

aktiv.



Garver Ytteborgs vei 139, 0977 OSLO

**Lys og romslig 3-roms. 7 m²
vestvendt balkong. Fyring/v.vann
inkl. Bad fra 2018.**



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 3 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 274 000,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 3 483 221,-
Felleskostn.: Kr 6 213,-
Selger: Ida Bratsberg
Blankvandsbråten

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 73/75 kvm
Tomtstr.: 53031 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 654
Andelsnr.: 486
Oppdragsnr.: 1104240080

Lys og romslig 3-roms. 7 m² vestvendt balkong. Fyring/v.vann inkl.

Velkommen til Garver Ytteborgs vei 139, en lys og romslig 3-roms med praktisk og gjennomgående planløsning. Bad og wc-rom ble oppusset i 2018 og det er trivelig åpen stue-/kjøkkenløsning. Her bor du i et barnevennlig og populært boligområde omkranset av store grøntområder, med kun 500 m til Haugenstua senter, buss- og togstasjon.

Kort fortalt:

- Vestvendt balkong på 7 m²
- Åpen og langstrakt utsikt
- Romslig og gjennomgående løsning
- Lys og trivelig stue
- Pent kjøkken i delvis åpen løsning
- Flislagt bad og separat wc fra 2018
- To gode og lune soverom
- Innvendig og ekstern bod
- 4. etasje med heisadkomst
- TV/internett, fyring og varmtvann inkl
- Fellesvaskeri og lokale disponibelt i brl
- Ca 500 m til Haugenstua tog og buss



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	63
Energiattest	68
Andre vedlegg	74
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 m² Ekstern bod.

4. etasje

BRA-i: 73 m² Bad, wc, entré, to soverom, stue/kjøkken og bod.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

7 m² Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres ifølge vedtektene av denne andelen.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

53031 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget/aksjelaget/eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Haugenstua i bydel Stovner. Beliggenheten byr på gangavstand til det meste du måtte trenge i hverdagen. Her finnes bl.a. flere dagligvarebutikker, apotek, døgnåpent treningssenter og legesenter. Nabolaget byr også på et meget godt og bredt kollektivtilbud med tog-, buss- og flybussforbindelser. Fra Haugenstua kan du ta toget i retning Oslo, Lillestrøm, Asker og Drammen. Toget tar deg til Oslo S på et kvarter, og med flybussen, som går langs Østre Aker vei, er du på Oslo lufthavn Gardermoen på en halvtime.

Idrett og parkområder

Flere idrettslag i området gir et godt tilbud innenfor fotball, håndball, basketball, langrenn, friidrett, alpint, innebandy, orientering og turn. Ved Haugenstua Torg ligger det et flerbruks hus, hvor det blant annet bys på en rekke aktiviteter for barn og voksne, innen dans, musikk, film og teater. Rommensletta ligger i gangavstand fra Haugenstua med en enorm idrettspark med flere fotballbaner, cricketbane, skøytebane, lekeplass og flott skulpturpark. I Verdensparken på Furuset finner man blant annet klatrenett, styrkeapparater, liten kunstgressbane, sandvolleyballbane, labyrint, løpebane, lekeplass, og utekunstisbane med utleie av skøyter om vinteren. I tillegg har parken parkouranlegg. Det er også gang- og sykkelavstand til Gjelleråsmarka med tur-, ski- og bademuligheter.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi og Rema 1000. I tillegg finner du Coop Obs og Holdbart på Haugenstua. Ønsker du ytterligere butikk- og servicetilbud er Stovner Senter innenfor gangavstand. Med bil eller kollektivtransport er Alnasenteret på Alnabru og Metro senteret på Lørenskog å anbefale.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Haugenstua torg, hvor flere ulike bussruter stopper, og ligger innenfor ti minutters gange fra boligen. Fra Haugenstua går også både nattbuss og flybuss. Det er ca. samme avstand til Haugenstua stasjon hvor toget tar deg til Oslo S på 14 minutter. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Stovner, 9 min til Alna senter, 16 min til Oslo S, samt 30 min til Oslo lufthavn Gardermoen.

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasdeplater. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Etasjeskiller i betong. Entrédør i brannklasse Ei30 med 35 desibel lydmodstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1991. Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1991.

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

Vinduer Alder og slitasje. Tilstandsgrad 3 er gitt grunnet råteskader i vindu i soverom, for øvrig har vinduer preg av elde og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Lokal utbedring må påregnes og enkelte vinduer må skiftes ut.

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

Ytterdører Alder og slitasje.

Innvendige dører Avvik i lukkemekanisme.

Etasjeskiller Skjevheter.

Vegger Generelt slitte overflater.

Vannbåren varme Alder og slitasje.

Ventilasjon Ikke tilfredsstillende luftveksling.

Kjøkkeninnredning Alder og slitasje.

Terrasse/balkong Avvik rekkverk. Alder og slitasje.

Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad Bom i flis.

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kjøpte leiligheten i 2023 og har bodd i eiendommen i 2 år.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Totaloppusset av i regi av borettslaget av Sans bygg i 2018. Arbeid utført av: Sans Bygg.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Svar: Ja. Beskrivelse: Totaloppusset av i regi av borettslaget av Sans bygg i 2018.

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja. Beskrivelse: Totaloppusset av i regi av borettslaget av Sans bygg i 2018.

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Svar: Nei.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja. Beskrivelse: Falt av en liten del av muren på verandaen.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Fasade rehabilitering.

Innhold

4. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, wc, to soverom og innvendig bod.

Kjeller: Ekstern bod.

Standard

Entré

Leiligheten har heisadkomst via en felles oppgang i et trivelig nabolag. Leilighetens entré er romslig med god plass til å henge av seg yttertøy og sko med en stilig spilevegg. God oppbevaringsplass i bod i tilknytning til gangen/entreen.

Stue

Stuen er lys, innbydende og romslig. Stuen er delt i to soner, stuen og spisestue. Stuen oppleves som meget hjemmekoselig med tidsriktige fargevalg, gode materialvalg og vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Fra stuen er det utgang til en koselig balkong på ca. 7 kvm. Her har du herlige solforhold og nydelig utsikt.

Bad

Delikat, flislagt bad fra 2018 med gulvvarme. Badet er totalrehabilitert i regi av borettslaget i 2018. Baderomsinnredningen er moderne og utstyrt med innfellbare dusjdører, termostatstyrt dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Servantinnredning med laminerte fronter, servantskap med skuffer, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speilskap med LED belysning. Ett vegghengt høyskap i lik utførelse. Det er røropplegg og el-uttak for vaskemaskin og tørketrommel i rommet. Spotlightbelysning i himling. Gulv- og veggflatene består av fliser.

Wc

Toalettrommet ble rehabilitert i regi av BRL i 2018. Rommet er flislagt med delikate fliser, og består av servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, servantskap, med skuffer og vask, ettgreps servantarmatur og speil.

Kjøkken

Pent IKEA-kjøkken fra 2012 plassert i sitt eget nisje, samt i tilknytning til spisestuen. Det er godt med både skap og benkeplass. Integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, kjøleskap og frys samt oppvaskmaskin.

Balkong

Adkomst til balkong fra stuen, som fungerer som en forlengelse av rommet på solrike dager. Balkongen er på ca. 7 m², orientert vestvendt med gode solforhold og flott utsikt. Balkongen har god plass til utemøbler og beplantning. Grilling på verandaen er kun tillatt med elektrisk grill.

Soverom

Leiligheten har to gode soverom med tidsriktige materialvalg og fargevalg. Hovedsoverommet fremstår som meget innbydende med god plass til dobbeltseng, nattbord, og alt annet ønsket møblement. Rommet har garderobe. Det andre soverommet er malt i tidsriktige farger og fremstår som meget innbydende.

Bod/lagringsplass

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod. I tillegg har leiligheten en innvendig bod/omklæringsrom med god lagringsplass.

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

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Parkering

Borettslaget har 321 plasser i garasjeanlegget og 355 uteparkeringsplasser hvorav 118 med strøm. Eierskifte av parkeringsplasser og garasjer administreres av parkeringsutvalget i borettslaget som har åpningstid tirsdag kl 1800-1900. Vi oppdaterer vårt system etter melding fra parkeringsutvalget. Henvendelser fra andelseiere i forbindelse med parkeringsplasser/garasjer henvises til parkeringsutvalget i borettslaget. Mail: parkering@haugenstua.no

Gjesteparkering

Styret jobbet med en løsning for å forhindre togpendlere og andre uvedkommende fra å misbruke gjesteparkeringer. Gjesteparkeringsbestemmelsene for Haugenstua Borettslag ble derfor endret 6. Mars 2023. Borettslaget har hatt utfordringer med at togpendlere bruker gjesteparkeringene på dagtid og opptar plasser som er tiltenkt besøkende. Styret forhandlet frem et kostnadsfritt system for borettslaget og det er gratis for beboerne å registrere parkering for sine gjester.

Alle beboere skal registrere sine gjester elektronisk via smarttelefon, nettbrett eller pc. Med dette systemet vil misbruk fra togpendlere og andre uvedkommende bli avdekket og bøtelagt av parkeringsselskapet.

Ladestasjoner

Styret etablerte 16 nye ladestasjoner i garasjen sommer/høst 2022, og det ble benyttet eksisterende infrastruktur uten å oppgradere strøminntaket. Ved ytterligere utvidelse av ladeanlegget må strøminntaket økes i parkeringshuset.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring

Polisenummer

2133158-5.3

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

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 via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.

Info strømforbruk

Gjennomsnitt per måned er 247 kWh ifølge selger.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 976 520

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 710 774

Formuesverdi sekundær år

2022

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 Eiendomsmegling 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, fyring, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, betjening av andel fellesgjeld, kabel-tv, trappevask samt generell drift og vedlikehold av borettslaget.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller årsmøtet. Opplysninger om fellesutgifter, fellesformue og fellesgjeld er basert på informasjon fra forretningsfører.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 213

Andel Fellesgjeld

Kr 274 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

01.09.2024

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: OBBK01-98207546526

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: 160.000.000,-

Restløpetid: 32 år

Terminer per år: 12 01.09.2026

Rente: Flytende, 5,40%

Andel av saldo: 208.480,-

Avdragsfrihet tom 01.09.2026

Estimert endring etter avdragsfrihet: kr 215,-

Lånenummer: OBOS01-98208126016

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: 32.917.362,-

Restløpetid: 19 år 8 md.

Terminer per år: 12

Rente: Flytende, 5,40%

Andel av saldo: 42.904,-

Lånenummer: OBOS02-98208125990

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: 5.883.617,-

Restløpetid: 28 år 9 md.

Terminer per år: 12

Rente: Flytende, 5,40%

Andel av saldo: 7.665,-

Lånenummer: OBOS03-98208126008

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: 10.877.340,-

Restløpetid: 5 år 10 md.

Terminer per år: 12

Rente: Flytende, 5,40%

Andel av saldo: 14.176,-

Andel fellesformue

Kr 17 092

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Haugenstua Borettslag

Organisasjonsnummer

948515571

Andelsnummer

486

Om borettslaget

- Org.nr.: 948515571
- Hjemmeside: <https://vibbo.no/haugenstua>
- Består av 882 leiligheter fordelt på 42 oppganger i 10 blokker med 1, 3 og 4-roms leiligheter.
- Borettslaget ligger mellom 2 gater, Ole Brumms vei 2-44 og Garver Ytteborgs vei 101-139.
- Første innflytting skjedde i 1969
- Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Revisor: PricewaterhouseCoopers AS
- Vaktmestertjenester: Bygårdsservice AS
- Renholdsbyrå: Ren Service AS vasker trappeoppganger/fellesarealer
- Borettslaget er organisert med både blokkansvarlige og én tillitsvalgt i hver oppgang, samt én varatillitsvalgt i de fleste oppganger.
- Dyrehold: Det er tillatt å holde husdyr dersom det registreres hos styret/ driftskoordinator.
- Grill: Det er kun tillatt med elektrisk grill på verandaer.
- Det finnes både parkeringsplasser i garasjehus og uteparkeringsplasser som kan leies.

- Fellesvaskerier med ett vaskeri i hver oppgang.
- Hver høst gjennomføres det brannkontroll i borettslaget. Her blir nødutganger på balkonger sjekket, batterier i røykvarslere blir byttet, avtrekksvifter blir sjekket samt at i inneværende år ble alle brannslukningsapparater byttet.
- Styret har kontor i Garver Ytterborgs vei 105. Kontortid er normalt mellom kl. 09:00-15:00 mandag til fredag. Styrerommet har telefon 992 78 452 og e-post haugenstua@styrerommet.no.
- Nøkler bestilles hos vaktmester via www.vibbo.no
- Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester via www.vibbo.no
- Store, fine grøntarealer og flere lekeplasser som ligger godt skjermet for trafikk.
- Det finnes en utendørs treningspark ved juletreet nærmest fotballbanene.

