom, bad, og gode oppbevaringsmuligheter.

Kort fortalt:

Sydøstvendt balkong på ca. 6 m²

Stille og rolig boområde

Gjennomgående planløsning med romslig stue og åpent kjøkken

Svært barnevennlige omgivelser med nærhet til skole og barnehage

Varmtvann, fyring og A-konto strøm inkludert i felleskostnadene

Store vindusflater som gir rikelig med lys og luft

Tre store boder i kjeller



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	56
Energiattest	61
Nabolagsprofil	67
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 41 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 54 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 13 m² 3 bodrer.

1. etasje

BRA-i: 41 m² Entré, bad/wc, stue, kjøkken og soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten er målt til 40,6m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 41 m². Bodene som er målt og opplyst areal er fremvist av eier.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3392.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger sentralt og attraktivt til, med nærhet til busstopp, matbutikk og park, samt med gangavstand til idrettsanlegg, turområder og treningssentre.

Fellestomten er pent opparbeidet med store plenarealer, asfalterte internveier, prydbusker og trær, og det er sittegrupper til anvendelse for beboerne i en stor, felles hage.

Leiligheten har utgang fra stuen til en sydøstvendt , overbygd balkong på ca. 6 kvm. Her er det plass til bord og stoler, og overbygget sørger for brukstid selv i litt ruskevær. Balkongen har dekke og rekkverk i tre, og på husveggen er det montert utebelysning. Fra balkongen går det en tretrapp ned til den store fellehagen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget sentralt, attraktivt og rolig boligområde på Teisen i Oslo. Nabolaget oppleves som en grønn oase med sjarmerende 50-tallsbygg og store hager. Fra eiendommen er det gangavstand til matbutikk, skole og barnehager, samt Bryn kunstgressbane og Teisen skatepark.

Idrett

I gangavstand fra boligen ligger Teisenparken balløkke, samt Teisen IF sin bane ved Bryn skole. Teisen IF er en liten, lokal nærmiljøfotballklubb som satser på barn og unge. I tillegg er det kort vei til Valle Hovin og Valhall Arena, som er kjent for sine allsidige idrettsanlegg og store konsertarrangementer. Her er det en rekke tilbud for både store og små.

Turområder

Valle Hovin ligger en liten spasertur unna. Her finner du Hovindammen, en liten idyll med omkringliggende gangstier, sittebenker og grønne lunges. Parken rundt Nordre Skøyen gård ligger i gangavstand fra boligen, og er et naturlig turmål for barnefamilieene i området.

En sykkeltur langs Alnaelva er absolutt å anbefale, og terrenget er stort sett veldig lett å sykle i. Turen går i spennende og variert elvelandskap og veksler mellom tursti, grusvei og partier med asfalt. Alnaelva byr på en av Oslos fineste turveier og gir mange opplevelser fra Oslos 1000 år gamle historie. Elveløpet varierer fra rolige områder til brusende fossefall. Langs elven er det variert vegetasjon, stedvis rikt dyre- og fugleliv og mange spor av gammel og ny industri.

Det er kun 7 minutters kjørevei til Østensjøvannet, med flott turvei rundt og et rikt fugleliv. I samme område byr Østmarka på et mylder av turmuligheter, enten man er til fots, på sykkel eller ski. Det finnes også flere bade- og fiskevann, samt markastuer som byr på servering.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet døgnåpen Joker, kun 400 meter fra bygget. Denne er åpen 365 dager i året.

Matkroken og Rema 1000 ligger også i nærheten. Ønsker du ytterligere servicetilbud tar det få minutter å kjøre til Tveita Senter med rundt 73 butikker. Bryn Senter ligger også i området, med sine 42 butikker, deriblant Meny. Alnasenteret, som ligger ca. 2 km unna, er landets største faghandelssenter med store varehus og serviceenheter.

Spisesteder

Skulle det friste med et hyggelig måltid på restaurant, har ØST Oslo åpnet i det nye Valle-anlegget - Intility Arena, en liten rusletur fra eiendommen. I samme område ligger også Treverket, et hyggelig spisested med kaffebar som holder åpent på dagtid.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, lavblokker og småhus.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, T-bane, tog og flybuss. Nærmeste bussholdeplass ligger ved Joker, ca. 5 min gange fra boligen. Det er T-banestasjon på Hellerud, ca. 1,3 km fra eiendommen, som kan nås på ca. 6 min på sykkel. Med bil fra Teisen tar det ca. 9 min til Manglerud, 6 min til Alnabru, 9 min til Oslo S og 38 min til Oslo lufthavn Gardermoen.

Bygningssakkyndig

Kato Malvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er oppført rundt 1957 og er med det ca 68 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør. Bygningen har malt balkongdør i tre. Balkong i betong med rekkverk i stål og trevirke. Adkomst fra stuen.

Følgende byningsdeler har fått tilstandsgrad 3; store eller alvorlige avvik:

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Generell:

Flislagte gulv, vegger og malt himling. Servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjgarnityr med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på vegg(naturlig avtrekk). Det er ett sluk på badet. Dette er plassert under servanten. Badet er trolig fra opprinnelig byggeår konstruksjonsmessig.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

• Andre tiltak:

Rommet bør renoveres for å tilpasses anderledes bruk. Nye bad bør bygges etter gjeldende teknisk forskrift/gjeldende våtromsnormer. Kostnadsestimat: Over 300 000.

Følgende byningsdeler har fått tilstandsgrad IU; ikke undersøkt:

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Følgende byningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Balkongdøren

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Radon

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Noe sprekker i flisene på badet. Badrommet hadde TG3 da jeg kjøpte det, og jeg har ikke renovert eller gjort noe med badrommet. Varmekabler på våtrom fungerer ikke.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja. Beskrivelse: Noe sprekker i fliser på baderommet.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: 2018.

Balkongrekkverk og kjellerlemmer Skiftet ut råtne bord på balkongrekkverk og nye kjellerlemmer 2020. Diverse. Utskifting av alle stoppe/tappe-kraner i kjellerne til radiatorene. Lekeapparater skiftet ut. 2019. Varmepumper med bergvarme. Selskapet bytter ut gammel elektrokjele og varmtvannsberedere med nye. Og installerer to varmpumper væske/væske basert på bergvarme fra 12 energibrønner a 300 m. Ny sirkulasjonspumpe for varme installert. De gamle vifteuttrekk i de tre tørkerommene er erstattet med avfuktere. Alle tiltak over er deler av enøkprosjekt gjennomført med støtte fra Oslo kommune og Obos Arbeid utført av I regi av borettslaget.

Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja. Beskrivelse: Måling er tatt på tilsvarende leiligheter i aksjelaget, men ikke min leilighet. Dette ble gjort i 2020.

Radonmåling: År 2020. Verdi 20-30 Bq/m³.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Svar: Ja. Beskrivelse: Mulig montering av solcellepaneler på tak.

Tilleggs kommentar: Klosettet på våtrom bør skiftes ut da sisternen er defekt. Fungerer fint, men bør vurderes skiftet. Varmekabler på våtrom fungerer ikke. Parketten i stue og kjøkken er slitt. Bør skiftes.

Egenerklæringsskjema ligger vedlagt.

Innhold

1. etasje: Entré, bad/wc, stue med utgang til balkong, kjøkken og soverom.

Kjeller: 3 boder.

Standard

Entré

Leiligheten ligger i en høy første etasje og har en lys entré der yttertøyet enkelt kan henges av. Dørtelefon med portåpner og kamera/monitor.

Stue

Stuen er et naturlige oppholdssted i boligen og et godt rom for avkobling og hygge. Store vindusflater som slipper dagslyset naturlig inn i rommet. Stuen har mange møbleringsmuligheter med sin åpne løsning. Stuen kan innredes med en sofagruppe, samt en spisestue nær kjøkkenet. Dette gir et sosialt rom. Fra stuen er det utgang til solrikk, sydøstvendt balkong på 6 m². Meget rolige og solrike omgivelser. Her kan du innrede med sittegruppe og grill.

Kjøkken

Kjøkken med plass til spisebord. Ikea kjøkkeninnredning med glatte hvite skapfronter. Benkeplater i laminat. Mosaikkfliser mellom benkeplate og overskap på kjøkken. Oppvaskkum (1 ½ kum) med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Belysning under overskap. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Soverom

Lyst og romslig soverom med to skyvedørgarderobes. Her er det god plass til dobbeltseng, nattbod og hyller/kommode.

Baderom

Baderom med toalett, servant og dusj. 2 veggskap. Keramiske fliser på gulv og vegger. Opplegg for vaskemaskin. Originalt støpejernsluk. Varmekabler fungerer ikke. Badet har fått tilstandsgrad 3 og er modent for oppgradering.

Balkong

Solrik, sydøstvendt balkong på 6 m². Her kan man kan nyte late sommer dager og kvelder i grønne og fredelige omgivelser. Det er montert utelampe på balkongen. Fra balkongen er det port og enkel trapp ned til terreng.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Boligselskapet har inngått en kollektiv avtale med Telia som inkluderer TV-signaler og Internett.

Parkering

Enkelte aksjonærer har kjøpt garasje i Fjellhusaugen garasjelag I. Garasjeplassen kan selges separat, men kun til beboere i Fjellhusaugen Boligselskap AS. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6590312

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer. Tilførsel av varmtvann fra fellesområder. Det er 3 radiatorer i leiligheten.

Info strømforbruk

Strømforbruk var 1900 kWh for 2023. Forbruk vil variere.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 400 000

Formuesverdi primær

Kr 803 346

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 3 213 384

Formuesverdi sekundær år
2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann og fyring (A konto energi og oppvarming), TV/bredbånd fra Telia (GET grunnpakke), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, nedbetaling av fellesgjeld, diverse driftskostnader osv.

A konto energi: 318,00
Oppvarming: 629,00
GET grunnpakke: 430,00
Felleskostnader: 2 528,00

Endringer i lånevilkår, herunder renteendringer, vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre økte fellesutgifter.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3 654

Andel Fellesgjeld
Kr 99 617

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
24.03.2025

Andel fellesformue
Kr 14 545

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Aksjeselskapet
Aksjeselskap
Fjellhushaugen Boligselskap AS

Organisasjonsnummer
933350398

Om aksjeselskapet

Generelle opplysninger om Fjellhushaugen Boligselskap A/S. Aksjeselskapet består av 75 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Fjellhushaugen Boligselskap A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933350398, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
139 224 225

Hjemmeside: <https://vibbo.no/fjellhushaugen-boligsas/om>

Dyrehold

Styret kan ved skriftlig søknad samtykke i at bruker av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dersom dyreholdet ikke er til særlig ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Skriftlig søknad sendes styret. Det gis i utgangspunktet tillatelse til anskaffelse av hund og katt i boligselskapet.

Grilling

Ved grilling på balkongene er det bare tillatt å benytte elektrisk grill eller grill med gassbrenner.

Fellesvaskeri

Boligselskapet driver sitt eget fellesvaskeri. Brukerne betaler 15 kroner per vask i form av et eget kort. Instruks for bruk av vaskeri og utstyr gjelder.

Styrets arbeid 2023:

Det har vært avholdt 6 styremøter i perioden 1. januar 2023 - 31. desember 2023. Ellers kommuniserer styret tett om løpende saker.

Det har vært gjennomført to store prosjekter i løpet av året.

Det har vært avholdt vår- og høstdugnad.

Sommerfest avholdt i juli 2023.

Bomiljøet i boligselskapet virker stabilt og harmonisk.

Det har ikke vært noen større skader på selskapets anlegg i perioden.

Ny 3 års avtale med Telia ble signert av styret 12.08.2023

Prosjekter gjennomført i 2023:

Takappen på PH 44-46 forsterket og klargjort for montering av solcelleanlegget.

Videre ble perforert beslag under takrenne for å hindre fuglereir og samtidig skjule bjelkene på takutstikk. Generalforsamling 2022 ga styret fullmakt til opptak av et lån på inntil kr 3 Mill til omlegging av tak med eventuell montering av solcelleanlegg. På generalforsamling 2023 ble lånet utvidet til 3,5 mill.

Det ble montert 110 stk. 425W Trina solcellepaneler med total installert effekt på 46750 Watt. Det er montert inverter for omforming av likestrøm fra solcellepanelene til vekselstrøm 220 Volt på yttervegg ved pipe PH 46. Anlegget ble satt i drift 12.09.2023.

Telia har oppgradert kabelanlegget og det har kostet Telia 400-500 000kr.

Innkomne forslag - årsmøte 2024:

Innkjøp av sykkelrampe til oppganger

Forslag til vedtak: Styret anskaffer S-rampe til oppgangene som har behov, dvs. undersøke hvilke som har behov for rampe for sykkel og/eller barnevogn, og legge til rette for doble løp der det er behov.