Sikringsordning fellesgjeld

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for borettslagets- og medlemmer av tilknyttet boligbyggelag. Dette vil bli avklart parallelt med salget. Kontakt megler for meldefrist.

Regnskap/budsjett

Resultatregnskapet for 2023 viser et underskudd på kr -1 607 549,- og ble dekket ved overføring fra egenkapital. Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 53 009 767,- mot budsjetterte kr 52 552 000,-. Avviket er på kr 457 767,- og skyldes hovedsakelig inntekter fra parkeringsplasser og inntekt fra elbilladere. Borettslaget hadde i 2023 driftskostnader på kr 45 438 725,- mot budsjetterte kr 43 899 600,-. Avviket er på kr -1 539 125,- kroner. Styret redegjør for at avviket er såpass stort er sammensatt, men som regnskapet viser så er det en del avskrivninger som ble foretatt i 2023 samt et større avvik i drift og vedlikehold. Besparelser i bruk av konsulent- og forvaltningstjenester samt kostnader for energi/fyring balanserer avviket noe. Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2023 på kr 7 459 886,- og viser borettslagets likviditet. Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

På årsmøtet 2024 som ble avholdt 23.5 ble følgende behandlet: konstituering, godkjenning av årsrapport og årsregnskap, fastsettelse av styrehonorar og andre honorarer for perioden 2023/2024, overdragelse av deler av tomt til Oslo kommune, valg av tillitsvalgte, delegater til OBOS' generalforsamling og valgkomité.

På ekstraordinær generalforsamling 24.04.2024 ble det vedtatt fasaderehabilitering i borettslaget. Under den ekstraordinære generalforsamlingen ble det presentert fire ulike forslag til vedtak som inneholdt rehabilitering av fasader og balkonger samt tilleggsarbeider. Styret anså alternativ 2: rehabilitering av fasader og balkonger, utskifting av vinduer, inngangsdører med callingsystem, takteking og etterisolering himlinger i inngangspartier, som et minimumskrav. Av de fire forslagene var det alternativ 2 som ble vedtatt av beboerne. Vedtaket er inntil videre satt på vent. Styret er i kommunikasjon med flere instanser innen offentlige etater, media, politikere og ledelsen i OBOS for å sjekke muligheter for endring i kravene som Byantikvaren har satt ovenfor borettslaget og prosjektet. Megler gjør oppmerksom på at til tross for at prosjektet inntil videre er satt på vent bør kjøper forvente at det igangsettes i nær fremtid. Dette vil resultere i både økte felleskostnader og fellesgjeld da prosjektet skal i hovedsak finansieres med felles låneopptak.

Siste oppdatering pt. av prosjektet ble delt med beboerne via Vibbo 9.7.2024: Styret jobber kontinuerlig med fasadeprojektet for å redusere totalkostnaden på prosjektet.

- Oppfriskning av arbeid hittil i prosjektet

Tilbud etter den aller første anbudsrunder i fasadeprojektet hadde en pris på over 1 milliard kr. Det inkluderte utskifting av vinduer, dører, takteking og callingsystem. På grunn av denne høye kostnaden ønsket styret å finne alternative løsninger for å få ned prisen samtidig som krav som ble satt av styret/byggherre i kravspesifikasjon/konkurransesgrunnlaget ble tilfredsstillt. Det var fire hovedfaktorer som var avgjørende: kvalitet, levetid, krav til vedlikeholdsritt samt pris. Valget falt da på fasadeplater fra Steni. Styret hadde flere forhandlingsrunder med Byantikvaren rundt dette da de opprinnelig ikke ønsket å godkjenne disse på grunn av det "arkitektoniske uttrykket". Da platene endelig ble godkjent av Byantikvaren ble entreprenørene bedt om å revidere tilbudene sine med den nye fasadeplaten fra Steni. Totalkostnaden ble da redusert til ca. 800 millioner kr. Styret mente at dette fortsatt var en veldig høy kostnad. Entreprenørene, arkitekten og prosjektleder hadde brukt veldig mye tid på prosjektet, og for at styret som byggherrerepresentant ikke skulle fremstå som useriøse så styret seg nødt til å presentere tilbudene på ekstraordinær generalforsamling den 24.04.2024. Styret jobbet parallelt videre med fasadeprojektet og har kontinuerlig jobbet med andre alternativer og muligheter for å redusere kostnadene.

- Underskriftskampanje

Etter ekstraordinær generalforsamling 24.04.2024 fikk styret henvendelser og gode tilbakemeldinger fra et par beboere som ønsket å starte en underskriftskampanje for å stoppe vedtaket som ble fattet. Underskriftene ble mottatt av styret med åpne armer og vedtaket fra ekstraordinær generalforsamling er fryst inntil ny generalforsamling blir arrangert i henhold til Lov om borettslag (Borettslagsloven) § 7-5 (1).

- Kommunikasjon

De samme beboerne/ildsjelene koblet styret sammen med politikere og et par journalister. Styret tok dette velkomment imot og innsatsen førte fram til en bedre og bredere dialog med myndighetene og andre interessenter. Styret har hatt en god dialog og flere møter med politikere, konsernledelsen i OBOS og Byantikvaren den siste tiden. Styret går inn i disse møtene og samtalene med ett mål: hvordan redusere kostnadene på prosjektet. I slutten av mai ble det sendt inn en ny fasadeendringssøknad til Byantikvaren. I søknaden ble alle krav fra Byantikvaren fjernet da disse fordyret prosjektet. Det vil si endring fra fasadeplater med stein over til glatte fasadeplater, fjerning av kravet for avrundede hjørner på fasadeplatene, fjerning av krav for tilbakeføring av kunst i selve fasadeplaten på gavlveggene, endring fra betong til glass for balkongbrystningene, fjerning av spilene på balkongene etc. Den 18.06.2024 var styret, Enerhaugen Arkitektkontor og Millab i et nytt møte med Byantikvaren for å presentere de nye alternativene. Byantikvaren bestemte da at de skulle se på saken på nytt, og styret følte i møtet at Byantikvaren hadde forstått at de ikke kan pålegge beboerne disse unødvendige merkostnadene knyttet til deres krav.

- Gode nyheter

Byantikvaren har endelig godkjent glatte fasadeplater som er uten tilslag/stein, de har godkjent fasadeplater uten avrundede hjørner samt endring av material til betongbrystningene fra betong til laminert(frostet) glass. Disse to faktorene alene har fordyret prosjektet med ca. 90 millioner kr. Nå jobber Byantikvaren med behandling av saken når det gjelder fjerning av spilene på balkong. Denne faktoren må behandles på toppledernivå hos Byantikvaren og krever derfor noe lengre behandlingstid. Hvis dette blir godkjent vil prosjektet reduseres med ytterligere ca. 40 millioner kr. I tillegg har entreprenøren estimert et tilskudd fra ENOVA på ca. 25-30 millioner kr dersom prosjektet tilfredsstillende EU-energi og miljøkrav. Styret var i forkant når det gjelder EU-krav og allerede i 2022 ble dette inkludert i kravspesifikasjon for prosjektet. Det inkluderer da etterisolering av gavlvegger, vindusfasader og tak, utskifting til trelags vinduer med en høyere U-verdi enn dagens vinduer, samt utskifting til hovedinngangsdører for å hindre unødvendig varmetap. Disse tiltakene er avgjørende for å få høyest mulig ENOVA-tilskudd til prosjektet, og vil samtidig sikre gode boforhold og hindre unødvendig varmetap med påfølgende energi- og fyringskostnader. I dag bruker borettslaget rundt 1,3 millioner kr i året på vedlikehold og reparasjon av vinduer, inngangsdører og balkongdører. Energi- og fyringskostnader ligger årlig på ca. 13 millioner kr.

- Konsernstyremøte i OBOS

Styreleder og nestleder ble invitert av konsernsjef i OBOS, Daniel Siraj, til å delta på et møte med konsernstyret i OBOS. Der det ble diskutert hvordan og hvorfor Haugenstua borettslag havnet i det vedlikeholdsetterslepet borettslaget nå står ovenfor, og hvordan det sittende styret håndterer dette. Styreleder og nestleder føler møtet var positivt, og at Haugenstua borettslags erfaringer og tilbakemeldinger kan hjelpe andre borettslag som står ovenfor den samme problematikken. Konsernsjefen i OBOS gav uttrykk for muligheten for at de kunne dekke kostnader tilknyttet gjenskaping av kunst på gavlveggene, og styret vil følge opp dette videre i fasadeprosjektet.

- Vedlikeholdsetterslepet

Det sittende styrets mening er at prosjektet skulle vært tatt tak i tidligere da det var mer overkommelige priser på varer og tjenester, og helst før borettslaget ble satt på gul liste hos Byantikvaren. Det er viktig at styret i Haugenstua Borettslag har kunnskap og kompetanse om drift og vedlikehold av eiendommer siden bygningsdeler har en begrenset levetid. Dersom styrer ikke innehar slik kompetanse er det viktig å innhente dette fra eksterne.

Som dere ser ovenfor er det fremdeles mye arbeid som pågår i fasadeprosjektet, og styret vil gjøre sitt beste for å holde beboerne oppdatert. For de spesielt interesserte kan innsyn i selve byggesaken sees på Plan- og Bygningsetatens nettsider. Der ligger all dokumentasjon som er sendt inn til Byantikvaren samt Plan- og Bygningsetaten. Se også vedlagt forhåndsuttalelse fra Byantikvaren per 04.07.2024. Styret ønsker alle en fortsatt god sommer.

Protokoll og innkalling til det ekstraordinære årsmøtet ligger vedlagt i salgsoppgaven. Dersom innkallingen og protokollen fra de ordinære årsmøtet ønskes tilsendt, ta kontakt med megler.

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

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

2022-2023: Utskiftning postkasser.

2016-2019: VVS-prosjekt.

2014-2015: Forprosjekt vann/ avløp og balkonger. Styret fikk på generalforsamlingen i 2013 aksept for å etablere forprosjekt på vann og avløp samt balkonger. Dette arbeidet er påbegynt i samarbeid med OBOS Prosjekt.

2013-2016 Utskiftning av heiser.

2009-2010 Forprosjekt rehabilitering av fasade og nye balkonger. Prosjektet ble nedstemt av generalforsamlingen.

2008-2010 Rehabilitering av inngangspartiene.

Styregodkjennelse

Det er krav til styregodkjennelse. Risikoen for at kjøper ikke blir godkjent bæres av kjøper selv.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr dersom det registreres hos styret/driftsadministrator.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 102, bruksnummer 654 i Oslo kommune. Andelsnr. 486 i Haugenstua Borettslag med orgnr. 948515571

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/102/654:

06.01.1975 - Dokumentnr: 210 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om tilfluktsrom

Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1986 - Dokumentnr: 42968 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.1968 - Dokumentnr: 10834 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:102 Bnr:1

07.02.1969 - Dokumentnr: 990095 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 105 BNR 365
GNR 106 BNR 172

15.05.1970 - Dokumentnr: 8184 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:102 Bnr:695

23.07.1970 - Dokumentnr: 928075 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:105 Bnr:372

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på oppføring av boligblokken, datert 8.11.1972.

Det er i ettertid utstedt ferdigattester for følgende tiltak i blokken:

- Rehabilitering av eksisterende bad, datert 15.01.2020.
- Utskiftning av fem heiser, datert 10.11.2016.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.11.1972.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og kloakk. Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan S-1352, vedtatt 19.09.1966. Deler av eiendommen er også regulert til felles garasjeanlegg/p-hus, felles lekeareal, fortau, offentlig kjørebane/veigrunn, offentlig gang-/sykkelvei, veigrunn under bru, felles avkjørsel, offentlig bygning m. tilh. anlegg, friområde/park, høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler), areal avsatt til kommunaltekn. anl. med mer.

Eiendommen er regulert til hovedformål eksisterende bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er også oppført på Byantikvarens gule liste og befinner seg i et område med verneverdi i ytre by - kategori 2. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

Pågående byggesaker i nabolaget:

- Garver Ytteborgs vei 145 - Oppføring av skole og barnehage - Haukåsen skole. Plan- og bygningsetaten har gitt igangsettingstillatelse for oppføring av en spesialskeole og -barnehage med tilhørende uteareal, gang- og sykkelvei samt støyskjerm. Saksnr.: 202306952.

Reguleringskart er innhentet og vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt for inntil 3 år, dersom eier selv har bebodd boligen i minst ett av de to siste år. Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS. Se borettslagets vedtekter og borettslagsloven.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odell 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing 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

3 200 000 Prisantydning

274 000 Andel av fellesgjeld

3 474 000 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

7 981 Gebyr avklaring forkjøpsrett

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

9 221 Omkostninger totalt

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 483 221 Totalpris. inkl. omkostninger

3 490 421 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 493 221 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 9 221

Betalingsbetingelser

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.