Vedtak: Vedtatt

Innkjøp av sykkelstativ for trygg og sikker uteparkering

Forslag til vedtak: Styret kjøper inn 4 stk. SR sykkelstativ til foreslåtte plasser (endevegg): PH 29C, 33C, 37C, 48A, ev. flere dersom behov.

Vedtak: Vedtatt

Større vedlikehold og rehabilitering de siste 10 årene:

2020-2022:

Nye postkasser

Rehabilitering av inngangstrapper og pipe PH 46

Rens av ventilasjonskanaler

Rens av søppelkasser

Takreparasjon

2019:

Bergvarme

2014-2015:

Oppgradert inngang

Byttet kjellerdører

2008: Male blå, liggende ytterkledning, maling av utvendig kjellernedgang, fortsette rehabilitering

2008: Utvendig malerarbeider

2007: Rehabilitering av uteområde, inkl. hekk, hageutstyr, benker og bord.

2006: Oppgradering av Digitalt anlegg.

2006: Fasadeskilt

2006: Fellesmåling av strøm er innført.

2005: Ny oljebrenner og varmpumper i fyrhus. Merket alle stoppekraner.

2005: Nye myntvaskemaskiner

2005-06: Oppussing av balkongrekkverk

2001: Oppganger pusset opp og malt.

1999: Porttelefoner

1998: Hekk langs P Hallings vei

1997: Balk.utv. Fasader rehab med utskiftning av panel, isolering av gavlvegger, maling av kledning.

1994: Alle stigeledninger og sikringsskap.

Det er aksjeselskapet som eier eiendommen, mens aksjonærene eier aksjer i selskapet. Aksje i selskapet gir aksjonær boret til en nærmere bestemt bolig. Aksjonærene har ikke personlig ansvar for boligaksjeselskapets gjeld, men aksjeselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjonærene gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i boligaksjeselskapets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/ generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Borettslagsloven §§ 1-5, 4-2, hele kapittel 5 samt § 13-5 gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf. borettslagsloven § 1-4.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208154869
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,40%
Restsaldo: 5 058 892,00
Innfrielsesdato: 30.08.2046
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208154826
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,50%
Restsaldo: 2 787 340,00
Innfrielsesdato: 30.08.2043
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Styret kan ved skriftlig søknad samtykke i at bruker av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dersom dyreholdet ikke er til særlig ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Skriftlig søknad sendes styret. Det gis i utgangspunktet tillatelse til anskaffelse av hund og katt i boligselskapet.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 139, bruksnummer 225 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/139/225:

23.02.1956 - Dokumentnr: 2330 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1957 - Dokumentnr: 1498 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

08.03.1957 - Dokumentnr: 2734 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.1959 - Dokumentnr: 4292 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.1959 - Dokumentnr: 4293 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1956 - Dokumentnr: 2164 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:139 Bnr:8

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest 29.07.1963 Nybygg
Ferdigattest 01.01.1996 Balkonger

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.07.1963.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til:
Bolig med tilhørende anlegg
Friområde/park
Offentlig/allmennyttig
Industri med tilhørende anlegg
Felles lekeareal
Felles gårds plass
Parkbelte
Diverse veiareal

202102096 - Regulerings sak

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) -
Fortsetter i sak 202300230

Se link for mer info: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202102096>

202300230 - Regulerings sak

Forslag til revidert reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220) -

Fortsettelse av sak 202102096 - Revisjon av småhusplanen - S-5190

Se link for mer info: [https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202300230)

[asp?direct=Y&mode=&caseno=202300230](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202300230)

202204703 - Regulerings sak

Småhusplanen - Midlertidig forbud mot tiltak

Se link for mer info: [https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202204703)

[asp?direct=Y&mode=&caseno=202204703](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202204703)

202304720 - Regulerings sak

Småhusplanen - Midlertidig forbud mot tiltak (2. forbud varslet 11.04.2023)

Se link for mer info: [https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202304720)

[asp?direct=Y&mode=&caseno=202304720](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202304720)

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 400 000 (Prisantydning)

99 617 (Andel av fellesgjeld)

3 499 617 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

4 150 (Noteringsgebyr forretningsfører)

10 043 (Transportgebyr)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

14 193 (Omkostninger totalt)

22 093 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

24 893 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 513 810 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 521 710 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 524 510 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 14 193

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøper at tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

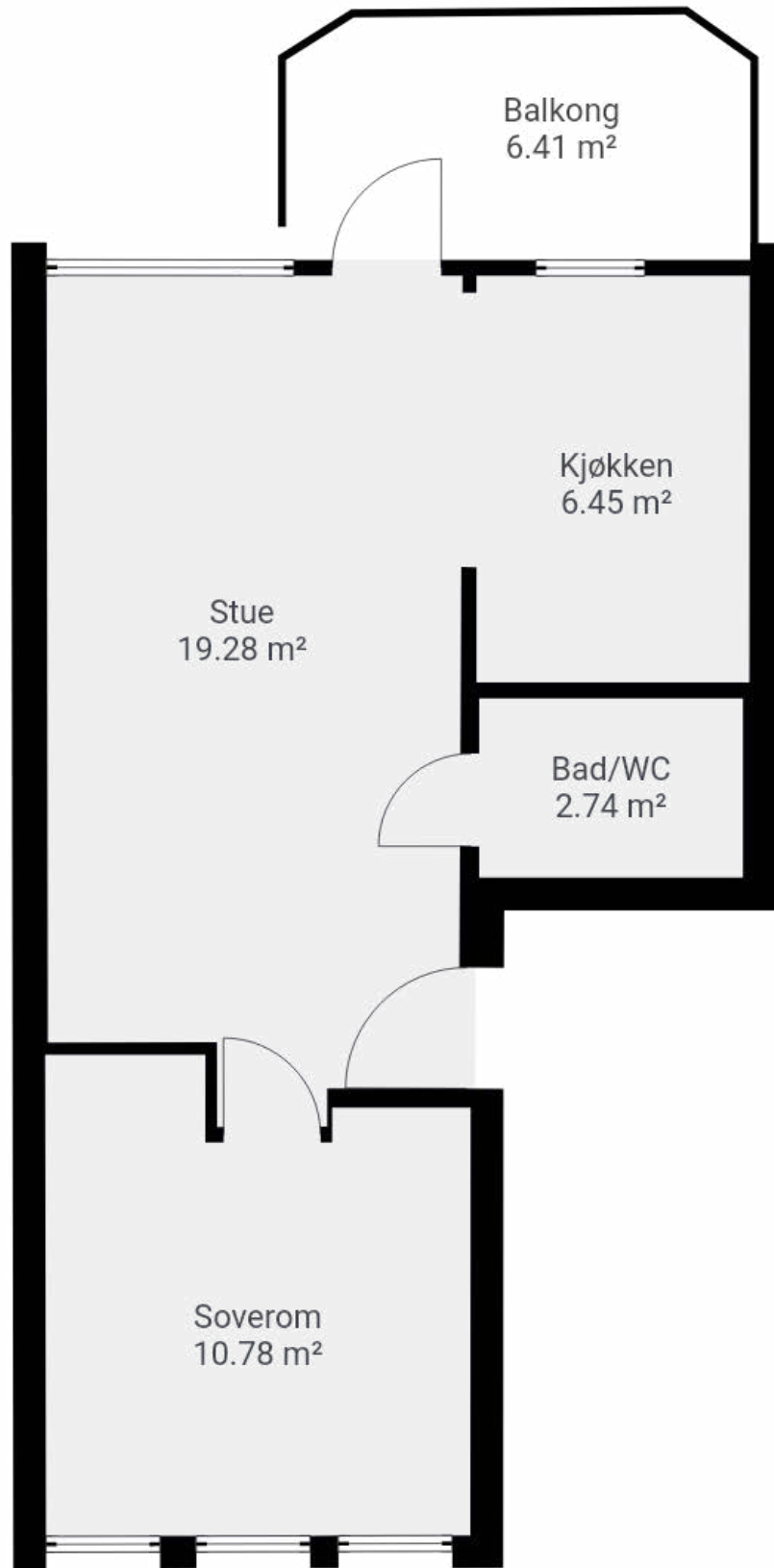
Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Stovner Senter Plan 3
0985 OSLO

Salgsoppgavedato

02.04.2025





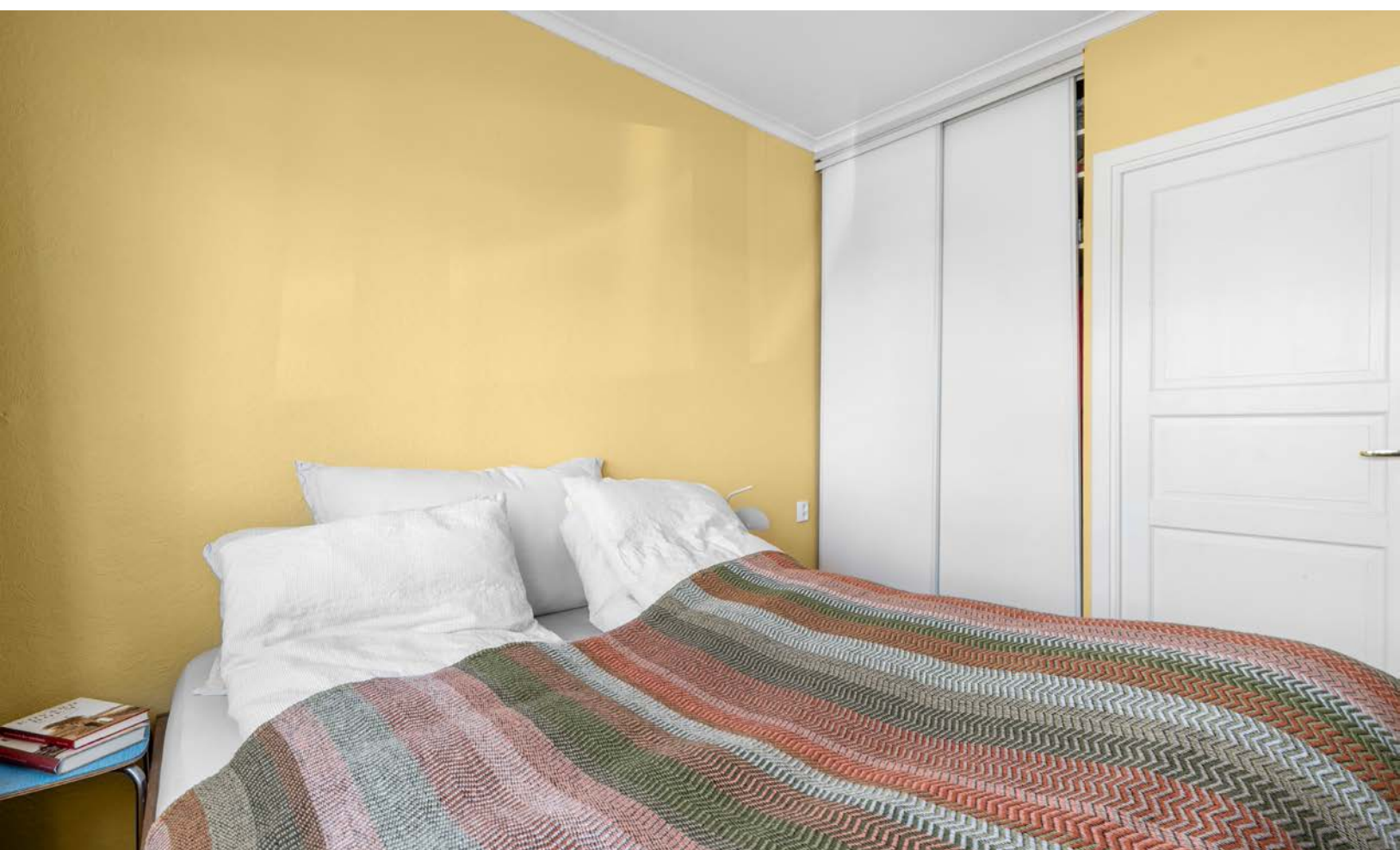
Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

























Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Prost Hallings Vei 29 B, 0666 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 139, bnr. 225

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 28.03.2025

Rapportdato: 01.04.2025

Oppdragsnr.: 20000-1632

Referansenummer: CT9155

Autorisert foretak: Takseringstjenester AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Takseringstjenester AS

Takseringstjenester AS er et foretak som ble etablert i 2014. Selskapet samarbeider med andre takstforetak i Oslo og på Romerike med hovedformål å skape et fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn i området. Videre vil vi gjennom dette opplegget tilby våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende rammer. Takseringstjenester AS representerer lang erfaring fra bransjen, og er tilsluttet Norsk Takst som har gode IT-verktøy, etter-, og videreutdanningsystemer og forsikringsordninger.

Rapportansvarlig

Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@takseringstjenester.no

991 26 687



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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 åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 strakstiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekvisitt og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1957 og er med det ca 68 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med bad og kjøkken fremstår med slitasje og leiligheten fremstår alt i alt som et objekt med behov for utskiftninger og vedlikehold i de aller fleste bygningsdeler. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Balkong i betong med rekkverk i stål og trevirke. Adkomst fra stuen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet ved døren mellom soverommet og stuen. Det ble kontrollert i retning balkongen og ytterveggen på soverommet. 7-8 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser i NS 3600.

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

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc;

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjgarnityr med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på veggen (naturlig avtrekk)

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert under servanten.

Badet er trolig fra opprinnelig byggeår konstruksjonsmessig.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i betong/mur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige har leiligheten vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjelleren, ifølge eier.

Det er avløpsrør av støpejern. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Oppvarming med radiatorer. Tilførsel av varmtvann fra fellesområder. Det er registrert 3 radiatorer i leiligheten.

Sikringer og strømmåler i skap på fellesområder. Jordfeilvarsler og bryter. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper.

Røykvarsler og håndslukkerapparat.

Jeg er ikke opplyst om at det foreligger dokumentasjon for brannsikring i byggverket. Anbefales undersøkt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

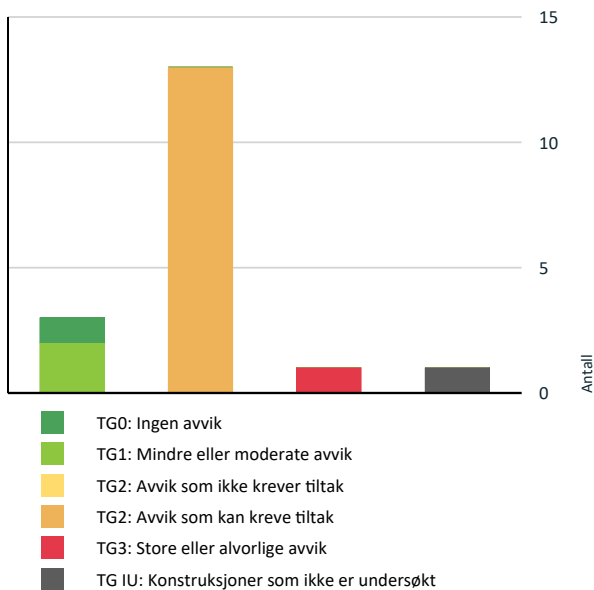
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

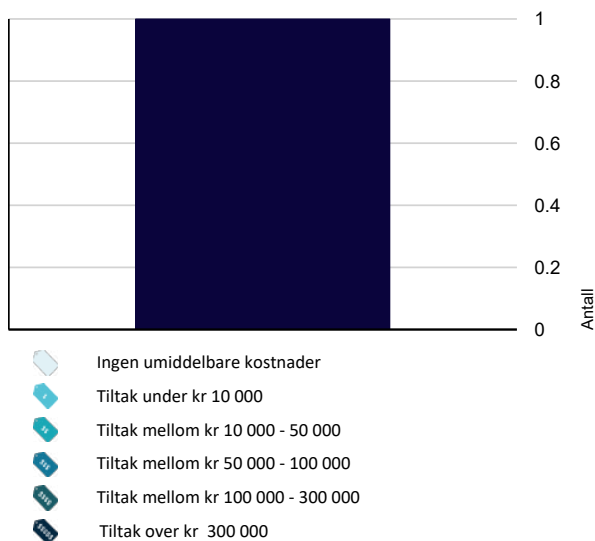
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen (oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.





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**
 - ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Balkongdøren [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1959

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Naturlig konsekvens av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for skifte av vinduene, men det må påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av vinduene. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere, justering og smøring av mekaniske deler. Dette anbefales på alle boligens vinduer. Det påpekes i tillegg at de fleste vinduene i boligen ikke holder den standarden som nye vinduer holder, med tanke på isolasjonsevne.

TG 2 Balkongdøren

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Naturlig konsekvens av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for skifte av balkongdøren, men det er påregnelig med skifte av ytterdørene. Det må, som med vinduene, påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av balkongdørene. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere og smøring av mekaniske deler.

TG 1 Entredøren

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål og trevirke. Adkomst fra stuen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Punkt 1;

Rekkverket på balkongen har ok utforming i forhold til klatring. Høydekrav 10 meter, eller mindre, over bakkenivå er 1,0 m og rekkverk tilfredsstillende ikke dagens høydekrav med 90 cm

Punkt 2;

Trevirket på balkongen fremstår med vedlikeholdsetterslep.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Punkt 1;

For å lukke avviket, må rekkverkshøyden justeres opp. Vurderes av ny eier. Skjønn er brukt til å vurdere rekkverket og da er det ikke vurdert å være noen fare for sikkerheten selv om rekkverket er lavere enn dagens krav.

Punkt 2;

Generelt må det påregnes gjennomgang av balkongen med rekkverk. Lokale utskiftinger kan bli nødvendig før overflatebehandling av treverket.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert endel slitasje på overflater, og særlig parkettgulvet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

For å lukke avviket, må overflatene i leiligheten skiftes/vedlikeholdes. Skader/slitasje har lav konsekvensgrad og nødvendigheten av utbedringer vurderes av ny eier. Generelt er innvendige overflater og innredninger forhold som i stor grad er avhengig av smak, ønsker og behov.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet ved døren mellom soverommet og stuen. Det ble kontrollert i retning balkongen og ytterveggen på soverommet. 7-8 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser i NS 3600.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Punkt 1;

Begge innerdørene henger noe og subber i karm/terskler.

Punkt 2;

Slitasje på dørbbladene og karmene.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Punkt 1;

For å lukke avviket, må dørene justeres. Vurderes som et enkelt tiltak. Generelt anbefales det å ikke henge ting på slike lette dører, da det ofte får dørene til å henge og igjen subbe i karmen, terskler etc.

Punkt 2;

Avviket med slitasjen kan lukkes etter vedlikehold som maling, stramming av vridere og tilsvarende vedlikeholdsarbeid.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Servant og ettgreps blandebeholder. Veggmontert toalett. Dusjgarnityr med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på veggen (naturlig avtrekk)

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert under servanten.

Badet er trolig fra opprinnelig byggeår konstruksjonsmessig.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

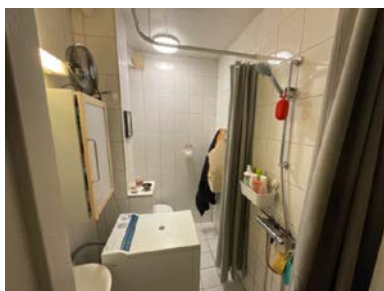
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet bør renoveres for å tilpasses anderledes bruk. Nye bad bør bygges etter gjeldende teknisk forskrift/gjeldende våtromsnormer

Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i betong/mur.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålkum med ettgreps blandebeholder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

For å lukke avviket, må overflatene på kjøkkenet skiftes/vedlikeholdes. Skader/slitasje har lav konsekvensgrad og nødvendigheten av utbedringer vurderes av ny eier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at aksjelaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige har leiligheten vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjelleren, ifølge eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Friskluftventilen på kjøkkenet er forblendet av kjøkkenskapet. Det mangler spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen på badet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Optimalt bør det være mekanisk avtrekksventilasjon i kombinasjon med friskluftventiler på yttervegger eller i vinduer. Dette anbefales etablert for å bedre sirkulasjonen av luft i leiligheten. Det kan være at aksjelaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra leiligheten, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer. Tilførsel av varmtvann fra fellesområder. Det er registrert 3 radiatorer i leiligheten.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Sikringer og strømmåler i skap på fellesområder. Jordfeilvarsler og bryter. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Avventer svar fra Leithe & Christiansen

Annen relevant info:

På befaringen Før salg/kjøp i 2022 ble det blant annet registrert at jordledning til stikk over kjøkkenbenk ligger åpent og er delvis festet med silikon. I og med at det ikke foreligger el-tilsynsrapport/el-kontroll de siste 5 årene og deler av anlegget er gammelt og trenger tilsyn/utbedring så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

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

Ukjent

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

Ukjent

Ikke noe arbeid etter at jeg kjøpte i 2022.

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

Nei Ingen informasjon fra Elvia eller DLE som jeg klarte å spore opp. Mulig det finnes noe i styredokumenter eller fra OBOS.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei aldri skjedd så lenge jeg har bodd her (f.o.m juni 22 – april 25)

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Det er ikke fremvist noen samsvarerklæringer på elektrisk anlegg. Det er sannsynlig at det er gjort arbeider i leiligheten etter 1.1.1999. Manglende dokumentasjon på el-arbeider utført etter 1.1-1999 utløser isolert sett TG 2. Det foreligger generelt sett lite informasjon om anlegget og det er heller ikke utført kontroller av anlegget som eier er kjent med. Med bakgrunn i ovennevnte vurderes det hensiktsmessig å utføre en kontroll av anlegget. Det ble også anbefalt når dagens eier kjøpte leiligheten.

Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor taksmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter. Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og håndsløkkerapparat.

Jeg er ikke opplyst om at det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket. Anbefales undersøkt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Datert 2022. Sløkkeutstyr er ikke funksjonstestet.

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Det er ikke synlige skader på røykvarslere. Røykvarslere ikke demontert eller funksjonstestet

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

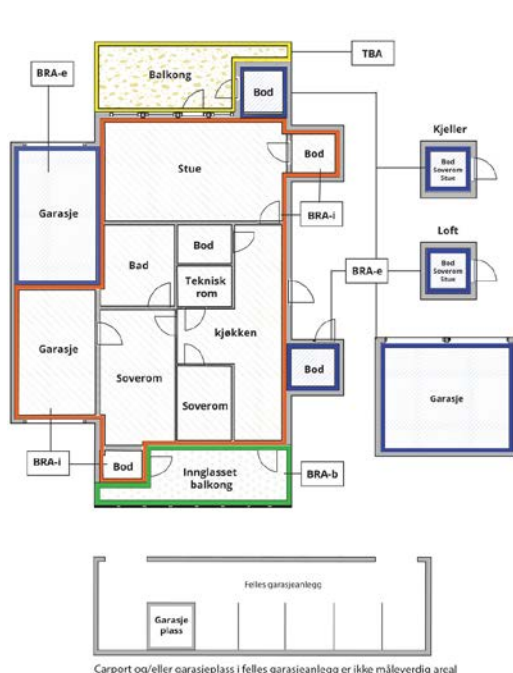
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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.

Prost Hallings Vei 29 B, 0666 OSLO
Gnr 139 - Bnr 225
0301 OSLO

Takseringstjenester AS
C/O AS Solreg, Postboks 29
1483 HAGAN



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	41			41	6
Kjeller		13		13	
SUM	41	13			6
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Bad/wc, Stue, Kjøkken, Soverom		
Kjeller		Bod, Bod 2, Bod 3	

Kommentar

-Leiligheten er målt til 40,6m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 41 m²

-Bodene som er målt og opplyst areal er fremvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på bruksrett, tinglysning eller lignende. Anbefales undersøkt

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	41	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2025	Kato Malvik	Takstingeniør
	Svein Amund Kjærstad Åstebøl-Hansen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	139	225		0	3392.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Prost Hallings Vei 29 B

Hjemmelshaver

Fjellhushaugen Boligselskap AS

Boligselskap

Fjellhushaugen
Boligselskap AS

Felles formue

Kr. 14 545 31.12.2024

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS

Felles gjeld:

Kr. 100 028 31.12.2024

Organisasjonsnr

933350398

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i på Teisen/Fjellhus. Teisen/Fjellhus byr på flere barnehager samt Bryn skole (1-7 klasse). Gangavstand til Joker (søndagsåpen) i Teisenveien og Rema1000 i Ole Deviks vei, samt søndagsåpen nærbutikk i Karl Staffs vei på Ulven. Kort vei til Fyrstikketorget, Bryn- og Tveita Senter med de fleste servicetilbud og fasiliteter. Større kjøpesentre, byggevareforretninger samt IKEA m.m. finnes på Alnabru. Det er god offentlig kommunikasjon i området med nærmeste bussholdeplass kun få minutters gange fra boligen og gangavstand til T-bane.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Oslo

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1956

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Meglerbrev	24.03.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	12.05.1957	Plan, fasader, snitt	Gjennomgått	8	Nei
Ferdigattest	29.07.1963	Nybygg	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	01.01.1996	Balkonger	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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/CT9155>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104240017	
Selger 1 navn	
Svein Amund Kjærstad Åstebøl-Hansen	
Gateadresse	
Prost Hallings vei 29B	
Poststed	Postnr
OSLO	0666
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	IF
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1104240017

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Noe sprekker i flisene på badet. Badrommet hadde TG3 da jeg kjøpte det, og jeg har ikke renoveret eller gjort noe med badrommet. Varmekabler på våtrom fungerer ikke.