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

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. Dette 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 1,1% av salgssum. I tillegg kommer kr 49 000,- og utlegg kr 13 600,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt, skal selger betale kr 30 000,- samt påløpte tillegg og utlegg iht. oppdragsavtalen. Alle priser er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

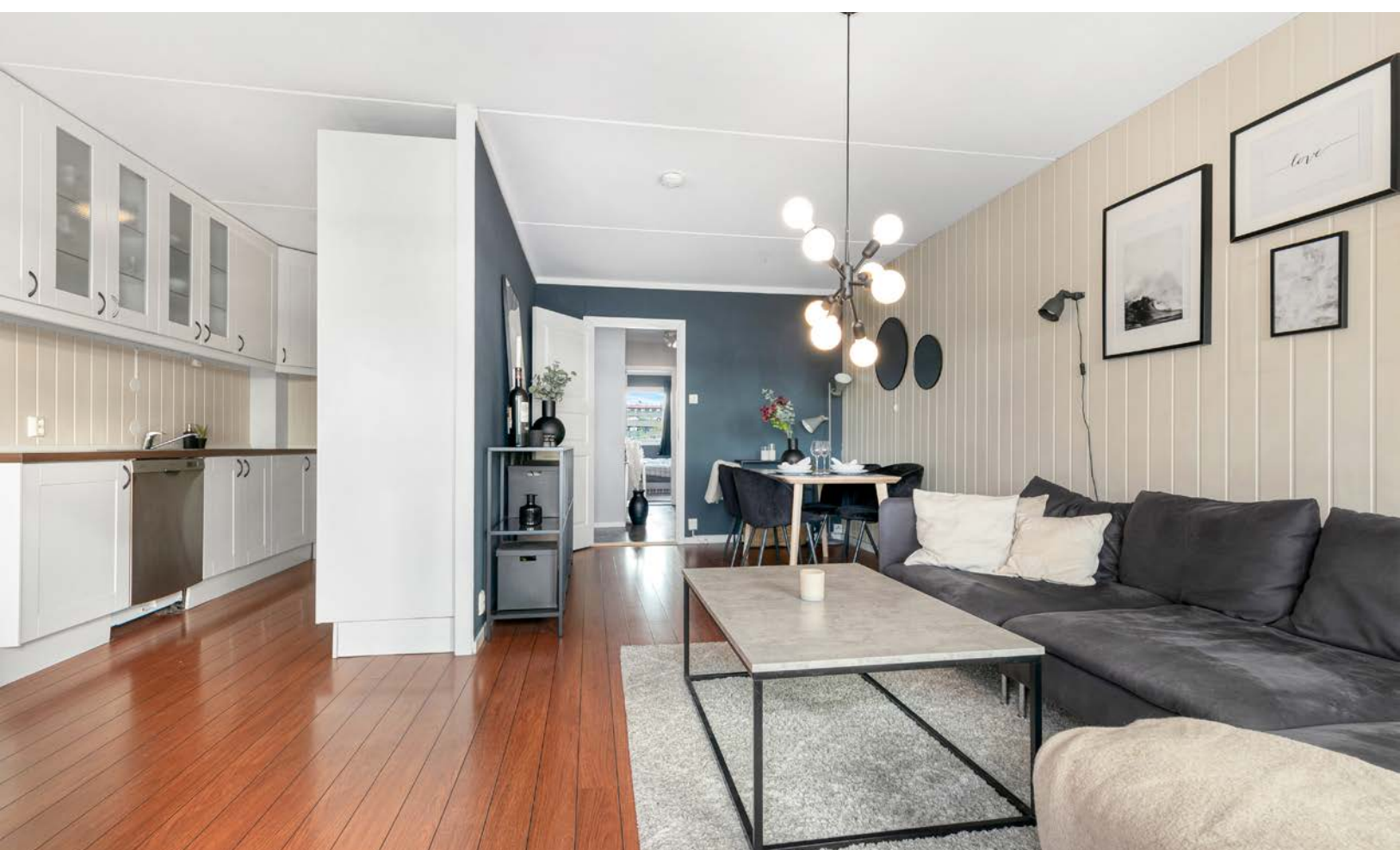
Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

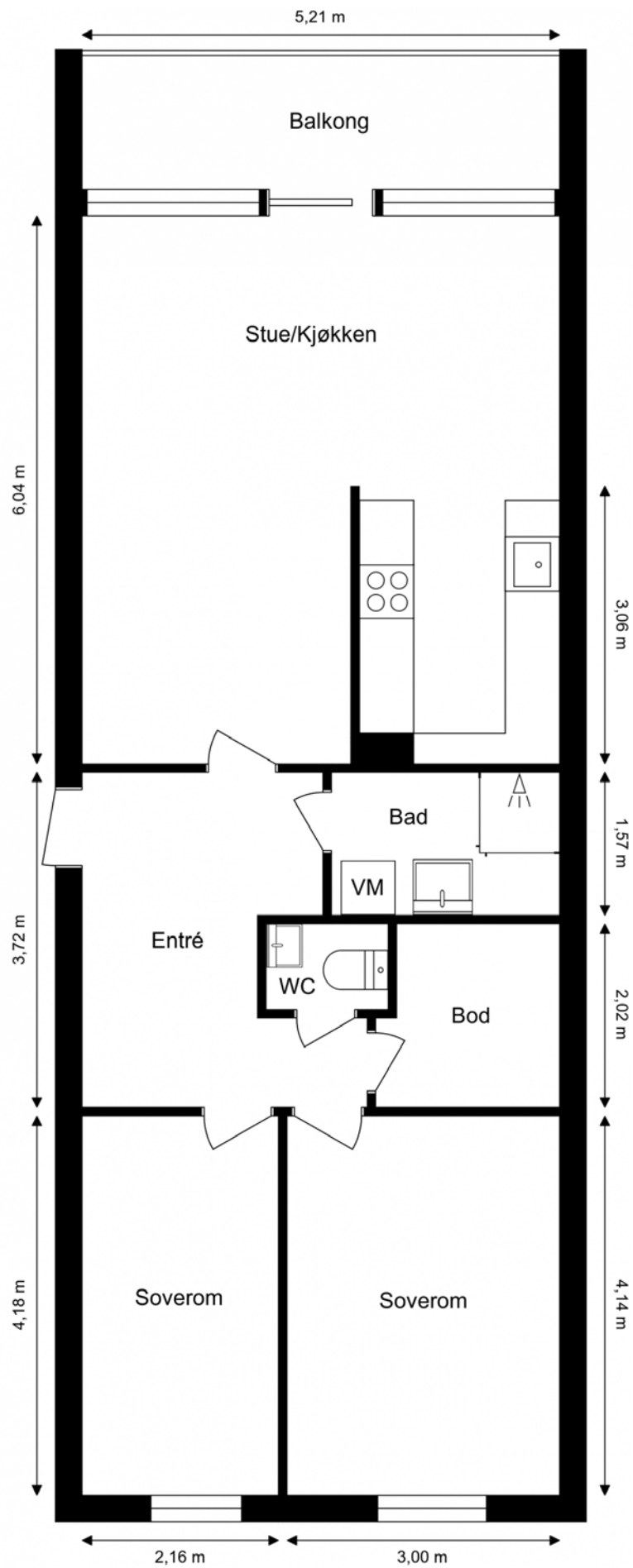
Marianne Lund Østhagen
Daglig leder / Eiendomsmegler
marianne@aktiv.no
Tlf: 934 94 445

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

Salgsoppgavedato

02.10.2024





Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.