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar

Nei

- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar

Nei

- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Noe sprekker i fliser på badrommet.

- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar

Nei

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

 Beskrivelse

2018 Balkongrekkverk og kjellerlemmer Skiftet ut råtnede bord på balkongrekkverk og nye kjellerlemmer 2020 Diverse. Utskifting av alle stoppe/tappe-kraner i kjellerne til radiatorene. Lekeapparater skiftet ut. 2019 Varmepumper med bergvarme. Selskapet bytter ut gammel elektrokjele og varmtvannsbereidere med nye. Og installerer to varmpumper væske/væske basert på bergvarme fra 12 energibrønner a 300 m. Ny sirkulasjonspumpe for varme installert. De gamle vifteuttrekk i de tre tørkerommene er erstattet med avfuktere. Alle tiltak over er deler av enøkprosjekt gjennomført med støtte fra Oslo kommune og Obos

 Arbeid utført av

I regi av borettslaget

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

Måling er tatt på tilsvarende leiligheter i aksjelaget, men ikke min leilighet. Dette ble gjort i 2020.

- 21.1 Radonmåling

Ar

2020

Verdi

20-30 Bq/m³.

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Beskrivelse

Mulig montering av solcellepaneler på tak.

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Klosettet på våtrom bør skiftes ut da sisternen er defekt. Fungerer fint, men bør vurderes skiftet. Varmekabler på våtrom fungerer ikke. Parketten i stue og kjøkken er slitt. Bør skiftes.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

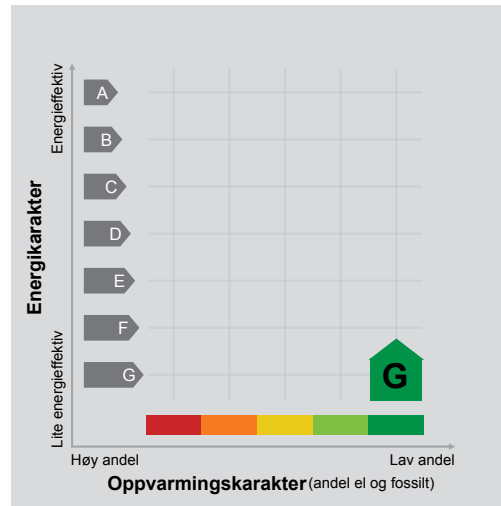
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Amund Kjærstad	8f958218ef312a1c0f813b85	02.04.2025	Signer authenticated by
Åstebøl Hansen	a73cc3d93010f82a	07:45:01 UTC	Nets One time code

Document reference: 1104240017

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Adresse	Prost Hallings vei 29B
Postnummer	0666
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	139
Bruksnummer	225
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81293198
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-101111
Dato	02.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Termografering og tetthetsprøving
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	41
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 kråner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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: 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 10: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 20: 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.

Prost Hallings vei 29B

Nabolaget Fjellhus - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Prost Hallings vei Linje 76	5 min	0.3 km
Bryn stasjon Linje L1, R12, R13	18 min	1.4 km
Hellerud Linje 1, 2, 3	18 min	1.3 km
Sinsenkrysset Linje 17	6 min	4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min	7.9 km

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.) 370 elever, 27 klasser	7 min	0.6 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 358 elever, 14 klasser	22 min	1.6 km
Tveita skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	25 min	1.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 384 elever, 26 klasser	25 min	1.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	6 min	3.1 km
Valle Hovin videregående skole	19 min	
Kuben videregående skole	25 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

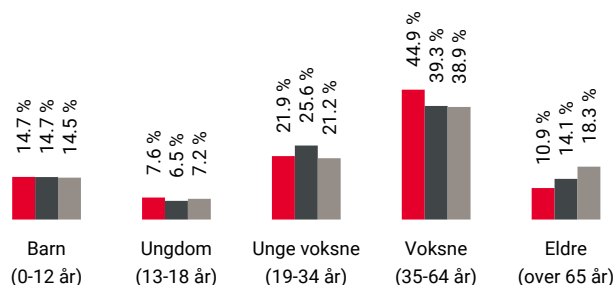
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellhus	1 250	601
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Frelsesarmeens bhg Teisentoppen (0-5 ...)	6 min	152 barn	0.5 km
Bryn barnehage (1-5 år)	6 min	72 barn	0.5 km
Teisen Vest barnehage (1-2 år)	16 min	14 barn	1.2 km

Dagligvare

Joker Teisen	5 min
PostNord, søndagsåpent	0.4 km
Rema 1000 Bryn	7 min
Post i butikk	0.6 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oslo Nord og Lørenskog kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 86/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



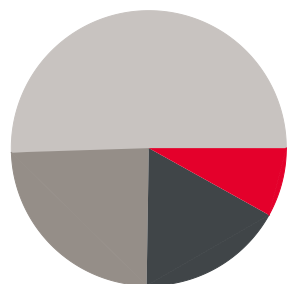
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

	Youngslunden ballplass Ballspill	4 min	0.3 km
	Bryn skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min	0.5 km
	EVO Teisen	9 min	
	Toppform Treningssenter	19 min	

Boligmasse



- 8% enebolig
- 17% rekkehus
- 24% blokk
- 50% annet

«Rolig, fredelig og føles trygt! :)»

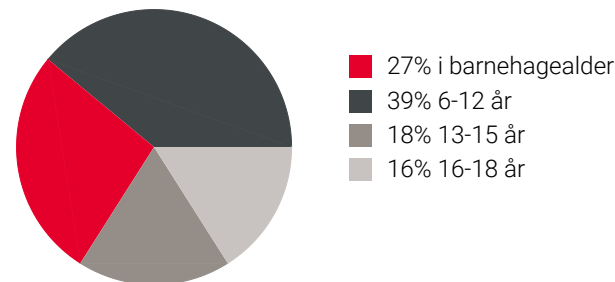
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Ulven Torg	19 min
	Vitusapotek Bryn	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

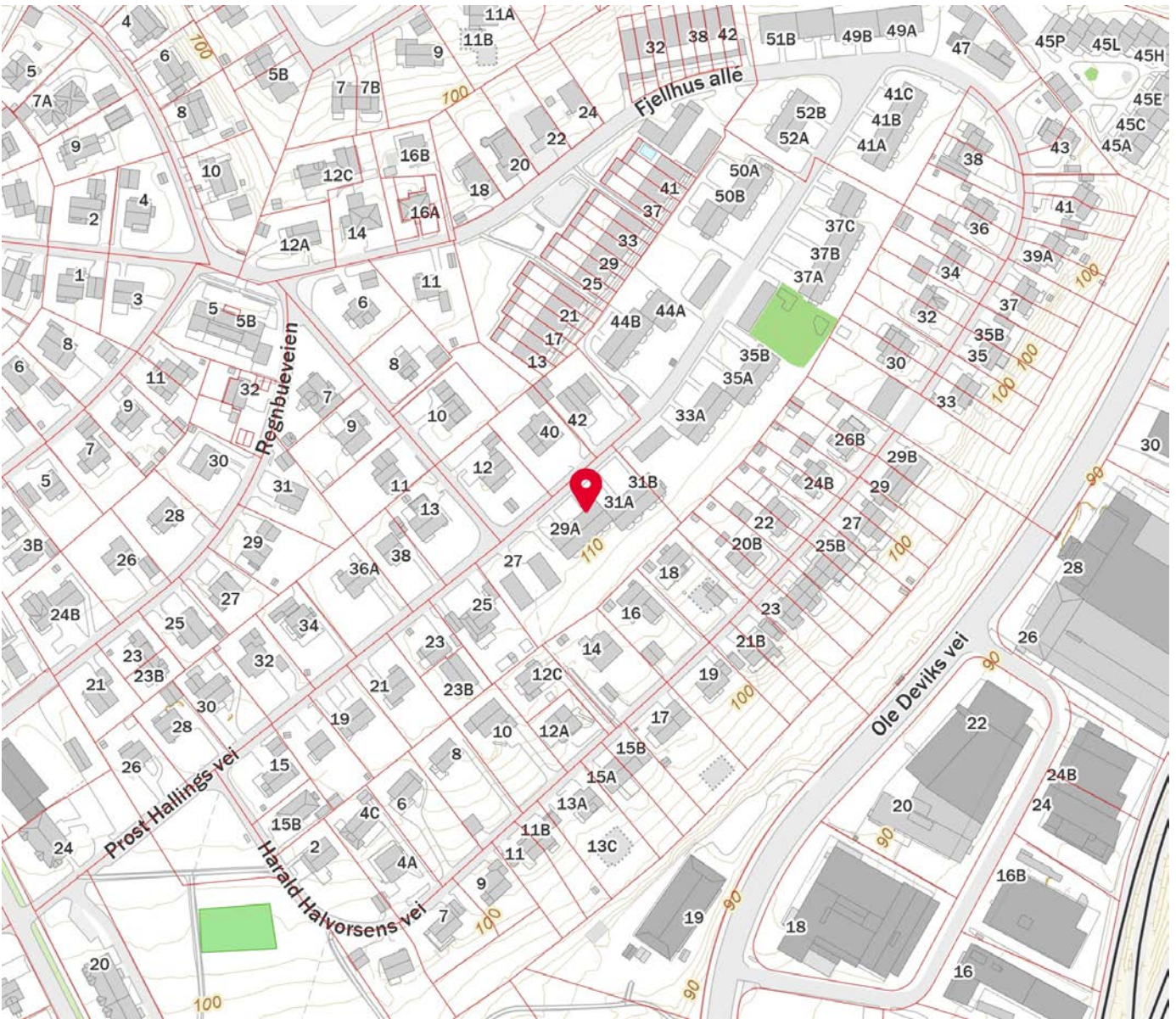
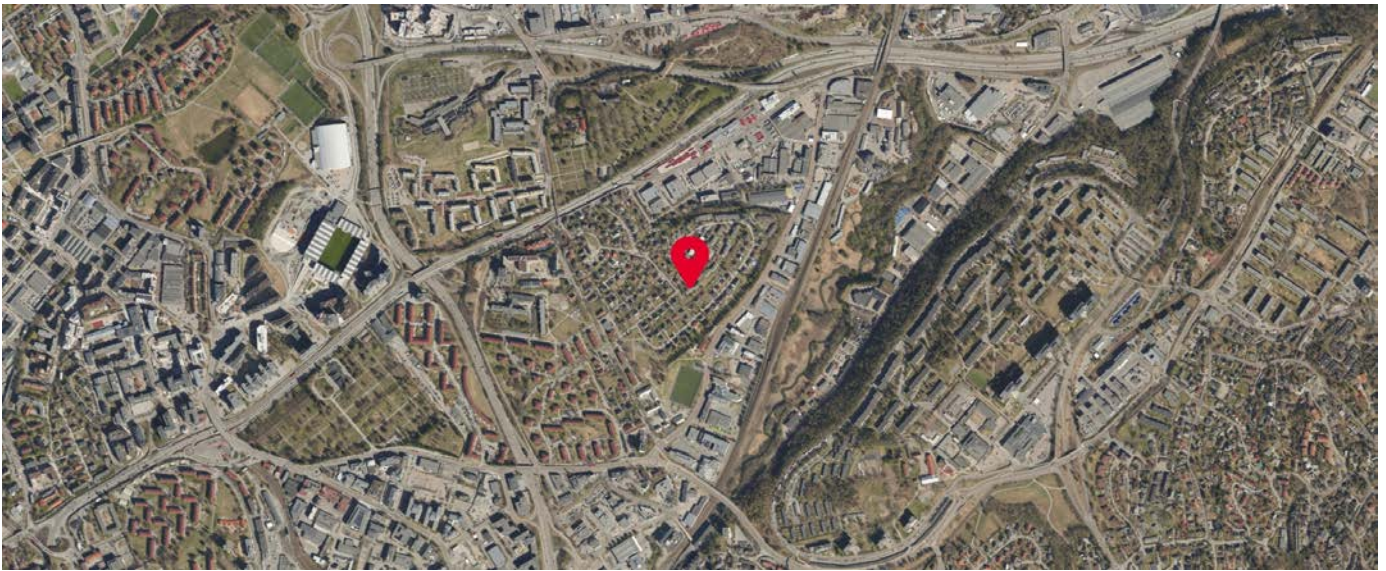
50%

- Fjellhus
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oslo Nord og Lørenskog kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oslo Nord og Lørenskog kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lørenskog v/Oda Øvergård Buvik
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Deres ref.: 1104240017 . Vår ref.: 1046-1-05

Dato: 24.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Fjellhusaugen Boligselskap AS
Organisasjonsnr: 933350398
Aksjonær: Åstebøl-Hansen, Svein Amund Kjørstad
Medaksjonær:
Leilighetsnummer: 05
Aksjeboenhetsnummer: 00007
Adresse: Prost Hallings Vei 29 B, 0666 OSLO
Aksjenummer: 7
Gnr. 139
Bnr. 225

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6590312.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.

Enkelte aksjonærer har kjøpt garasje i Fjellhusaugen garasjelag I. Det sendes separate giro for felleskostnader for garasjen (kvartalsvis innbetaling). Garasjeplassen kan selges separat, men kun til beboere i Fjellhusaugen Boligselskap AS. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Kopi av kjøpekontrakt sendes Forretningsfører. 2 separate garasjelag kan kontaktes via styret. Fjellhusaugen garasjelag I er et av garasjelagene, og drifter garasjer oppført på areal som tilhører Fjellhusaugen Boligselskap A/S. Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten Boligselskapet hara-konto innbetalinger og energiavregning. Det er styret i boligselskapet som håndterer avregningen. Selskapet har 20 dagers frist for styregodkjenning. Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208154869
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,40%
Restsaldo:	5 058 892,00
Innfrielsesdato:	30.08.2046
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208154826
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,50%
Restsaldo:	2 787 340,00
Innfrielsesdato:	30.08.2043
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 905,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto energi1	318,00	
Oppvarming	629,00	
GET grpk	430,00	
Felleskostnader	2 528,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	423,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 524,-
Annen formue:	14 545,-
Gjeld:	100 028,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208154869
Restsaldo:	64 229,03
Kapitalkostnader:	458,96

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208154826
Restsaldo:	35 388,80
Kapitalkostnader:	275,10

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 99 617,85,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:

Frømkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.

Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Svein Gunnar Gaska, e-post: styret@fjellhusaugen.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr
Pantenoterings-/jurådighetsgebyr

kr 10 043,-
kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

**ORDENSREGLER
FOR
FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP A/S**

vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 7/3 2006

Sist endret på generalforsamling 10. mai 2023

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eiendommen og mellom naboer, samt å verne om eiendommen, anlegg og felles verdier.

Aksjeeiere og beboere må rette seg etter de instruksjoner som styret utferdiger for å opprettholde orden, og for å beskytte eiendommen. De påbud som et styremedlem gir med hjemmel i reglene, skal etterkommes. Vaktmesterens håndhevelser av ordensreglene må respekteres.

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

- (1) Trapperom skal holdes mest mulig fritt for kasser, kartonger, gamle møbler, husholdningssjøppel og lignende. Sykler og barnevogner kan plasseres i trappeoppgangens underetasje.
- (2) Fotballsparking, sykling eller annen lek må ikke være til unødig sjenanse for beboere eller volde skade på grøntanlegg og bygninger.
- (3) Permanente flaggstenger, antenner (herunder parabolantennener), oppslag, plakater, skilter og lignende kan bare settes opp etter styrets godkjenning. Likeledes skal tilbygg, beplantning og lignende av fellesarealer godkjennes av styret.
- (4) Tilgrising i trapperom, garasjer og på boligselskapets område for øvrig er ikke tillatt. Unødig støy i trapperom er ikke tillatt.
- (5) Utgangsdører, dører til kjeller og dører til bodene skal alltid være låst. Det henstilles til beboerne om ikke å skade ytterdør og hengsler ved å legge steiner, klosser eller lignende i dørsprekken for å holde dem åpne.
- (6) Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i kjeller eller boder.
- (7) Ved grilling på balkongene er det bare tillatt å benytte elektrisk grill eller grill med gassbrenner. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden. Ved grilling skal man generelt ta hensyn til naboer.
- (8) Markiser skal ha ens farge og mønster som bestemmes av selskapet.
- (9) Det er ikke tillatt å oppbevare mopeder, motorsykler, scootere og lignende i ganger eller kjellerrom
- (10) I kjellerrom må det ikke oppbevares propangass eller lignende.
- (11) Det er ikke tillatt med røyking i fellesarealene inne

2. REGLER FOR RO I BOLIGENE OG PÅ FELLESAREALER

- (1) Enhver plikter å påse at boligen og fellearealene brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.
- (2) Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 - 07.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio og musikkinstrumenter, liksom enhver støy, høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås på søndager og helligdager og etter kl. 21.00 på hverdager.
- (3) Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid bør naboer varsles.

3. DYREHOLD

- (1) Styret kan ved skriftlig søknad samtykke i at bruker av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dersom dyreholdet ikke er til særlig ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Skriftlig søknad sendes styret.
- (2) Det gis i utgangspunktet tillatelse til anskaffelse av hund og katt i boligselskapet. Hundeeiere må gjøre seg kjent med politivedtektene for Oslo angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for dyreeiere.
- (3) Styret kan nekte dyrehold og pålegge dyret fjernet når styret finner det nødvendig av hensyn til andre beboere eller for trivselen innen boligselskapet.
- (4) Styret har fullmakt til å sørge for at herreløse dyr blir fanget. De som ikke er merket med eiers navn/adresse blir hentet av Falck Dyrepatrulje for avlaving/omplussing.

4. RENHOLD OG DUGNAD

- (1) Det er per tiden inngått avtale med et vaskefirma for vask av trappeoppganger. Dette blir utført en gang hver 14. dag. Hvis beboerne finner behov for ytterligere vask kan dette avtales spesielt for hver oppgang. Private boder og fellesarealer i kjeller inkluderes ikke i avtalen med vaskerifirmaet, og rengjøring av dette er beboernes eget ansvar.
- (2) Tørking, banking og lufting av tøy må skje med omtanke og på anvist plasser. Banking og risting av tøy/sengetøy fra balkonger og vinduer skal ikke forekomme, - kun lufting på balkong er tillatt. Banking og børsting av tøy etc. i nærheten av tørkestativene er ikke tillatt når vasketøy henger ute.
- (3) Sjøppecontainere skal kun brukes til husholdningsavfall. Sjøppelet skal pakkes godt inn slik at det ikke forekommer søl i og rundt containerne.
- (4) Beboerne plikter å sørge for at avløpsrør i boligene og sluk på terrasser ikke tilstoppes og forårsaker vannskader. I klosett eller i sluk må det ikke kastes gjenstander som kan forårsake tilstopping, slik som papirbleier, sanitetsbind, gulvfiller og lignende.
- (5) Vannkraner til vaskemaskiner og lignende skal stenges etter bruk. Skader påført boligen ved skjødesløshet, må dekkes av eieren. Vaskemaskin og oppvaskmaskin må bare tilkobles kaldtvannsledningen.
- (6) Det avholdes 2 offisielle dugnader i boligselskapet hvert år: en på våren og en på høsten.
Dugnader skal varsles senest 2 uker i forveien. Deltagelse på dugnader er obligatorisk for arbeidsføre aksjeeiere.

5. GARASJER

- (1) Garasjeplassene skal ikke brukes til frasetting av bilvrak og annet søppel. Styret kan beordre rydding for garasjeieiers regning. Omfattende reparasjoner og rengjøring av motorkjøretøyer er ikke tillatt i garasjene. Leking i garasjene er forbudt. Se forøvrig garasjelagens vedtekter.

6. KJØRING OG PARKERING

- (1) Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på boligselskapets stikkveier, gangveier og lekeplasser. Eier av garasje bør benytte denne, eller plassen foran. I vinterhalvåret må parkering skje i henhold til anvisning, slik at snørydding etc. blir så effektiv som mulig. Unntatt: Syketransport, legebesøk, besøk av uføre, møbeltransport og transport av spesielt tunge kolli. Ved nødvendig kjøring, benytt lav hastighet av hensyn til barn som leker.

7. ANSVAR

- (1) Aksjeeieren er ansvarlig for at ordensreglene overholdes. Aksjeeieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av ordensreglene eller mangel på aktsomhet.

8. VASKERI

- (1) Vaskeri, rulle- og tørkerom, samt tørkeplassen skal benyttes av beboerne i tur og orden etter liste. Dør inn til vaskeriet skal holdes lukket av hensyn til beboerne i oppgangen hvor vaskeriet ligger. Vaskeriregler skal følges.

9. LUFTING

- (1) Om sommeren bør beboerne la kjellervinduene stå åpne til lufting hvis temperaturen tillater det og hvis vinduene er forsvarlig sikret med nettingtråd. Vinterstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket.
- (2) Beboerne plikter å holde de rom i egen bolig hvor det er vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at rørene ikke fryser.
- (3) Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne i regn og uvær. Om man finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappeoppgang, plikter vedkommende å påse at det blir lukket. Han er erstatningspliktig hvis skade oppstår.
- (4) Det er ikke tillatt å lufte gjennom døren til boligen mot fellesoppgangen.

10. ØKONOMISK DRIFT

- (1) Beboerne bør i egen interesse medvirke til en mest mulig økonomisk drift av selskapet, og påse at det ikke sløses med elektrisk lys og strøm til ytre bruk, eller andre felles verdier. Enhver uregelmessighet eller skade på fellesanlegg skal omgående rapporteres til vaktmester.

11. DIVERSE

- (1) Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. En eventuell klage overfor en nabo for brudd på ordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden rettes fortrinnsvis direkte til naboen selv. Hvis vedkommende ikke var klar over forholdet kan problemet sannsynligvis løses til beste for alle parter. Politiet bør kontaktes ved husbråk.
- (2) Meldinger fra styret eller forretningsfører til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som ordensreglene.
- (3) Som ordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr som vaskeri, sentralvarmeanlegg, vannklosetter, fellesantenne og lignende samt for beplantning av grøntanlegg.

**VEDTEKTER
FOR
FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP A/S**

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 7/3 2006. Sist endret 10.05.2023.

§1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Fjellhusaugen Boligselskap AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) gnr 139 bnr 224 og 225 og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

Selskapets adresse: Prost Hallings vei 29-39 og 44-50, Oslo, er registrert i Foretaksregistret i Brønnøysund med org. nr 933 350 398. Selskapets forretningskontor skal være i Oslo.

§2. AKSJEKAPITAL OG AKSJEIERE

2-1 Aksjer og aksjeeiere

- (1) Selskapets aksjekapital er på kr 100.320,- fordelt på 76 aksjer á kr 1.320.
- (2) Bare fysiske personer, ikke firma, kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie mer enn 1 aksje, som gir boret til en bestemt bolig. Ved erverv av bolig nr 2 ved arv eller på annen måte må den ene legges ut for salg.
- (3) Uansett kan stat, fylkeskommune eller kommune eller selskap/stiftelser opprettet eller kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med brl-lovens § 4-2 (1).
- (4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i aksjer.
- (2) Dersom flere eier aksje sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektene § 3.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

- (1) En aksjeeier har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.
- (2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Samtykke kan ikke nektes for overdragelse ved arv eller på annen måte når erverver er tidligere eiers personlige nærstående eller slektning i rett opp/nedstigende linje.
- (3) Nekter selskapet å godkjenne erverver som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknad om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal samtykke regnes som gitt.
- (4) Erverver har ikke rett til å bruke boligen før samtykke er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen.

§3. BORETT OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten

- (1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere.
- (4) En aksjeeier 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.
- (5) Styret kan fastsette vanlige husordensregler.
- (6) Styret kan ved skriftlig søknad samtykke i at bruker av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dersom dyreholdet ikke er til særlig ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Skriftlig søknad sendes styret. Hundeeiere må gjøre seg kjent med politivedtektene for Oslo angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for dyreeiere.

3-2 Bruksoverlating

- (1) Aksjeeieren kan ikke uten skriftlig godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Søknadsskjema fås ved henvendelse til styret/forretningsfører.
- (2) Med styrets godkjenning kan aksjeeiere overlate bruken av hele boligen dersom:
 - aksjeeier selv eller aksjeeiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefelle, har bodd i boligen i minst ett av de siste to år. Aksjeeier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
 - aksjeeier er en juridisk person. (Jf vedtektenes § 2-1)
 - aksjeeier har midlertidig fravær som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av husstanden er aksjeeiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefelle.
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter Ekteskapslovens § 68 eller Husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Hvis selskapet ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknad har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruk reduserer ikke aksjeeiers plikter overfor selskapet.

§4. FASTE INSTALLASJONER OG VEDLIKEHOLD

4-1 Gulvvarmesystem

Den enkelte aksjeeier kan, etter særskilt søknad til styret, etablere vannbåren gulvvarmesystem i sin leilighet, som erstatning for veggfestede radiatorer. Et slikt system tillates kun tilbøyet sentralvarmeanlegget, ikke varmtvannssystemet. Det fordrer at installasjonen gjøres av autorisert fagmann, i henhold til lover, regler og retningslinjer på dette området, og at ferdigattest fremvises styret etter endt jobb. Det vises til selskapets retningslinjer for rehabilitering av våtrom.