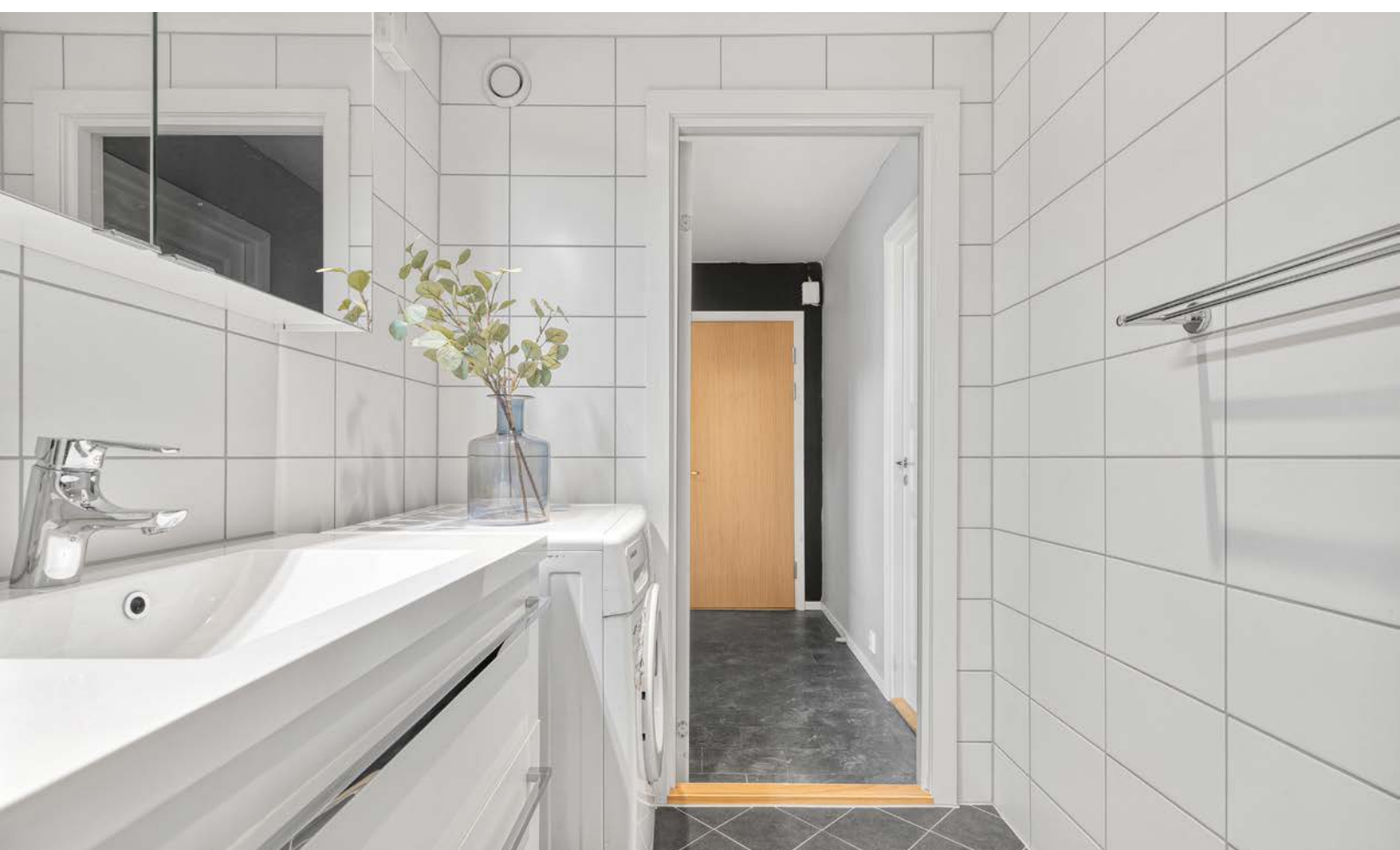


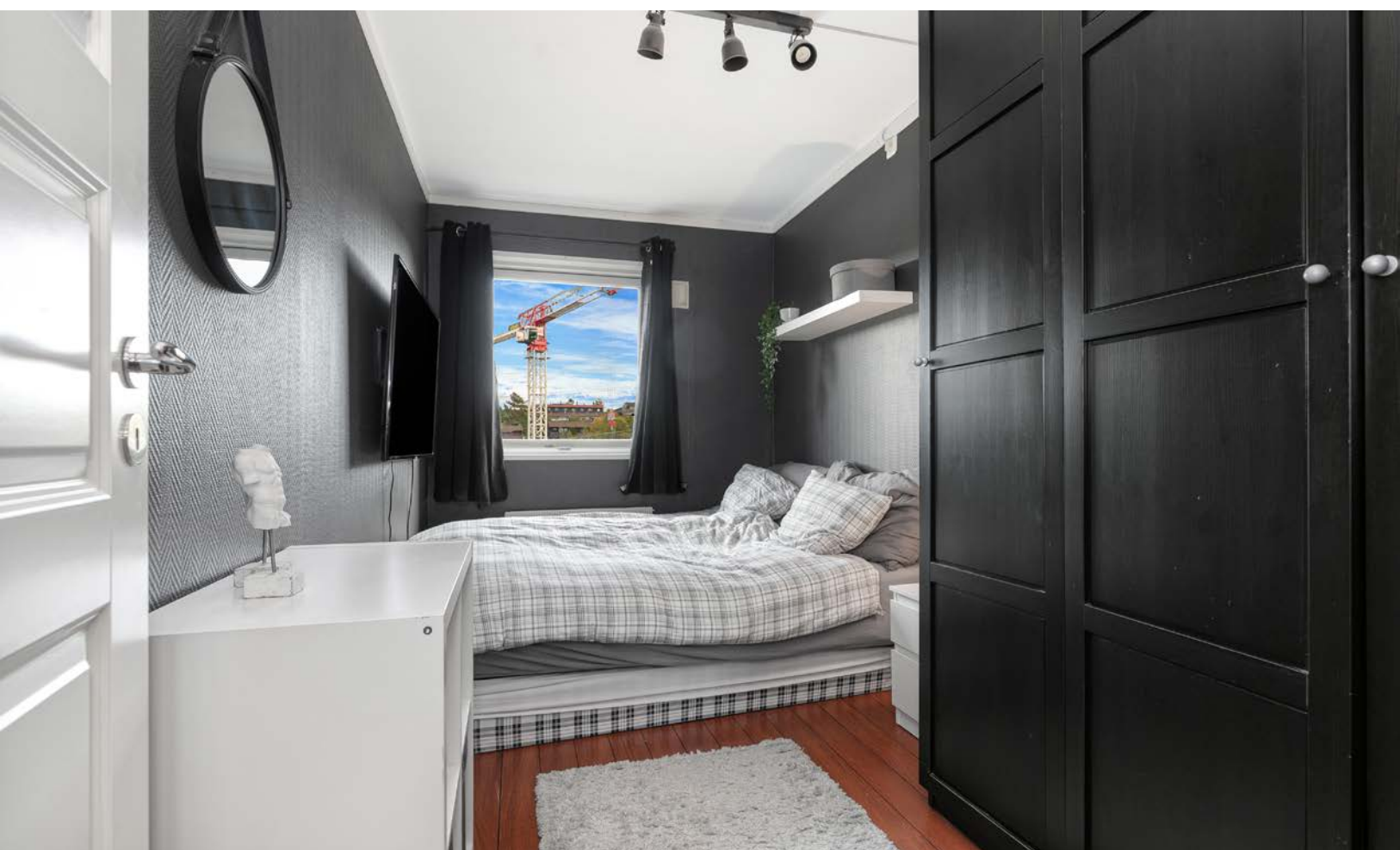


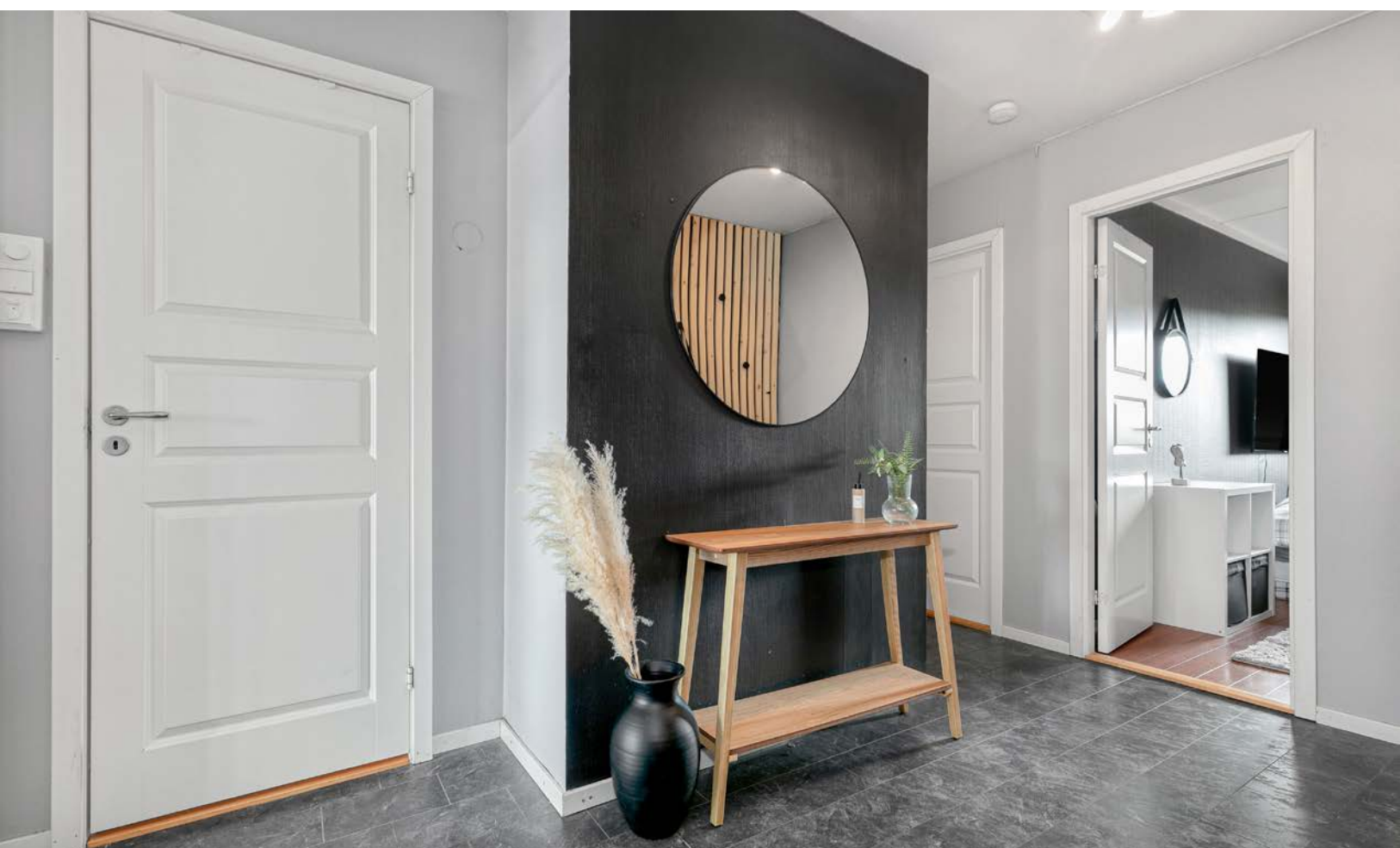




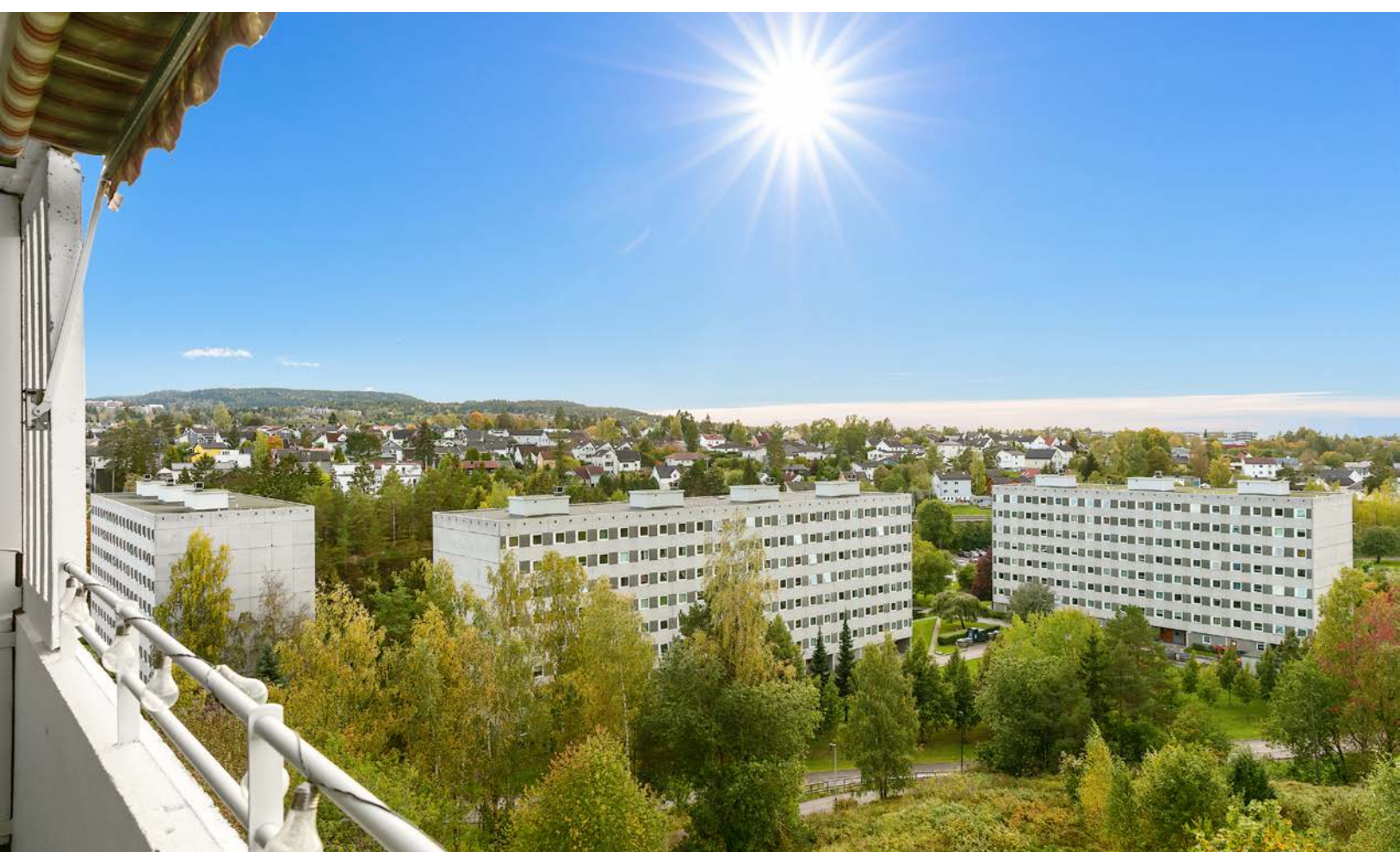
















Nabolagsprofil

Garver Ytteborgs vei 139 - Nabolaget Haugenstua - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Haugenstua skole Linje 5N	8 min	0.6 km
Haugenstua stasjon Linje L1	10 min	0.7 km
Stovner Linje 4, 5	22 min	1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min	12.7 km
Oslo Gardermoen	28 min	

Skoler

Høybråten skole (1-7 kl.) 595 elever, 28 klasser	8 min	0.6 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 643 elever, 42 klasser	13 min	1 km
Stovner skole (1-7 kl.) 542 elever, 21 klasser	16 min	1.2 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	11 min	0.8 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 373 elever, 15 klasser	25 min	1.7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	19 min	1.5 km
Kuben videregående skole	9 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

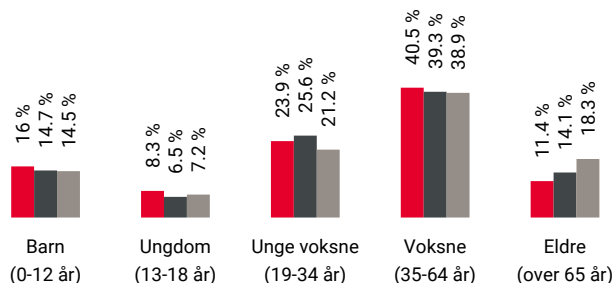
Bra 65/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugenstua	2 434	1 114
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haugenstua barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min	0.5 km
Ole Brumm barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min	0.6 km
Haugen barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min	0.7 km

Dagligvare

Kiwi Haugenstua PostNord	8 min	0.6 km
Rema 1000 Haugenstua Post i butikk	11 min	0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100



Gateparkering

Lett 81/100



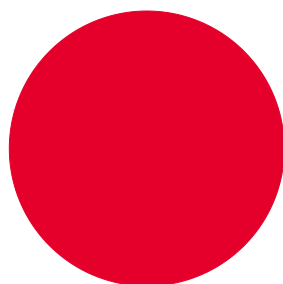
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 79/100

Sport

⊕ Stig skole	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.1 km	
⊕ Ole brumms vei flerbruksflate	8 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
🚲 Stovner Trimsenter	23 min	🚶
🚲 Actic Furuset Senter	28 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

«Mye barn, ok med kollektiv transport og friluftsområder»

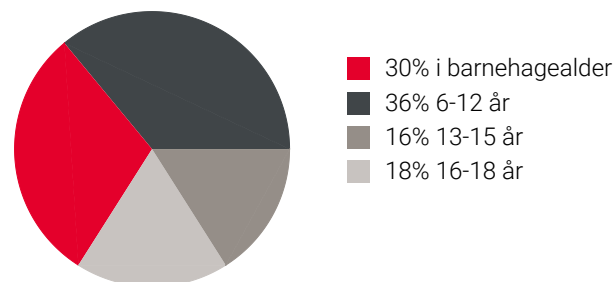
Sitat fra en lokalkjent



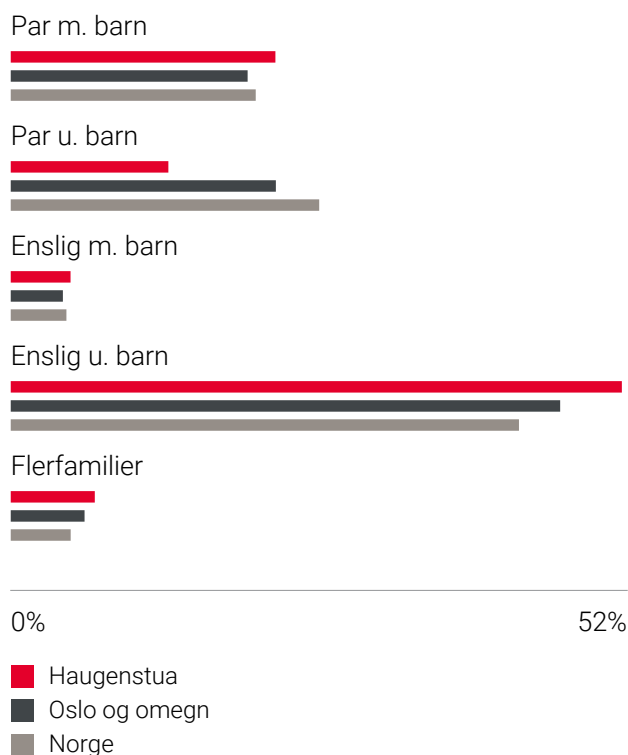
Varer/Tjenester

📦 Stovner Senter	23 min	🚶
📦 Apotek 1 Haugenstua	11 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

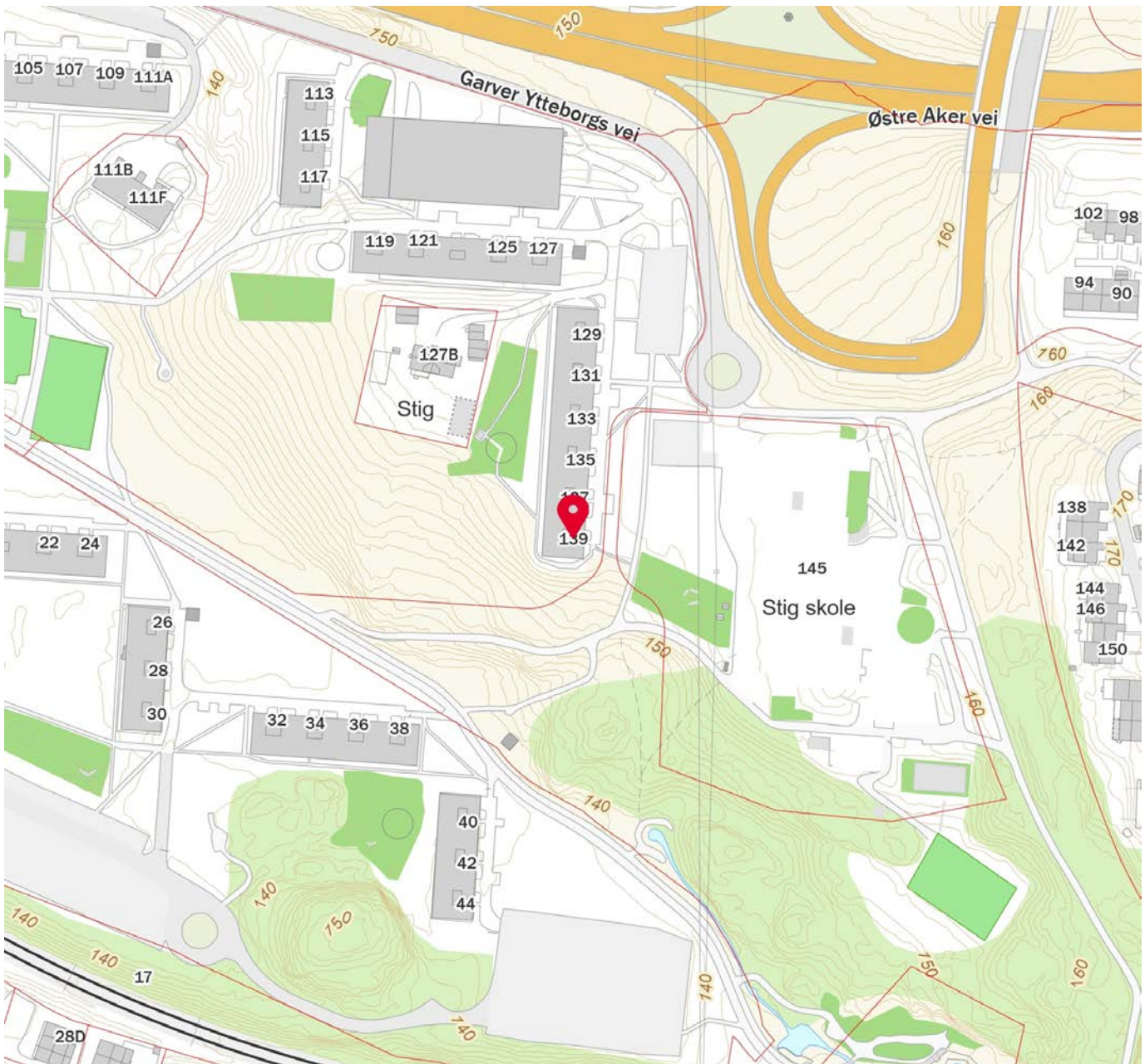


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Vedlegg

Tilstandsrapport

Garver Ytteborgs vei 139, 0977 OSLO
Borettslagsleilighet (i blokk):
948 515 571 / 486

HAUGENSTUA BORETTSLAG
301-102/654/0/0

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU -

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 -

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 -

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 -

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 -

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



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.



OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befæringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befæringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befæringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:



Boligtilstand AS er en uavhengig takst- og konsulentbedrift som leverer rådgivningstjenester og takseringstjenester innenfor bygg- og eiendomsbransjen. Våre bygningssakkyndige har lang erfaring innenfor bygg- og eiendomsbransjen, i tillegg til byggeteknisk utdanning og høy kompetanse. Vårt hovedfokus er å levere nøyaktige rapporter av god kvalitet, med grundige undersøkelser i bunn som bidrar til et tryggere grunnlag ved bolighandel.

post@boligtilstand-as.no | Org nr. 831 187 042



Theodor Østlie

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | post@boligtilstand-as.no | Medlem av NITO



Befaring og oppdragsinfo

Befæringsdato **27. sep. 2024**

Til stede
Selger/eier
Lisell Marie Lesniak

Takstingeniør
Theodor Østlie

Tilgjengelighet **Boligen var møblert under befæringen.**

Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befæringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Egenerklæring **Ikke fremvist.**

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 3	Vinduer	Alder og slitasje. Påvist råte.
TG 2	Innvendige dører	Avvik i lukkemekanisme.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Vegger	Generelt slitte overflater.
TG 2	Vannbåren varme	Alder og slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Alder og slitasje.
TG 2	Terrasse/balkong	Avvik rekkverk. Alder og slitasje.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Bom i flis.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1969 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	<p>Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasdeplater. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.</p> <p>Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Personheis. Trapper i betong. Dørcalling.</p> <p>Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.</p>
Oppvarming	Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en eksternt bod i kjelleren.
Tomteareal	53031 m ²
Hjemmelshaver	Haugenstua Borettslag
Eier adkomst dokumenter	Ida Bratsberg Blankvandsbråten

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

Oppussing av bad i 2018 er utført i regi av boligsammenslutningen, og det er av den grunn ikke fremvist dokumentasjon på nevnte arbeider.

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

Nei.

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstillers dagens krav. Det må derfor forventes avvik til dagens krav.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Ytterdører

TG 2

Entrédør i brannklasse Ei30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1991.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer

TG 3

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1991.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Det er registrert råte i vindu i soverom, vinduer i soverom bærer preg av høyere slitasjegrad generelt.
Råte i vindu kan være et symptom på utettheter.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

Vurdering
Tilstandsgrad 3 er gitt grunnet råteskader i vindu i soverom, for øvrig har vinduer preg av elde og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.
Lokal utbedring må påregnes og enkelte vinduer må skiftes ut.
Prisestimat er satt til 10 000 - 50 000 kr og er ikke estimert for utskifting av samtlige vinduer. Faktiske kostnader kan variere.

Vinduer skal ifølge eier skiftes ut i forbindelse med rehabilitering av fasade, i følge eier.

Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Ja. Enkelte dører tar i karmen og har behov for en justering.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av avvik ved åpne/lukkemekanismen som nevnt ovenfor.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller

TG 2

Etasjeskiller i betong.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?

Ja.

Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 10 mm.

Totalt avvik i stuen er målt til 10 mm.

Vurdering

TG 2: Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 10 mm og/eller totale avvik over 15 mm vurderes som tilstandsgrad 2. I dette tilfellet har etasjeskilleren skjevheter som overskrider disse grensene. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv

TG 1

Laminat.

Vurdering

Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 2

Malt tapet.
Malt panel.

Vurdering

TG 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater, inkludert noen rifter, ujevnheter og skader.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1 -

Fliser i wc.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1 -

Malte betongelementer.
Sparklet og malte plater.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,48 meter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør

TG 1 -

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i wc.
Synlig drenerør fra fordelerskapet ut i wc.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?

Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?

Nei.

Vurdering

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme

TG 2

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles anlegg.
Anlegget er hovedsakelig skjult.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alderen på regulatorer, radiatorer og ledningsnett tilknyttet disse. Eldre regulatorer kan i noen tilfeller ha redusert nøyaktighet i temperaturkontrollen, potensielt resultere i ineffektiv oppvarming eller kjøling av rommene.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon

TG 2

Friskluftsentiler i soverom.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og wc.
Kullfilterventilator i kjøkken.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Nei.

Stuen er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Det er manglende lufttilførsel mot bad og wc, noe som kan resultere i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftspalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger.

Er det utført rens, eller fornying?

Ikke kjent.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp og kjølfrys er integrert i innredningen.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2012.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Blandebatteri er ikke tilstrekkelig festet.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 2

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 7 m².
Plasttremmer på dekket.
Rekkverk i betong og metall.
Rekkverkshøyden er målt til 1,22 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?

Ja, det er registrert åpninger større enn maks tillatte åpninger på 0,1 meter. Det bør gjøres tiltak for å utbedre forholdet av hensyn til sikkerhet. Merk at endringer kan være søknadspliktig og ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?

Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Tilstandsgrad 2 er tildelt som følge av ovennevnte punkt i forbindelse med avvik på rekkverk.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i regi av borettslaget i 2018.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid. Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vannrett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.

Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?

Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?

Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?

Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?

Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?

Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?

Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?

Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?

Ja, det er registrert soppdannelser (svertesopp) på mykfuger i dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av bom (hulrom under flis) og soppdannelser som nevnt over.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 1 -

Dusj på gulv med dører i herdet glass.

Servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1 -

Benkeskap og høyskap med glatte fronter.

Overskap med speilfronter.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Wc

Overflater gulv

TG 1 -

Fliser.
Sluk i plast.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Ja.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Sanitær

TG 1 -

Veggfestet klosett med innebygget sisterner.
Servant.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Ja.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1 -

Benkeskap med glatte fronter.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.

Varmekabler er ifølge eier lagt i badromsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Etilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstesting, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Ikke kjent.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, alder på deler av anlegget og da det er observert ujordet og jordet kontakt i samme rom (stue/kjøkken) anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Kostnader i forbindelse med oppgraderingsarbeid bør påregnes.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		2		
4. etasje	73			7
Sum	73	2		7
Totalt bruksareal	75			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Eksternt bod.	

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

4. etasje Bad, wc, entré, to soverom,
stue/kjøkken og bod.

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
------	----------------------	------------------------	--------------------	----------------------

4. etasje 69 4 Bad, wc, entré, to soverom
og stue/kjøkken. Bod.