4-2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, dører, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, eventuelt vannbåren gulvvarmesystem, vann- og avløpsrør fram til stoppekran eller fellesstamme inklusive sluk og vannlås, inventar og utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder, servant og utslagskum, apparater inkludert brannvernustyr, samt alle innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det vises til selskapets retningslinjer for rehabilitering av våtrom.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør frem til stoppekran/fellessamme, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, eventuelt vannbåren gulvvarmesystem, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder, servant og kum, apparater inklusive brannvernustyr, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Aksjeeier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeier skal også rense eventuelle sluk på balkonger, terrasser og lignende.
- (4) Aksjeeier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Ved skade som dekkes av selskapets bygningsforsikring kan aksjeeier måtte betale hele eller deler av egenandelen.
- (6) Oppdager aksjeeier skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter han straks melde fra til styret.
- (7) Selskapet og øvrige aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeier ikke oppfyller sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-3 Selskapets vedlikeholdsplikt

- (1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeier. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier. Selskapet kan ved regress kreve kostnaden dekket av den som har forvoldt skaden, jf § 4-1 pkt 7.

- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.
- (3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av fellesvinduer i oppgang og kjeller, alle fellesdører og inngangsdør til boligen, reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt felles/hovedledninger for vann og elektrisitet som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- (4) Aksjeeier skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.
- (5) Aksjeeier kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf brl-lovens § 5-18.

§5. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

5-1 Mislighold

Aksjeeiers brudd på sine forpliktelser overfor selskapet anses som mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på selskapets vedtekter, husordensregler og andre forordninger.

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

Medfører aksjeeiers eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeiers eller brukers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

§6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av selskapet. Fordelingsnøkkel er basert på boligens areal og ligger fast, og kan bare endres med tilslutning fra de berørte aksjeeiere. Brenselutgiftene skal fordeles etter samme nøkkel. Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (2) Felleskostnadene betales innen den 1. hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med minimum én måneds skriftlig varsel.
- (3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeier den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet når tvangsdekning besluttet gjennomført.

6-3 Vedlikeholdsfond

Generalforsamlingen vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp som skal innbetales til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

§7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret

- (1) Selskapet ledes av et styre med 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.
- (2) Styreleder og styremedlemmer velges for to år av gangen, annethvert år. Dette for å sikre kontinuitet. Varamedlem velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

7-2 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 selskapets vedtekter er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.
- (3) Styret skal føre protokoll over alle styresaker. Protokollen skal underskrives av de

frammøtte. 7-3 Styrets vedtak

Styret består av tre medlemmer, hvorav en er leder. Styreleder leder møtet. Hvis ikke styreleder er til stede, velges en møteleder for det enkelte møtet. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.

Under behandling av saker der et styremedlem anses inhabil, skal det protokolleres at styremedlemmet forlot møtet under saksbehandlingen. Jf. § 9-1(1).

Styret er beslutningsdyktig når følgende er til stede eller deltar i styrebehandlingen:

- tre styremedlemmer (hvorav en leder)
- to styremedlemmer (hvorav en leder) og ett varamedlem (som erstatning for det fraværende styremedlemmet)
- to styremedlemmer og ett varamedlem (som erstatning for den fraværende styreleder)
- to styremedlemmer

Varamedlem har uttalelsesrett men ikke stemmerett hvis styret er fulltallig.

Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Ved stemmelikhet avgjør møteleder saken.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og et styremedlem representerer i fellesskap selskapet utad og tegner dets navn. Styret kan meddele prokura.

§8. GENERALFORSAMLINGEN

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- (2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

- (1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted skal angis.
- (2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.
- (3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han/hun melder skriftlig til styret. Styret skal varsle siste frist for innsending av forslag som ønskes behandlet av den ordinære generalforsamling. Er varsel ikke gitt, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Regnskap for foregående kalenderår
- Budsjett for kommende regnskapsår
- Fastsetting av godtgjørelse til styret og revisor, og eventuelt nyvalg av revisor
- Valg av styre- og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 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.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksje har en stemme i generalforsamlingen. For aksje med flere eiere avgis bare en stemme. Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én aksjeeier. Aksjeeier har rett til å møte med rådgiver, som har rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater det.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer gjøre vedtak om å:
 - bygge eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
 - øke antall aksjer eller knytte aksjer til boliger som før har vært tenkt til utleie.
 - selge eller kjøpe fast eiendom.
 - pantsette hele eller deler av selskapets eiendom med prioritet foran aksje- eller innskuddskapitalen.
 - foreta andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
 - foreta tiltak som har sammenheng med aksjeeieres bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.
- (3) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.
- (4) Ved stemmelikhet gjelder det som møteleder slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett. Ved valg treffes avgjørelse ved loddtrekning, jf aksjeloven § 5-17.

§9. INHABILITET OG MINDRETALLSVERN

9-1 Inhabilitet

- (1) Ingen i styret må delta i styrebehandling eller avgjørelse av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta ved en avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han/hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets interesser.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

§10. VEDTEKTSENDRINGER

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert i generalforsamlingen

§11. FORHOLDET TIL AKSJELOVEN OG BORETTSLAGSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.6.1997 nr 34 og lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Fjellhusaugen Boligselskap A/S

Møtedato: 13.05.2024

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Bryn skole

Til stede: 21 aksjonærer, 4 representert ved fullmakt, totalt 25 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Asgeir Tannum.

Møtet ble åpnet av Svein Gaska.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Asgeir Tannum foreslått.

Vedtak: Valgt

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Asgeir Tannum foreslått. Som protokollvitne ble Widet Saidali foreslått.

Vedtak: Valgt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 125 000.

Vedtak: Vedtatt, enstemmig

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Innkjøp av sykkelskur/-garasje for trygg og sikker innendørsparkering

Saksframstilling: Innkjøp av sykkelskur/-garasje for trygg og sikker innendørsparkering for kortere og lengre opphold for beboere. Sykkelskur bør ha plass til maks. 40 plasser da behovet for tiden ikke er større. Merk at grunnarbeid (ev. betong/murfundament) på plassen kan komme i tillegg.

Se innkalling for fullstendig saksframstilling

Forslag til vedtak: Sykkelutvalget foreslår at generalforsamlingen gir styret en fullmakt til å anta tilbudet til Suveren Rørmøbelfabrikk for innkjøp av sykkelskur som tilbyr en vedlikeholdsfri løsning inkl. montering. Styret bes også vurdere ladekontakter i sykkelstativet i sykkelskur for trygg lading av elsykkelbatteri, eventuelt ladeskap i sykkelskur.

Vedtak: Ikke vedtatt 1 stemme for forslaget

8. Innkjøp av sykkelrampe til oppganger

Saksframstilling: Innkjøp av sykkelrampe til oppganger som har behov for rampe, for lettere å håndtere tung sykkel eller barnevogn mellom kjeller og første etasje. I oppgangene der det brukes barnevogn, bør det tilrettelegges for doble løp.

Se innkalling for fullstendig saksframstilling

Forslag til vedtak: Styret anskaffer S-rampe til oppgangene som har behov, dvs. undersøke hvilke som har behov for rampe for sykkel og/eller barnevogn, og legge til rette for doble løp der det er behov.

Vedtak: Vedtatt 21 stemmer for forslaget

9. Innkjøp av sykkelstativ for trygg og sikker uteparkering

Saksframstilling: Innkjøp av sykkelstativ for trygg og sikker uteparkering for kortere opphold for beboere og gjester.

Se innkalling for fullstendig saksframstilling

Forslag til vedtak: Styret kjøper inn 4 stk. SR sykkelstativ til foreslåtte plasser (endevegg): PH 29C, 33C, 37C, 48A, ev. flere dersom behov.

Vedtak: Vedtatt 15 stemmer for forslaget

10. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Andre Hellerud foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som varamedlem for 1 år, ble Tone Rita Lyngmoen Longo foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Erlend Rauan foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Widet Saidali, Kenneth Fragaat Edvardsen og Finn Morten Engzelius

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.09. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Asgeir Tannum /s/

Fører av protokollen

Navn: Asgeir Tannum /s/

Protokollvitne

Navn: Widet Saidali /s/

Vedtekter for
Fjellhusaugen Garasjelag

Revidert 21.05.2014

Revidert 23.09.2014

Revidert 11.05.2016

§1

Garasjelagets formål er drift av garasjer oppført på areal som tilhører Fjellhusaugen Boligselskap A/S.

§2

Som medlemmer av garasjelaget kan kun opptas aksjonærer i Fjellhusaugen Boligselskap A/S. Det er ikke tillatt å eie garasje, hvis man ikke er aksjonær i Fjellhusaugen Boligselskap. Antall medlemmer veksler med det antall garasjer som tillates oppsatt på arealet.

§3

Garasje-eierne har rett til overdragelse og fremleie av garasjen, dog fortrinnsvis til leieboere i boligselskapet. Det er forbudt å leie ut garasjene til firmaer, eller andre, som bruker garasjen til lagringsplass. Overdragelse og fremleie skal godkjennes av lagets styre.

§4

Garasjelaget ledes av et styre på tre. Styret kan ansette foretningsfører og meddele prokura.

§5

Garasjelaget er en selvstendig enhet innen boligselskapet, men skal rette seg etter de bestemmelser som fattes av boligselskapets styre og generalforsamling innenfor rammen av kontrakt mellom partene.

§6

Garasjelaget holder årsmøte hvert år, så vidt mulig, umiddelbart etter boligselskapets ordinære generalforsamling. Innkallelse skjer med minimum 8 dagers skriftlig varsel. På årsmøtet velges styre for et år av gangen og beretning med årsregnskap behandles. På årsmøtet fastsettes en leie pr. garasje pr. måned for det kommende regnskapsår. Leien skal dekke fellesutgifter.

§7

Som legitimasjon for medlemsskap i laget utsteder lagets styre et andelsbevis tilsvarende garasjens kostende. Ved overdragelse skal transport med godkjennelse påføres andelsbrevet. Samtlige garasjers kostende er garasjelagets andelskapital og summen av andelsbevisene oppføres som lagets innskuddskapital. Ingen kan kreve sin andel innløst av garasjelaget.

§8

Endringer i disse vedtekter kan bare skje på årsmøtet eller på ekstraordinær generalforsamling. Styret eller 10 andelseiere kan forlange ekstraordinær generalforsamling innkalt med 14 dagers varsel. Kun saker som er nevnt i innkallelsen kan behandles.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1046

Fjellhusaugen Boligs.A/S

Velkommen til generalforsamling i Fjellhusaugen Boligs.A/S

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

Dato for generalforsamlingen:

13. mai 2024 kl. 18:00, Bryn skole.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkjøp av sykkelkur/-garasje for trygg og sikker innendørsparkeing
8. Innkjøp av sykkelrampe til oppganger
9. Innkjøp av sykkelstativ for trygg og sikker uteparkering
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Fjellhusaugen Boligs.A/S

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges på generalforsamlingen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollvitner velges på generalforsamlingen

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1.1046 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 125 000,-.

Sak 7

Innkjøp av sykkelskur/-garasje for trygg og sikker innendørsparkering

Forslag fremmet av:

Sykkelutvalget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sykkelutvalget viser til generalforsamlingen 10. mai 2023 der sykkelutvalget ble opprettet for å jobbe med forslag til sykkelparkering i boligselskapet.

Forslag 1, 2 og 3 er ment å supplere hverandre. Forslag 2 og 3 kan håndteres av styret uten generalforsamlingens vedtak, da det ikke er en større investering.

Sykkelutvalget bestod opprinnelig av:

Vera Due, Jostein Kristiansen, Sindre Haugeng, Frode Eriksen og Britt Heleñ Bjørnback. Vera og Jostein har senere flyttet.

21. april 2024

Forslag 1

Innkjøp av sykkelskur/-garasje for trygg og sikker innendørsparkering for kortere og lengre opphold for beboere. Sykkelskur bør ha plass til maks. 40 plasser da behovet for tiden ikke er større. Merk at grunnarbeid (ev. betong/murfundament) på plassen kan komme i tillegg.

Sykkelutvalget har bedt om fire, og mottatt 3 tilbud på sykkelskur.

Se vedlegg lenger ned i innkallingen for fullstendig saksfremstilling.

Styrets innstilling

Etter store investeringer i fjor og generelt høyere kostnadsnivå vil ikke styret prioritere dette nå, og støtter dermed ikke dette forslaget.

Forslag til vedtak

Sykkelutvalget foreslår at generalforsamlingen gir styret en fullmakt til å anta tilbudet til Suveren Rørmøbelfabrikk for innkjøp av sykkelskur som tilbyr en vedlikeholdsfri løsning inkl. montering. Styret bes også vurdere ladekontakter i sykkelstativet i sykkelskur for trygg lading av elsykkelbatteri, eventuelt ladeskap i sykkelskur.