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitet's faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperrer, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitet's faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatelmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklete, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. For rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104240080	
Selger 1 navn	
Ida Bratsberg Blankvandsbråten	
Gateadresse	
Garver Ytteborgs vei 139	
Poststed	Postnr
OSLO	0977
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Ida bratsberg blankvandsbråten
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
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	Sparebank1 øst
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1104240080

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

Initialer selger: IBB

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totaloppusset av i regi av borettslaget av Sans bygg i 2018.
Arbeid utført av	Sans bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse	Totaloppusset av i regi av borettslaget av Sans bygg i 2018.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Totaloppusset av i regi av borettslaget av Sans bygg i 2018.
-------------	--

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

Beskrivelse	Falt av en liten del av muren på verandaen
-------------	--

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

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, tømrerarbeid 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	Nei
------	-----

- 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
- 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
- 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

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

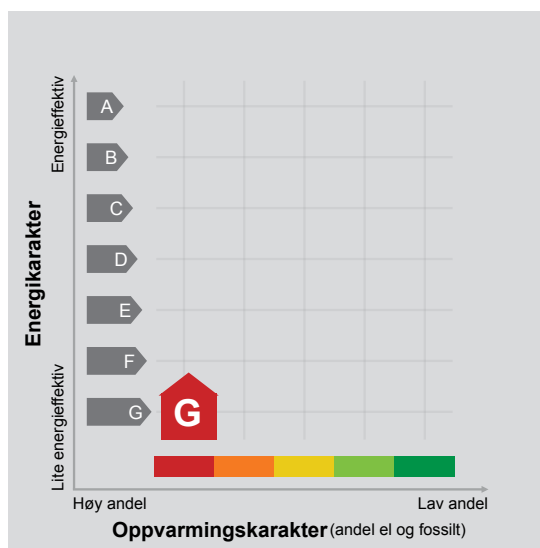
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Blankvandsbråten	5ffc4f35c4839df98a6373b6 f58de130f4104b8b	01.10.2024 08:19:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1104240080

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Garver Ytteborgs vei 139
Postnummer	0977
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	654
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81480990
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2024-32498
Dato	01.10.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken 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)

- Montering tetningslister

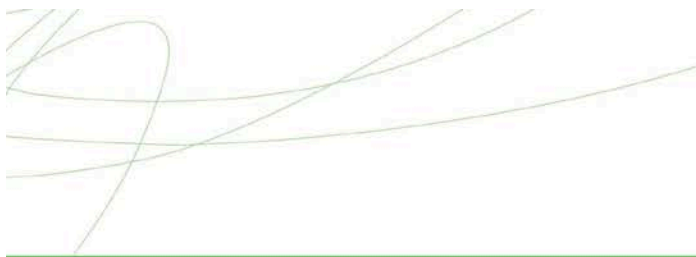
- Luft kort og effektivt

- Tiltak utendørs

- Montere automatikk på utebelysning

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 innneklima 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1902
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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.energimerking.no.

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: 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 12: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HEISKONSULENTEN AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Dato: 28.11.2016

Deres ref.:

Vår ref.: 201605435-4

Saksbeh.: Tommy Monge

Arkivkode: 531

Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: GARVER YTTEBORGS VEI 129 - Eiendom: 102/654/0/0
131 MED FLERE

Tiltakshaver: HAUGENSTUA BORETTSLAG Adresse: c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavs
plass, 0129 OSLO

Søker: HEISKONSULENTEN AS Adresse: Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129
OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasjjon av
bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Garver Ytteborgs vei 129 - 131 med flere

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskiftning av seks heiser, mottatt 07.11.2016.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201605435			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Sjakt sett ovenfra	E1	30.09.2013	1/9
Generell tilgang	E2		1/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.11.2016 av:

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

HAUGENSTUA BORETTSLAG, c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO,
haugenstua@styrerommet.net



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Deres ref.: Roger
Wågsand

Vår ref.: 201610065-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Sondre Sanna

Dato: 15.01.2020

Arkivkode: 531

Byggeplass: GARVER YTTEBORGS VEI 129 - Eiendom: 102/654/0/0
139

Tiltakshaver: HAUGENSTUA BORETTSLAG Adresse: c/o OBOS Postboks 6666 St Olavs
plass, 0129 OSLO

Søker: SANS BYGG AS Adresse: Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO

Tiltaksstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av
bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Garver Ytteborgs vei 129 - 139

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 02.01.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Sondre Sanna - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Kopi til:

HAUGENSTUA BORETTSLAG, c/o OBOS Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVENEN 5^{TE} OSLO 1

KOPI

Oslo, den 8.11.1972.

KA/GK.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsriid

Oslo, 102. bnr. 654. Garver Ytterborgsvei 129 - 139.

Journalnr.

67/3745.
Avsluttende synsforreining

Nybygg,
Bygningstiltak

14.5.1970.

Boligblokk.

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Arkitektkontoret, Storgt. 49, Oslo 1.

Siv.ing. Johan Kr. Bø, P.P. kontoret, Postboks 47, Oslo 9.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforreiting ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.


Distriktingenior

Kr. Andersen.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 par. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller -- for eldre bygnings vedk. -- i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 388

Haugenstua Borettslag

Velkommen til årsmøte i Haugenstua Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

24. april 2024 kl. 18:00, Haavard Martinsens vei 19, 0978 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Fasaderehabilitering

Med vennlig hilsen,

Styret i Haugenstua Borettslag

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

Carl Fredrik Arntzen velges.

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

Som fører av protokollen foreslås Helga Solheim. Protokollvitner velges på selve møte.

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

Fasaderehabilitering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget er klassifisert som et kulturminne grunnet dets alder og arkitektoniske uttrykk, og står på Oslo Byantikvar sin gule liste. Dette betyr at det er veldig strenge krav til rehabilitering og bygningenes arkitektoniske uttrykk etter ferdigstilte arbeider.

Det har vært en lang og omfattende prosess med mange avklaringer mot Byantikvaren, og dette er hovedskylden for at prosjekteringen har tatt så lang tid.

På bestilling fra styret ble det i 2018 foretatt en tilstandsanalyse av Millab Consult AS for borettslagets bygningsmasse. Denne avdekket et stort behov for rehabilitering grunnet skader og slitasje på fasaden. Det har ikke vært foretatt noen form for vedlikeholdsarbeid innen fasadearbeider i borettslagets levetid. Dette har ført til et vesentlig etterslep av vedlikehold, og gjør nå at det må igangsettes et stort rehabiliteringsarbeid.

Uten rehabiliteringsarbeider medfører det store avvik innen helse, miljø og sikkerhet (HMS) for beboerne, og styret ser det ikke forsvarlig å utsette arbeidet. I tillegg risikerer borettslaget pålegg om rehabilitering fra Plan- og Bygningsetaten dersom det ikke foretas utbedring snarest. Dersom det blir tilfellet er det de som vil sette krav rundt rehabiliteringen og alt som har blitt forhandlet og godkjent av Byantikvaren hittil blir tilbakevist. Totalkostnadene for borettslaget vil bli deretter.

Millab Consult AS har i tillegg til tilstandsanalysen stått for utarbeidelse av prosjektbeskrivelse og kravspesifikasjon. Enerhaugen Arkitektkontor AS har stått for tegningsgrunnlag og ulike søknader til myndighetene. Dette grundige og omfattende arbeidet har vært nødvendig for å få Byantikvaren til å lempe på flere av kravene de opprinnelig hadde satt til rehabilitering av borettslaget.

Styret fikk gjennomslag hos Byantikvaren på følgende:

1. Dagens fiberbetongplater erstattes med Steni fasadeplater.
2. Godkjent innglassing
3. Dagens markiser skiftes til motorisert screens for solskjerming.
4. Utvidelse av veranda med 50 cm i dybden

Når prosjektbeskrivelsen til slutt ble godkjent av Byantikvaren kunne styret starte en anbudsprosess av prosjektet høsten 2023.

Anbudstilbudene ble mottatt vinteren 2023, og deretter ble det foretatt avklarende tilbudsmøter med alle anbudsgivere. Det ble så foretatt referansesjekk av de som leverte anbud, og ut ifra en totalvurdering i samarbeid med Millab Consult AS ble de ulike tilbudene vektet mot hverandre og krav. Basert på dette vedtok styret i januar 2024 å gå for anbudstilbudet fra DVS Entreprenør.

DVS Entreprenør viser en høy grad av oppgaveforståelse, og en solid gjennomføringsevne. De har gode referanser og fornuftig prising, og kunne vise til mange tilsvarende prosjekter i Oslo og omegn.

Millab Consult vil under den ekstraordinære generalforsamlingen presentere informasjon rundt prosjektet, og Enerhaugen Arkitektkontor vil vise frem bilder og 3D-modeller.

Styrets innstilling

Styret anser alternativ 2 som et minimumskrav grunnet borettslagets bygningsmessige tilstand som kraftig påvirker helse, miljø og sikkerhet for beboerne. Vedlikeholdsetterselepet har nå nådd et kritisk punkt, og det er ikke forsvarlig å drifte borettslaget videre uten nødvendig rehabilitering.

Forslag til vedtak 1

Alt 1: rehabilitering av fasader og balkonger, utskifting av vinduer. Krav om alminnelig flertall 50%

Forslag til vedtak 2

Alt 2: forslag 1 + inngangsdører med callingsystem, taktekking, etterisolering himlinger i inngangpartier. Krav om alminnelig flertall 50%

Forslag til vedtak 3

Alt 3: forslag 2 + utvidelse og innglassing av balkonger, solskjerming. Krav om to tredjedels flertall 67%

Forslag til vedtak 4

Alt 4: forslag 3 + nye yttervegger i balkongfelt. Krav om to tredjedels flertall 67%

Vedlegg

1. alternativ 1.pdf
2. alternativ 2.pdf
3. alternativ 3.pdf
4. alternativ 4.pdf
5. Haugenstua borettslag 12.04.2024- brev SMM.pdf
6. Haugenstua Borettslag Fasadeprosjekt likviditetsanalyse 12.04.2024.JPG

Haugenstua Borettslag														ALT. 1	
	2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		Kommentarer
	april-juni	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	
Økning i felleskostnader	-	-	25	-	10	-	10	-	10	-	10	-	5		Økning i %
Felleskostnader	14 025 198	35 062 995	35 062 995	38 569 295	38 569 295	42 426 224	42 426 224	46 668 846	46 668 846	51 335 731	51 335 731	53 902 518	53 902 518	53 902 518	
Andre inntekter	1 129 800	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	
Drittsutbetalinger	(10 185 975)	(20 371 950)	(20 677 529)	(20 987 692)	(21 302 508)	(21 622 045)	(21 946 376)	(22 275 572)	(22 609 705)	(22 948 851)	(23 293 083)	(23 642 480)	(23 997 117)	(24 357 074)	+ 1.5 % pr. halvår.
Ordinært vedlikehold	(1 338 750)	(2 677 500)	(2 717 663)	(2 758 427)	(2 799 804)	(2 841 801)	(2 884 428)	(2 927 694)	(2 971 610)	(3 016 184)	(3 061 427)	(3 107 348)	(3 153 958)	(3 201 268)	+ 1.5 % pr. halvår.
Ekstraordinært vedlikehold															
NETTO DRIFT	-	3 630 273	14 273 145	13 927 403	17 082 775	16 726 583	20 221 978	19 855 020	23 725 181	23 347 132	27 630 296	27 240 821	29 412 290	29 011 042	28 603 776
Lånnr. 9820 81 25990	(100 965)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	Pr. 01.04.2024 kr 5 925 196
Lånnr. 9820 81 26008	(551 123)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	Pr. 01.04.2025 kr 11 671 861
Lånnr. 9820 81 26016	(681 628)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	Pr. 01.04.2026 kr 33 379 883
Lånnr. 9820 75 46526	(2 160 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(5 033 797)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	Pr. 01.04.2028 kr 160 000 000
FINANSIELL UT BETALING	-	(3 493 715)	(6 987 431)	(6 987 431)	(6 987 431)	(7 701 228)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(6 955 881)	Budsjett rente 5,40 %
NETTO ETTER FIN. UT BET.	-	136 558	7 285 714	6 939 972	10 095 344	9 739 152	12 520 750	11 796 894	15 667 054	15 289 005	19 572 170	19 182 694	21 354 163	20 952 916	21 647 895
Leverandørgjeld	(809 868)														
Kostnad rehabilitering		(67 500 000)	(67 500 000)	(67 500 000)	(67 500 000)	(67 500 000)	(67 500 000)	(67 500 000)	(67 500 000)	(67 500 000)	(67 500 000)	(67 500 000)	(67 500 000)	(67 500 000)	Rehab. kost kr 675 000 000
Finanskostnader		(1 674 000)	(3 402 000)	(5 103 000)	(6 858 000)	(8 586 000)	(10 381 500)	(12 123 000)	(13 910 400)	(15 638 400)	(17 420 400)				Finanskostnader kr 95 096 700
															Totalprosjektkostnad kr 770 096 700
Utbet. nytt lån		62 000 000	64 000 000	63 000 000	65 000 000	64 000 000	66 500 000	64 500 000	66 200 000	64 000 000	66 000 000				Nytt lån rehabilitering kr 645 200 000
Løpetid 40 år, hvorav 5 års avdragstfrihet												(20 535 991)	(20 535 991)	(20 535 991)	Budsjettet rente 5,40 %
LIKVIDITET GENERERT	-	(673 310)	111 714	37 972	492 344	381 152	434 750	415 394	544 054	78 605	433 770	262 294	818 173	416 925	1 111 904
INNGÅENDE LIKVIDITET	7 365 133	6 691 622	6 803 536	6 841 509	7 333 853	7 715 005	8 149 755	8 565 148	9 109 202	9 187 807	9 621 577	9 883 872	10 702 044	11 118 969	
UTGÅENDE LIKVIDITET	6 691 622	6 803 536	6 841 509	7 333 853	7 715 005	8 149 755	8 565 148	9 109 202	9 187 807	9 621 577	9 883 872	10 702 044	11 118 969	12 230 874	

Haugenstua Borettslag														ALT. 2	
	2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		Kommentarer
	april-juni	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	
Økning i felleskostnader	-	-	25	-	10	-	10	-	10	-	8	-	8	-	Økning i %
Fellesskostnader	14 025 198	35 062 995	35 062 995	38 569 295	38 569 295	42 426 224	42 426 224	46 668 846	46 668 846	50 402 354	50 402 354	54 434 542	54 434 542	54 434 542	
Andre inntekter	1 129 800	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	
Drittsubbetalinger	(10 185 975)	(20 371 950)	(20 677 529)	(20 987 692)	(21 302 508)	(21 622 045)	(21 946 376)	(22 275 572)	(22 609 705)	(22 948 851)	(23 293 083)	(23 642 480)	(23 997 117)	(24 357 074)	+ 1.5 % pr. halvår.
Ordinært vedlikehold	(1 338 750)	(2 677 500)	(2 717 663)	(2 758 427)	(2 799 804)	(2 841 801)	(2 884 428)	(2 927 694)	(2 971 610)	(3 016 184)	(3 061 427)	(3 107 348)	(3 153 958)	(3 201 268)	+ 1.5 % pr. halvår.
Ekstraordinært vedlikehold															
NETTO DRIFT	-	3 630 273	14 273 145	13 927 403	17 082 775	16 726 583	20 221 978	19 855 020	23 725 181	23 347 132	26 696 920	26 307 444	29 944 315	29 543 067	29 135 801
Lånnr. 9820 81 25990	(100 965)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	Pr. 01.04.2024 kr 5 925 196
Lånnr. 9820 81 26008	(551 123)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	Pr. 01.04.2025 kr 11 671 861
Lånnr. 9820 81 26016	(681 628)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	Pr. 01.04.2026 kr 33 379 883
Lånnr. 9820 75 46526	(2 160 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(5 033 797)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	Pr. 01.04.2028 kr 160 000 000
FINANSIELL UT BETALING	-	(3 483 715)	(6 987 431)	(6 987 431)	(6 987 431)	(7 701 228)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(6 955 881)	Budsjettert rente 5,40 %
NETTO ETTER FIN. UT BET.	-	136 558	7 285 714	6 939 972	10 095 344	9 739 152	12 520 750	11 796 894	15 667 054	15 289 005	18 638 793	18 249 317	21 886 188	21 484 941	22 179 920
Leverandørgjeld	(809 868)														
Kostnad rehabilitering		(69 095 872)	(69 095 872)	(69 095 872)	(69 095 872)	(69 095 872)	(69 095 872)	(69 095 872)	(69 095 872)	(69 095 872)	(69 095 872)	(69 095 872)	(69 095 872)	(69 095 872)	Rehab. kost kr 690 958 722
Finanskostnader		(1 741 500)	(3 523 500)	(5 278 500)	(7 087 500)	(8 869 500)	(10 719 000)	(12 514 500)	(14 364 000)	(16 173 000)	(18 049 500)				Finanskostnader kr 98 320 500
															Totalprosjektkostnad kr 789 279 222
Utbet. nytt lån		64 500 000	66 000 000	65 000 000	67 000 000	66 000 000	68 500 000	66 500 000	68 500 000	67 000 000	69 500 000				Nytt lån rehabilitering kr 668 500 000
Løpetid 40 år, hvorav 5 års avdragstfrihet												(21 277 604)	(21 277 604)	(21 277 604)	Budsjettetert rente 5,40 %
LIKVIDITET GENERERT	-	(673 310)	948 342	320 600	720 972	555 780	555 378	482 021	556 682	329 133	369 921	603 945	608 585	207 337	902 316
INNGÅENDE LIKVIDITET	7 365 133	6 691 622	7 640 164	7 960 764	8 681 736	9 237 516	9 792 894	10 274 915	10 831 597	11 160 730	11 530 651	12 134 596	12 743 180	12 950 518	
UTGÅENDE LIKVIDITET	6 691 622	7 640 164	7 960 764	8 681 736	9 237 516	9 792 894	10 274 915	10 831 597	11 160 730	11 530 651	12 134 596	12 743 180	12 950 518	13 652 834	

Haugenstua Borettslag														ALT. 3	
	2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		Kommentarer
	april-juni	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	
Økning i felleskostnader	-	-	25	-	15	-	14	-	10	-	10	-	6		Økning i %
Fellesskostnader	14 025 198	35 062 995	35 062 995	40 322 444	40 322 444	45 967 586	45 967 586	50 564 345	50 564 345	55 620 780	55 620 780	58 958 026	58 958 026	58 958 026	
Andre inntekter	1 129 800	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	
Drittsutbetalinger	(10 185 975)	(20 371 950)	(20 677 529)	(20 987 692)	(21 302 508)	(21 622 045)	(21 946 376)	(22 275 572)	(22 609 705)	(22 948 851)	(23 293 083)	(23 642 480)	(23 997 117)	(24 357 074)	+ 1.5 % pr. halvår.
Ordinært vedlikehold	(1 338 750)	(2 677 500)	(2 717 663)	(2 758 427)	(2 799 804)	(2 841 801)	(2 884 428)	(2 927 694)	(2 971 610)	(3 016 184)	(3 061 427)	(3 107 348)	(3 153 958)	(3 201 268)	+ 1.5 % pr. halvår.
Ekstraordinært vedlikehold															
NETTO DRIFT	-	3 630 273	14 273 145	13 927 403	18 835 925	18 479 733	23 763 340	23 396 383	27 620 679	27 242 630	31 915 345	31 525 870	34 467 799	34 066 551	33 659 285
Lånnr. 9820 81 25990	(100 965)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	Pr. 01.04.2024 kr 5 925 196
Lånnr. 9820 81 26008	(551 123)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	Pr. 01.04.2025 kr 11 671 861
Lånnr. 9820 81 26016	(681 628)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	Pr. 01.04.2026 kr 33 379 883
Lånnr. 9820 75 46526	(2 160 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(5 033 797)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	Pr. 01.04.2028 kr 160 000 000
FINANSIELL UTBETALING	-	(3 493 715)	(6 987 431)	(6 987 431)	(6 987 431)	(7 701 228)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(6 955 881)	Budsjett rente 5,40 %
NETTO ETTER FIN. UT BET.	-	136 558	7 285 714	6 939 972	11 848 494	11 492 302	16 062 112	15 338 256	19 562 553	19 184 504	23 857 219	23 467 743	26 409 672	26 008 425	26 703 404
Leverandørgjeld	(809 868)														
Kostnad rehabilitering		(84 151 712)	(84 151 712)	(84 151 712)	(84 151 712)	(84 151 712)	(84 151 712)	(84 151 712)	(84 151 712)	(84 151 712)	(84 151 712)	(84 151 712)	(84 151 712)	(84 151 712)	Rehab. kost kr 841 517 115
Finanskostnader		(2 160 000)	(4 374 000)	(6 534 000)	(8 748 000)	(10 881 000)	(13 108 500)	(15 282 000)	(17 523 000)	(19 683 000)	(21 924 000)				Finanskostnader kr 120 217 500
															Totalprosjektkostnad kr 961 734 615
Utbet. nytt lån		80 000 000	82 000 000	80 000 000	82 000 000	79 000 000	82 500 000	80 500 000	83 000 000	80 000 000	83 000 000				Nytt lån rehabilitering kr 812 000 000
Løpetid 40 år, hvorav 5 års avdragstfrihet												(25 845 047)	(25 845 047)	(25 845 047)	Budsjettetert rente 5,40 %
LIKVIDITET GENERERT	-	(673 310)	974 003	414 261	1 162 782	592 590	29 401	578 045	628 841	509 792	22 507	392 032	564 625	163 377	858 356
INNGÅENDE LIKVIDITET	7 365 133	6 691 622	7 665 825	8 080 086	9 242 868	9 835 458	9 864 859	10 442 904	11 071 745	11 581 537	11 604 044	11 996 076	12 560 701	12 724 078	
UTGÅENDE LIKVIDITET	6 691 622	7 665 825	8 080 086	9 242 868	9 835 458	9 864 859	10 442 904	11 071 745	11 581 537	11 604 044	11 996 076	12 560 701	12 724 078	13 582 435	

Haugenstua Borettslag														ALT. 4	
	2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		Kommentarer
	april-juni	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	
Økning i felleskostnader	-	-	25	-	15	-	15	-	12	-	12	-	8	-	Økning i %
Fellesskostnader	14 025 198	35 062 995	35 062 995	40 322 444	40 322 444	46 370 811	46 370 811	51 935 308	51 935 308	58 167 545	58 167 545	62 820 949	62 820 949	62 820 949	
Andre inntekter	1 129 800	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	
Drittsutbetalinger	(10 185 975)	(20 371 950)	(20 677 529)	(20 987 692)	(21 302 508)	(21 622 045)	(21 946 376)	(22 275 572)	(22 609 705)	(22 948 851)	(23 293 083)	(23 642 480)	(23 997 117)	(24 357 074)	+ 1.5 % pr. halvår.
Ordinært vedlikehold	(1 338 750)	(2 677 500)	(2 717 663)	(2 758 427)	(2 799 804)	(2 841 801)	(2 884 428)	(2 927 694)	(2 971 610)	(3 016 184)	(3 061 427)	(3 107 348)	(3 153 958)	(3 201 268)	+ 1.5 % pr. halvår.
Ekstraordinært vedlikehold	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
NETTO DRIFT	-	3 630 273	14 273 145	13 927 403	18 835 925	18 479 733	24 166 565	23 799 607	28 991 642	28 613 593	34 462 111	34 072 635	38 330 721	37 929 474	37 522 208
Lånnr. 9820 81 25990	(100 965)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	Pr. 01.04.2024 kr 5 925 196
Lånnr. 9820 81 26008	(551 123)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	Pr. 01.04.2025 kr 11 671 861
Lånnr. 9820 81 26016	(681 628)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	Pr. 01.04.2026 kr 33 379 883
Lånnr. 9820 75 46526	(2 160 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(5 033 797)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	Pr. 01.04.2028 kr 160 000 000
FINANSIELL UT BETALING	-	(3 493 715)	(6 987 431)	(6 987 431)	(6 987 431)	(7 701 228)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(6 955 881)	Budsjett rente 5,40 %
NETTO ETTER FIN. UT BET.	-	136 558	7 285 714	6 939 972	11 848 494	11 492 302	16 465 337	15 741 481	20 933 516	20 555 467	26 403 984	26 014 509	30 272 595	29 871 347	30 566 326
Leverandørgjeld	(809 868)														
Kostnad rehabilitering		(96 055 056)	(96 055 056)	(96 055 056)	(96 055 056)	(96 055 056)	(96 055 056)	(96 055 056)	(96 055 056)	(96 055 056)	(96 055 056)	(96 055 056)	(96 055 056)	(96 055 056)	Rehab. kost kr 960 550 556
Finanskostnader		(2 484 000)	(5 049 000)	(7 548 500)	(10 111 500)	(12 622 500)	(15 214 500)	(17 725 500)	(20 317 500)	(22 828 500)	(25 420 500)				Finanskostnader kr 139 320 000
															Totalprosjektkostnad kr 1 099 870 556
Utbet. nytt lån		92 000 000	95 000 000	92 500 000	95 000 000	93 000 000	96 000 000	93 000 000	96 000 000	93 000 000	96 000 000				Nytt lån rehabilitering kr 941 500 000
Løpetid 40 år, hvorav 5 års avdragstfrihet												(29 966 887)	(29 966 887)	(29 966 887)	Budsjettetert rente 5,40 %
LIKVIDITET GENERERT	-	(673 310)	746 658	835 917	746 938	325 746	787 781	471 925	152 960	182 911	520 429	538 953	305 708	(95 540)	599 439
INNGÅENDE LIKVIDITET	7 365 133	6 691 622	7 438 461	8 274 398	9 021 336	9 347 062	10 134 863	10 606 788	10 759 748	10 942 660	11 463 088	12 002 041	12 307 749	12 212 209	
UTGÅENDE LIKVIDITET	6 691 622	7 438 461	8 274 398	9 021 336	9 347 062	10 134 863	10 606 788	10 759 748	10 942 660	11 463 088	12 002 041	12 307 749	12 212 209	12 811 649	

Likviditetsanalyse Haugenstua Borettslag

v/Styret
Oslo, 12.04.2024



Likviditetsanalyse

Vi viser til bestilling av likviditetsanalyse i forbindelse med planlagt rehabilitering i Haugenstua Borettslag. Kostnader til prosjektet er lagt inn iht. e-post oversendt fra Styret v/ Caroline Haugen Roås.