Vedlegg

2. Sak til styret-april 2024_oppdaterert 22042024 med styrets innstilling.2.pdf

Sak 8

Innkjøp av sykkelrampe til oppganger

Forslag fremmet av:

Sykkelytvalget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag 2

Innkjøp av sykkelrampe til oppganger som har behov for rampe, for lettere å håndtere tung sykkel eller barnevogn mellom kjeller og første etasje. I oppgangene der det brukes barnevogn, bør det tilrettelegges for doble løp.

Se vedlegg lenger ned i inkalling, Forslag 2, for fullstendig saksbeskrivelse.

Styrets innstilling

Styret støtter dette forslaget.

Forslag til vedtak

Styret anskaffer S-rampe til oppgangene som har behov, dvs. undersøke hvilke som har behov for rampe for sykkel og/eller barnevogn, og legge til rette for doble løp der det er behov.

Sak 9

Innkjøp av sykkelstativ for trygg og sikker uteparkering

Forslag fremmet av:

Sykkulutvalget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag 3

Innkjøp av sykkelstativ for trygg og sikker uteparkering for kortere opphold for beboere og gjester.

Suveren Rørmøbelfabrikk har levert tilbud på SR sykkelstativ med 5 stativer for fast montering. Stativet leveres for innlegg av betongheller i bunnrammen eller for feste til underlaget med bolter. Leverandøren har andre lignende modeller som kan vurderes.

Se vedlegg lenger ned i inkalling, Forslag 3, for fullstendig saksbeskrivelse.

Styrets innstilling

Styret støtter dette forslaget.

Forslag til vedtak

Styret kjøper inn 4 stk. SR sykkelstativ til foreslåtte plasser (endevegg): PH 29C, 33C, 37C, 48A, ev. flere dersom behov.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på generalforsamlingen
- Velges på generalforsamlingen

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på generalforsamlingen
 - Velges på generalforsamlingen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Svein Gunnar Gaska	Prost Hallings Vei 33 A
Styremedlem	Andre Hellerud (på valg)	Prost Hallings Vei 35 A
Styremedlem	Cathrine Moldestad	Prost Hallings Vei 44A
Varamedlem	Britt Helen Bjørnback (på valg)	Prost Hallings Vei 37 C
Varamedlem	Frode Eriksen (på valg)	Prost Hallings Vei 33B

Valgkomiteen

Kenneth Fragaat Edvardsen	Prost Hallings Vei 37 B
Tone Rita Lyngmoen Longo	Prost Hallings Vei 46
Pål Atle Lystad	Prost Hallings Vei 48 A
Widet Saidali	Prost Hallings Vei 33A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Fjellhusaugen Boligselskap A/S

Aksjeselskapet består av 75 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Fjellhusaugen Boligselskap A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933350398, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

139 224 225

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Fjellhusaugen Boligselskap A/S har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 6 styremøter i perioden 1. januar 2023 - 31. desember 2023. Ellers kommuniserer styret tett om løpende saker.

Det har vært gjennomført to store prosjekter i løpet av året.

Tak

Generalforsamling 2022 ga styret fullmakt til opptak av et lån på inntil kr 3 Mill til omlegging av tak med eventuell montering av solcelleanlegg.

På generalforsamling 2023 ble lånet utvidet til 3,5 mill.
 Resten dekkes av boligselskapets egne midler.
 Pga av værforholdene høst 22 og tilstanden på takpappen i PH 48 ble det besluttet å skifte taket i PH 48 før jul 2022.
 Total kontraktsum ble 3 701 918 kr.

I tillegg til skifte av takpapp med beslag og takrenner ble ventilasjonspipene renoverert med bl.a. ny muring på løse murstein og nye beslag montert.
 Takpappen på PH 44-46 forsterket og klargjort for montering av solcelleanlegget.
 Videre ble perforert beslag under takrenne for å hindre fuglereir og samtidig skjule bjelkene på takutstikk.
 Total kostnader på takarbeidet ble 4 220 075 kr.
 Arbeidet ble utført av Storo Blikkenslagerverksted AS

Solcelleanlegg

Det ble montert 110 stk. 425W Trina solcellepaneler med total installert effekt på 46750 Watt.
 Forventet årlig produksjon: 42075 kWh.
 Det er montert inverter for omforming av likestrøm fra solcellepanelene til vekselstrøm 220 Volt på yttervegg ved pipe PH 46.
 Anlegget ble satt i drift 12.09.2023.
 Totalproduksjon til nå fra oppstart er ca 7430 kWh. Produksjonen har vært lav pga lite sol i denne perioden.
 Arbeidet ble utført av Jordet Elektro as.
 Total kostnader på anlegget ble 680 875 kr.
 Tilskuddet fra Oslo kommune, Klimaetaten, Klima- og energifondet er på kroner 245 188,-

TV/bredbånd

Telia har oppgradert kabelanlegget og det har kostet Telia 400-500 000kr.
 Arbeidet utført av Flexcom as

Ny 3 års avtale med Telia ble signert av styret 12.08.2023

Totalt vederlag pr. husstand pr. mnd.: kr 430,-

Avtalen omfatter:

- Kollektiv Flex Premium 50
- Service og vedlikehold
- Kollektiv Telia Boks
- Kollektiv Opptak
- Oppgradering til Docsis 3.1

Varmepumper med bergvarme

Varmesentralen ble bygd om for drift med bergvarmepumper høsten 2019. Gamle el-kjeler ble fjernet og er erstattet med en ny el-kjele.

I 2023 har driften gjennom hele året vært uten problemer/feil på samme måte siden oppstart av anlegget høst 2019.

Her er data for energibruk og besparelse i perioden 1.01.2023-31.12.2023

Tilført energi (strøm) til varmepumpe og el.kjele (topplast) : 240 448 kWh
Tilskudd fra varmepumpe 357345 kWh
Sum energi brukt: 597 793 kWh

Verdi på innspart energi fra varmepumpe 357 345 kWh er 417 279 kr
(Pris er med nettleie og strømstøtte og inkl mva)
Besparelsen er temperaturavhengig og avhengig av prisen på strøm.
Dette viser at dette har vært et meget lønnsomt prosjekt, med tanke på de fremtidige høye strømprisene.

Annet

Det har vært avholdt vår- og høstdugnad.
Sommerfest avholdt i juli 2023.
Bomiljøet i boligselskapet virker stabilt og harmonisk.
Det har ikke vært noen større skader på selskapets anlegg i perioden.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader

Driftsinntektene er som forventet og i henhold til fastsatte priser.

Driftskostnadene har vært over budsjett og det er prosjektene med Jordet Elektro og Storo Blikkenslagerverksted AS som utgjør avviket. Utover det har driftskostnadene vært omtrent som forventet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes låneopptak og renteøkning.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 114 478,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 192 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fjellhusaugen Boligselskap A/S.

Lån

Fjellhusaugen Boligselskap A/S har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 25 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024. Kostnader TV/internett er regulert i henhold til boligselskapet sine faktiske kostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BW0EH-1W27I-5155S-UEQPL-6WAO1-T5FE6

FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 933 350 398, KUNDENR. 1046

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 600 430	2 505 216	2 603 000	3 140 160
Vaskeri		9 500	8 800	0	9 000
Andre inntekter	3	61 353	22 089	40 000	36 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 671 283	2 536 105	2 643 000	3 185 160
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 532	-24 494	-23 000	-25 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-12 605	-12 006	-12 000	-14 000
Andre honorarer		-20 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-192 927	-185 505	-193 000	-199 000
Konsulenthonorar	7	-30 800	-58 954	-10 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-5 021 696	-506 027	-292 000	-192 000
Forsikringer		-184 852	-145 883	-160 000	-196 000
Kommunale avgifter	9	-658 919	-551 939	-633 000	-765 000
Kostnader sameie		-6 078	-9 261	-7 000	-7 000
Energi/fyring	10	-280 776	-299 722	-270 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-399 032	-337 540	-370 000	-392 160
Andre driftskostnader	11	-248 000	-259 781	-269 000	-293 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 182 218	-2 491 113	-2 339 000	-2 498 160
DRIFTSRESULTAT		-4 510 935	44 992	304 000	687 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	40 680	17 682	0	0
Finanskostnader	13	-339 228	-157 199	-196 000	-504 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-298 548	-139 517	-196 000	-504 000
ÅRSRESULTAT		-4 809 483	-94 526	108 000	183 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 711 651			
Udekket tap		-3 043 923			

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	3 189 054	3 189 054
Tomt		1 946 563	1 946 563
Andel egenkapital i fellesanlegg		0	-1 122
Andre varige driftsmidler	15	10 004	10 004
SUM ANLEGGSMIDLER		5 145 621	5 144 499
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		196	3 492
Forskuddsbetalte kostnader		342 905	280 648
Andre kortsiktige fordringer		0	663 082
Energiavregning	21	172 248	0
Driftskonto OBOS-banken		488 432	185 823
Skattetrekkkonto OBOS-banken		8 400	0
Sparekonto OBOS-banken		638 095	2 017 922
Innestående i andre banker		89	89
SUM OMLØPSMIDLER		1 650 366	3 151 057
SUM EIENDELER		6 795 987	8 295 556
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	100 320	100 320
Opptjent egenkapital		0	1 765 560
Udekket tap	17	-3 043 923	0
SUM EGENKAPITAL		-2 943 603	1 865 880
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	8 073 702	4 644 660
Annen langsiktig gjeld	19	1 130 000	1 130 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 203 702	5 774 660
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 680	49 357
Leverandørgjeld		418 670	455 403
Skyldige offentlige avgifter	20	12 823	1 602
Påløpte renter		44 715	0
Energiavregning	21	0	15 659
Annen kortsiktig gjeld		0	132 994
SUM KORTSIKTIG GJELD		535 888	655 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 795 987	8 295 556
Pantstillelse	22	9 280 000	6 130 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2024

Styret i Fjellhusaugen Boligselskap AS

Svein Gunnar Gaska /s/

Andre Hellerud /s/

Cathrine Moldestad /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 719 159
GET grpk	291 276
Oppvarming	584 035
Tillegg fryseboks	5 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 600 430

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tomteleie	22 000
Tilskudd	39 352
Andre inntekter	1
SUM ANDRE INNTEKTER	61 353

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bolig	-68 172
Naturalytelser speilkonto	68 172
Arbeidsgiveravgift	-26 532
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 532

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 732, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 605.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-18 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 050
SUM KONSULENTHONORAR	-30 800

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Storo Blikkenslagerverksted, rehabilitering tak	-4 220 075
Jordet Elektro AS, montering av solcelleanlegg	-680 875
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 900 950
Drift/vedlikehold bygninger	-63 069
Drift/vedlikehold VVS	-12 348
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 772
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-28 230
Kostnader dugnader	-1 328
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 021 696

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-420 256
Renovasjonsavgift	-238 663
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-658 919

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Olje	-4 000
Varmesentralen	-276 777
SUM ENERGI / FYRING	-280 776

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-23 216
Annet driftsmateriale	-9 562
Renhold ved firmaer	-193 404
Snørydding	-6 500
Andre fremmede tjenester	-2 074
Kontor- og datarekvisita	-1 950
Trykksaker	-627
Andre kostnader tillitsvalgte	-732
Andre kontorkostnader	-5 346
Bankgebyr	-3 414
Velferdskostnader	-1 174
Tap på fordringer,	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-248 000

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	40 680
SUM FINANSINNTEKTER	40 680

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-339 144
Renter på leverandørgjeld	-84
SUM FINANSKOSTNADER	-339 228

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	2 497 645
Oppskrevet 1996	6 000 000
Avskrevet tidligere år	-5 308 591
SUM BYGNINGER	3 189 054

Gnr.139/bnr.225 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 76.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor nr. 2			
Tilgang 2014	60 900		
Avskrevet tidligere	-60 899		1
Garasjeanlegg			
Tilgang 2010	10 000		10 000
Snøfreser nr. 1			
Tilgang 2010	17 990		
Avskrevet tidligere	-17 989		1
Traktor			
Tilgang 2010	63 662		
Avskrevet tidligere	-63 661		1
Vaskemaskin			
Tilgang 2016	82 806		
Avskrevet tidligere	-82 805		1
			10 004
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			10 004
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			0

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr	100 320
fordelt på 76 aksjer à kr 1320.	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.	100 320

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Obos-Banken AS**

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,30 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2023

-5 217 274

Nedbetalt i år

25 430

-5 191 844

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023

-2 900 000

Nedbetalt i år

18 142

-2 881 858

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-8 073 702****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Fellesobligasjon innskudd fra aksjonærene

-1 130 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-1 130 000****NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-8 400

Skyldig arbeidsgiveravgift

-4 423

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-12 823****NOTE: 21****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) 2022

-259 536

Forskuddsinnbetalinger (a konto) 2023

-285 715

SUM INNETEKTER**-545 251****KOSTNADER**

Kostnader strøm 2022

243 876

Kostnader strøm 2023

473 623

SUM KOSTNADER**717 499****SUM ENERGIAVREGNING****172 248**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	8 073 702
TOTALT	8 073 702

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

Bygninger	3 189 054
Tomt	1 946 563
TOTALT	5 135 617

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6590312. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020-2022	Diverse	Nye postkasser, rehabilitering av inngangstrapper og pipe PH 46. Rens av ventilasjonskanaler. Rens av søppelkasser. Takreparasjon.
2019 - 2019	Bergvarme	Selskapet bytter ut oljefyr med bergvarme
2014 - 2015	Oppgradert inngang, byttet kjellerdører	
1994 - 2008	Diverse	BYGNINGER, REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER UTFØRT 1994 Alle stigeledninger og sikringsskap. 1997 Balk.utv. Fasaderehab med utskiftning av panel, isolering av gavlvegger, maling av kledning. 1998 Hekk langs P Hallings vei 1999 Porttelefoner 2001 Oppganger pusset opp og malt. 2005-06 Oppussing av balkongrekkverk 2005 Nye myntvaskemaskiner 2005 Ny oljebrenner og varmpumper i fyrhus. Merket alle stoppekraner. 2006 Fellesmåling av strøm er innført. 2006 Fasadeskilt 2006 Oppgradering av Digitalt anlegg. 2008 Utvendig malerarbeider 2007: Rehabilitering av uteområde, inkl. hekk, hageutstyr, benker og bord. 2008: Male blå, liggende ytterkledning, maling av utvendig kjellernedgang, fortsette rehabilitering av uteområdet.