- **Alt 1. – Rehabilitering av fasade**
 - Prosjektstart er lagt til andre halvår 2024 og med varighet ut første halvår 2029.
 - Kostnader til prosjektet forutsettes jevnt fordelt i prosjektperioden
 - Nytt låneopptak er lagt inn med 40 års løpetid.
Forutsettes delutbetalt 01.07.2024 og halvårlig deretter. Lån er lagt inn med avdragsfrihet i prosjektperioden, tilsvarende 5 år.

- **Alt 2. – Rehabilitering av fasade med økt støydemping vinduer, etterisolering himlinger og ny takteking**
 - Prosjektstart er lagt til andre halvår 2024
 - Nytt låneopptak er lagt inn med 40 års løpetid.
Forutsettes delutbetalt 01.07.2024 og halvårlig deretter. Lån er lagt inn med avdragsfrihet i prosjektperioden, tilsvarende 5 år.

- **Alt 3. – Rehabilitering av fasade, balkongutvidelse, innglassing og solskjerming**
 - Prosjektstart er lagt til andre halvår 2024
 - Nytt låneopptak er lagt inn med 40 års løpetid.
Forutsettes delutbetalt 01.07.2024 og halvårlig deretter. Lån er lagt inn med avdragsfrihet i prosjektperioden, tilsvarende 5 år.

- **Alt 4. – Rehabilitering av fasade, nye balkongvegger, støydemning nye vegger, balkongutvidelse, innglassing og solskjerming**
 - Prosjektstart er lagt til andre halvår 2024
 - Nytt låneopptak er lagt inn med 40 års løpetid.
Forutsettes delutbetalt 01.07.2024 og halvårlig deretter. Lån er lagt inn med avdragsfrihet i prosjektperioden, tilsvarende 5 år.

Oppsummering Haugenstua borettslag				
	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3	Alternativ 4
Løpetid nytt lån	40 år	40 år	40 år	40 år
Avdragsfrihet lån rehabilitering	5 år	5 år	5 år	5 år
Prosjektkostnad rehabilitering	kr 675 000 000	kr 690 958 722	kr 841 517 115	kr 960 550 556
Finanskostnader	kr 95 096 700	kr 98 320 500	kr 120 217 500	kr 139 320 000
Total prosjektkostnad rehabilitering	kr 770 096 700	kr 789 279 222	kr 961 734 615	kr 1 099 870 556
Nytt lån rehabilitering	kr 645 200 000	kr 668 500 000	kr 812 000 000	kr 941 500 000
Anbef. økning i felleskost 01.07.24	25 %	25 %	25 %	25 %
Anbef. økning i felleskost 01.07.25	10 %	10 %	15 %	15 %
Anbef. økning i felleskost 01.07.26	10 %	10 %	14 %	15 %
Anbef. økning i felleskost 01.07.27	10 %	10 %	10 %	12 %
Anbef. økning i felleskost 01.07.28	10 %	8 %	10 %	12 %
Anbef. økning i felleskost 01.07.29	5 %	8 %	6 %	8 %
Totalt anbefalt økning i felleskostnader	92 %	94 %	110 %	124 %

Selskapet bør, etter vår vurdering, budsjettere med en kassebeholdning på minimum ca. 10 % av selskapets totale inntekter i løpet av et år, for å ta høyde for svingninger i likviditeten. Overskuddslikviditet utover dette kan selskapet benytte til ekstraordinær nedbetaling av lån, vedlikeholdsarbeider eller sparing til prosjekter i fremtiden.

Det vil være usikkerhet knyttet til fremtidig renteutvikling. Jo tyngre selskapet er belånt, desto mer rentefølsomt vil selskapets fremtidige likviditetsutvikling være. Vi har forutsatt en rentesats 5,40% p.a. for lån. En økning i rentenivået på 1 % må kompenseres med en økning av felleskostnadene på ca. 7 %, for å opprettholde kontantstrømmen som fremkommer i analysen.

Resultatene i analysen avhenger av de forutsetninger som er lagt til grunn. Felleskostnadene vil til enhver tid måtte vurderes ut fra nivået på driftsutbetalinger, vedlikeholdsplaner og rentenivå.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

- Analysen er beregnet fra og med 01.04.2024
- Budsjettert rente på nytt og løpende lån er 5,40 % p.a., som er i tråd med markedets forventninger til utvikling i rentenivå.
- Felleskostnader og andre inntekter er lagt inn iht. gjeldende nivå.
- Andre inntekter består av parkering, garasje og trappevask. Inntekter til eiendomsskatt er ikke medregnet.
- Driftsutbetalinger for 2024 er lagt inn iht. budsjett for 2024. Fra 2025 er det lagt inn en økning på 1,50 % pr. halvår for å ta høyde for generell prisstigning.
- Ordinære vedlikeholdskostnader for 2024 er lagt inn med kr 5 355 000,- årlig iht. budsjett for 2024. Fra 2025 er det lagt inn en økning på 1,50 % pr. halvår for å ta høyde for generell prisstigning.
- Det er ikke lagt inn ekstraordinært vedlikehold 2024.
- Inntående på konto pr. 01.04.24 er lagt inn med kr 7 365 133,-, iht. kontoutskrifter fra OBOS-banken.
- Leverandørgjeld er lagt inn med kr 809 868,- iht. økonomisk rapport pr. 30.03.2024.

Ta gjerne kontakt hvis det er spørsmål til analysen eller endringer i analysens forutsetninger. Vi sender gjerne et lånetilbud når finansieringsbehovet er avklart. Vi ser frem til et fortsatt positivt samarbeid.

Med vennlig hilsen

Sikke Marie Myhre

Seniorrådgiver i OBOS-banken
Tlf. 22 86 82 98/ 97 11 45 67



OBOS-banken AS
Org.nr. 911 986 884
Hammersborg torg 1
Postboks 6666 St. Olavs Plass
0129 OSLO
Telefon 22 86 58 00

Vedlegg 6 til sak 5. Fasaderehabilitering

Oppsummering Haugenstua borettslag				
	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3	Alternativ 4
Løpetid nytt lån	40 år	40 år	40 år	40 år
Avdragsfrihet lån rehabilitering	5 år	5 år	5 år	5 år
Prosjektkostnad rehabilitering	kr 675 000 000	kr 690 958 722	kr 841 517 115	kr 960 550 556
Finanskostnader	kr 95 096 700	kr 98 320 500	kr 120 217 500	kr 139 320 000
Total prosjektkostnad rehabilitering	kr 770 096 700	kr 789 279 222	kr 961 734 615	kr 1 099 870 556
Nytt lån rehabilitering	kr 645 200 000	kr 668 500 000	kr 812 000 000	kr 941 500 000
Anbef. økning i felleskost 01.07.24	25 %	25 %	25 %	25 %
Anbef. økning i felleskost 01.07.25	10 %	10 %	15 %	15 %
Anbef. økning i felleskost 01.07.26	10 %	10 %	14 %	15 %
Anbef. økning i felleskost 01.07.27	10 %	10 %	10 %	12 %
Anbef. økning i felleskost 01.07.28	10 %	8 %	10 %	12 %
Anbef. økning i felleskost 01.07.29	5 %	8 %	6 %	8 %
Totalt anbefalt økning i felleskostnader	92 %	94 %	110 %	124 %

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 388 Selskapsnavn: Haugenstua Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.

Boregler

for

Haugenstua Borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen den 23.05.2018. Endret 09.09.2021

Innledning

Haugenstua Borettslag er et andelslag. Beboerne er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i forsvarlig stand. Alle utgifter dekkes av felleskostnadene (husleie) og andre inntekter. Boreglene inngår som en del av vedtektene for borettslaget. Brudd på vedtekter eller boreglene er brudd på avtalen mellom andelseier og borettslaget, og kan etter 3 skriftlige varsler føre til pålegg om tvangssalg av andelseiers leilighet. Andelseier er ansvarlig for at boreglene overholdes av alle medlemmer av sin husstand og sine gjester.

1. Bruk av leiligheten

1.1 Støy

- a) Ingen leilighet, fellesarealer eller andre rom, må brukes slik at man sjenerer andre leieboere. Det skal være ro i leiligheten og fellesarealer mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.
- b) Oppussing og andre støyende aktiviteter skal kun utføres mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 mandag – fredag. På lørdag mellom kl. 08.00 – 17.00.
- c) Det skal være ro i leiligheten alle søndager- og helligdager.
- d) Beboer plikter å varsle oppgangens beboere i god tid når det arrangeres festlige sammenkomster som vil medføre støy og/eller vil strekke seg utover det tidspunkt på døgnet når det normalt skal være ro i leiligheten.
- e) Sang- og musikkundervisning kan bare foregå etter styrets tillatelse og med samtykke fra beboere som kan sjeneres.
- f) Alle beboere oppfordres til å vise hensyn til hverandre.

1.2 Teknisk utstyr

- a) Montering av avtrekksvifter til luftekanalene på kjøkken og bad/wc er ikke tillatt.
- b) Det er ikke tillatt å lufte gjennom leilighetens inngangsdør.
- c) Alle rom må holdes varme nok til at vannledninger og radiatorer ikke frostskares.
- d) Brannslukningsapparatet i leiligheten skal kontrolleres og snus opp/ned slik at pulveret høres, 4 ganger i året. Feil eller mangel rapporteres til driftsadministrator.
- e) Batteri i røykvarslere skal kontrolleres årlig.
- f) Det er ikke tillatt med gasskomfyr i leiligheten, kun elektrisk komfyr tillates.

1.3 Radio-, fjernsyns- og parabolantenn

- a) Feil ved din del av anlegget meldes til: CANAL DIGITALs kundeservice
- b) Andelseier må ikke gjøre inngrep/ reparasjoner i borettslagets antennekontakter uten styrets godkjenning.
- c) Parabolantenne kan, etter godkjenning av styret monteres på verandaen.
- d) Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på utsiden av verandaen eller soveromsvinduene.
- e) Parabolantenne må ikke sperre for rømningsveier på verandaen.
- f) Det er ikke tillatt å bore og/eller skru parabol fast i verandagulvet.

1.4 Verandaer, vinduer og markiser

- a) Bygningsmessige endringer av verandaer, vindusrammer o.l. inngår som en del av fasaden og må godkjennes av styret.

- b) Blomsterkasser kan kun henges opp innvendig på verandaen. Blomsterkassen eller andre gjenstander (f.eks. møbler) må ALDRI være til hinder for rømningsveier.
- c) Andelseier er selv ansvarlig for markisen, og har ansvar for vedlikehold av denne, og koster selv reparasjoner ved skade. Farlige markiser skal demonteres. Markisen inngår som en del av fasaden og ved manglende vedlikehold, tilgriset duker etc. kan styret pålegge andelseier å foreta nødvendig oppdatering, eventuelt demontering.
- d) Soveromsvinduer og rekkverk/brystning på veranda må ikke brukes til lufting av tøy, dyner, tepper og lignende. Lufting må gjøres inne på veranda.
- e) Risting av tøy i trappeoppgangen eller på utsiden av verandaen er ikke tillatt.
- f) Grilling på verandaen er kun tillatt med elektrisk grill.
- g) Verandaens betongvegger og tak skal være malt med: utvendig helmatt betongmaling, hvit 5 S 1002 Y
- h) Vinduskarmer og treverk på veranda kan males med: lyseblått Nordsjø Tintorama 14-2 vindusmaling farge NCS S 2020-R90B
- i) Rekkverket i stål kan males med: hvit bengalakk
- j) Verandagulvet males med epoxymaling – lys grå.
- k) Nye markiser skal ha hvitt/blått stripemønster med godkjent fargekode 5173/75.

1.5 Dyrehold

- a) Det er tillatt å holde husdyr dersom det registreres hos styret/driftskoordinator.
- b) Det er båndtvang for hund på borettslagets uteområder hele året.
- c) Det er ikke lov å holde ulovlige dyr.
- d) For øvrig gjelder de regler om dyrehold som fremgår av borettslagslovens § 5-11(4).

2. Bruk av fellesområder

2.1 Bruk av innvendige fellesområder

- a) Inngangsdør til oppgangen skal holdes låst.
- b) Dørmatter skal tas inn den dagen det er vasking i oppgangen.
- c) Kjellerdør skal holdes låst.
- d) Det er ikke tillatt å la barn være alene i kjelleren eller vaskeriet,
- e) Det er ikke tillatt å sette gjenstander (sko, barnevogn, sykkel o.l.) i trappeoppgangen, under trappen, utenfor bodene, i vaskeriet eller