Saker til behandling i generalforsamlingen 13. mai 2024

Sykkelutvalget viser til generalforsamlingen 10. mai 2023 der sykkelutvalget ble opprettet for å jobbe med forslag til sykkelparkering i boligselskapet.

Forslag 1, 2 og 3 er ment å supplere hverandre. Forslag 2 og 3 kan håndteres av styret uten generalforsamlingens vedtak, da det ikke er en større investering.

Sykkelutvalget bestod opprinnelig av:

Vera Due, Jostein Kristiansen, Sindre Haugeng, Frode Eriksen og Britt Helén Bjørnback. Vera og Jostein har senere flyttet.

21. april 2024

Forslag 1

Innkjøp av sykkelskur/-garasje for trygg og sikker innendørsparkering for kortere og lengre opphold for beboere. Sykkelskur bør ha plass til maks. 40 plasser da behovet for tiden ikke er større. Merk at grunnarbeid (ev. betong/murfundament) på plassen kan komme i tillegg.

Sykkelutvalget har bedt om fire, og mottatt 3 tilbud på sykkelskur:

1 WELAND AS

Leverandøren kommer i år med et nytt, rimeligere tilbud. Her presenteres det rimeligste tilbudet med 30 plasser.

Sykkelskur Tellus med tak Funkis – st.: 4,74 x 6,42 m (30,4 m²)

Veggseksjoner med 8mm herdet glass alt. laminat

Takbekledning i 10mm, grå UV-bestandig kanalplast (polykarbonat)

Perforerte alu-plater mellom vegg og tak sørger for god ventilasjon

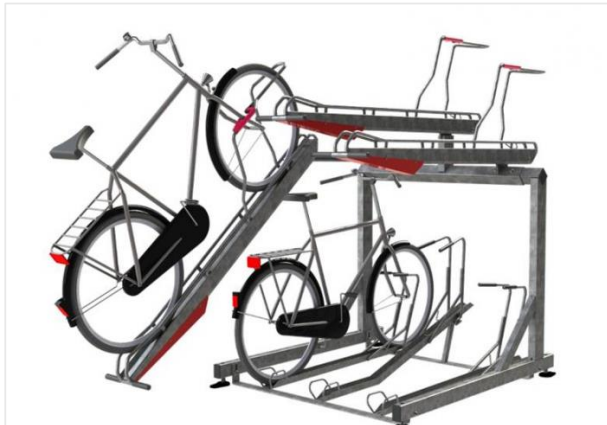
Pris 301 300,00 - ekskl. mva.

Bildet under er hentet fra tilbudet:



Klaver 2ParkUp – 2-etasjers sykkelparkering, mulighet for ladekontakt til elsykkel i underetasjen. 30 plasser (enhetspris 4 500,00 Kr/stk.).
Pris kr 135 000,00 - ekskl. mva.

Bildet under er hentet fra nettsiden:



Oppsummert:

Funkis 47-3 låsbart sykkelskur: kr 286 000,00

Integrert LED-lys i taket, 2 rader: kr 15 300,00

Klaver 2 ParkUp, 2 etasjers sykkelparkering: kr 4 500,00 x 30 stk. = kr 135.000,00

Kr 436.300,00 ekskl. mva.

Prosjektering og etablering av Funkis 47-3 sykkelskur. **Pris kr 290 000,00 - ekskl. mva.**

Totalpris for et ferdig oppsatt Funkis 47-3 m/ int. LED-lys: kr 839.375,00 inkl. mva.

2 SUVEREN RØRMØBELFABRIKK AS

[Komplett SR 40 sykkelskur](#), ca. 6000 x 4200 mm. med tette vegger. Innvendig 2400 mm. Tak leveres med tak i polykarbonat 10 mm rørplast eller med TP20 takplater.

Pris kr 196 550,00 ekskl. mva.

Bildet er fra en referanse hentet fra nettsiden:



[SR Modul sykkelstativ 5 plasser](#)

(Merk! 1 etasje i tilbudet - for utvidelse til 2 etasjes stativ ved senere anledning) 4,00 stk. enhetspris kr 5.748,00. Rabatt 20 %. **Pris kr 18 393,60 ekskl. mva.**

Montering av sykkelkur på oppgitt plass under befaring. **Pris kr 32 155,00 ekskl. mva.**
Totalpris (sykkelhotell/parkering/montering) kr 404 983,00 inkl. mva. (eksl. elektrisk)

3 LAUD PRODUKTER AS

[Sykkelhotell Cubic Up](#), ca. 4540x6000x3100 mm, med stålplatefasade, galvanisert, ikke lakkert. **Enhetspris kr 187 500,00 ekskl. mva.**

Bildet er hentet fra tilbudet:



Opsjoner for sykkelhotellet:

LED lys – kr 3 500 ekskl. mva. pr. modul

Andre bekledninger på dør enn standard gitter:

Doorcladding: Samme som bekledning – kr 5 000 ekskl. mva. pr. dør

Forberedelse for elektronisk lås:

PEL: Forberedt for elektronisk lås, som eks kodelås, kortleser mm. – kr 13.750 eks mva. pr. dør

[Sykkelstativ 2ParkUp](#), stativer i to høyder. Totalt 30 plasser, 20 og 10 pr modul.

Modellen kan ha max. 40 plasser i to etasjer. Enhetspris for per plass kr 3 200,00.

Pris totalt 30 plasser, kr 96 000,00 ekskl. mva.

Bildet er hentet fra nettsiden:



I tilbudet medfølger det i tillegg opsjoner for lade plass for 2 elsykler i sykkelskur, eget ladeskap for elsykkelbatteri, og ekstra tilbehør til sykkelhotell, som led-lys m.m.

Ved bestilling gir Laud produkter 10 % rabatt på produktprisene.

Montering av sykkelhotell kommer i tillegg i prisen. **Kr 60 000,00 ekskl. mva.**

Totalpris (sykkelhotell/parkering/montering) kr 429 375,00 inkl. mva. (eksl. frakt / elektrisk)

Tilskudd fra Oslo kommune

Dersom styret beslutter å anskaffe sykkelskur tilbyr [Oslo kommune tilskudd](#) til borettslag for etablering av dette som kan dekke opptil ca. 20 % av investeringen.

Forslag til vedtak:

Sykkelutvalget foreslår at generalforsamlingen gir styret en fullmakt til å anta tilbudet til Suveren Rørmøbelfabrikk for innkjøp av sykkelskur som tilbyr en vedlikeholdsfri løsning inkl. montering.

Styret bes også vurdere ladekontakter i sykkelstativet i sykkelskur for trygg lading av elsykkelbatteri, eventuelt ladeskap i sykkelskur.

Styrets innstilling:

Etter store investeringer i fjor og generelt høyere kostnadsnivå vil ikke styret prioritere dette nå, og støtter dermed ikke dette forslaget. .

Forslag 2

Innkjøp av sykkelrampe til oppganger som har behov for rampe, for lettere å håndtere tung sykkel eller barnevogn mellom kjeller og første etasje. I oppgangene der det brukes barnevogn, bør det tilrettelegges for doble løp.

Leverandør Infravelo har levert følgende tilbud for S-rampe:

<https://www.infravelo.no/produkt/s-rampen-sykelramper/>

Disse koster 1 500,- + mva per meter avrundet opp til nærmeste halve meter. Materiell og braketter inngår.

Ta gjerne bilde av trappen om dere ønsker at vi gjør en vurdering før vi eventuelt monterer.

Oppmøte koster 1000,- + mva og montering 950,- + mva per påbegynte time med minstesats på to timer. Normalt holder dette fint for en rampe.

--

Vennlig hilsen

Mr. Torbjørn Bjonness

Ph: +47 920 24062

Em: post@infravelo.no

Url: www.infravelo.no | www.cortensteel.no | www.ecopulse.no

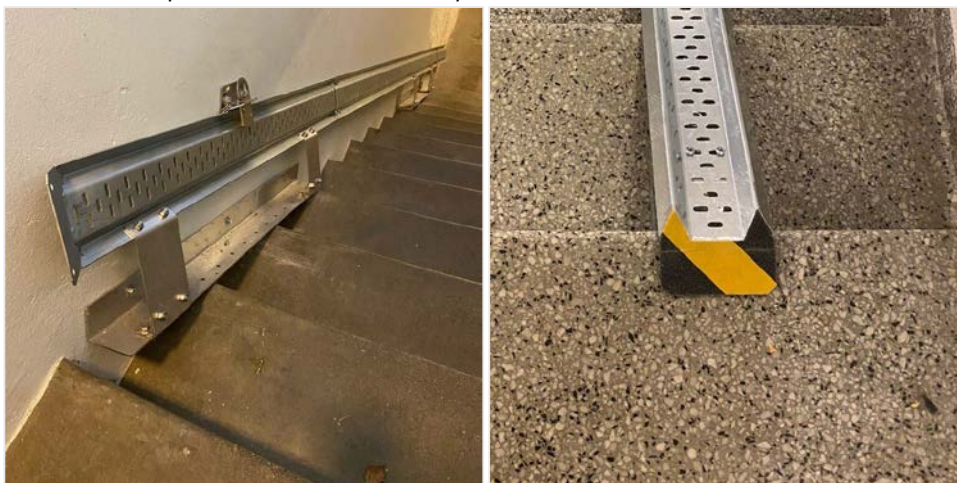
Forslag til vedtak:

Styret anskaffer S-rampe til oppgangene som har behov, dvs. undersøke hvilke som har behov for rampe for sykkel og/eller barnevogn, og legge til rette for doble løp der det er behov.

Styrets innstilling:

Styret støtter dette forslaget.

Bilder av S-rampe hentet fra en referanse på nettsiden:

**Forslag 3**

Innkjøp av sykkelstativ for trygg og sikker uteparkering for kortere opphold for beboere og gjester.

Suveren Rørmøbelfabrikk har levert tilbud på [SR sykkelstativ med 5 stativer](#) for fast montering. Stativet leveres for innlegg av betongheller i bunnrammen eller for feste til underlaget med bolter. Leverandøren har andre lignende modeller som kan vurderes.

Tilbud SR sykkelstativ

SR- Sykkelstativ m/5 plasser, galvanisert, (enhetspris kr 4.445,00). Rabatt 20 %.

Pris per stk. kr 3.556,00 ekskl. mva.

Totalt 4 stk. kr 14 224,00 ekskl. mva.

Bilder av SR sykkelstativ:

**Forslag til vedtak:**

Styret kjøper inn 4 stk. SR sykkelstativ til foreslåtte plasser (endevegg): PH 29C, 33C, 37C, 48A, ev. flere dersom behov.

Styrets innstilling:

Styret støtter dette forslaget.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24

Selskapsnummer: 1046 Selskapsnavn: Fjellhushaugen Boligs.A/S

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Prost Hallings vei 29B
0666 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oda Øvergård Buvik**Oppdragsnummer:****Telefon:** 400 18 851
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre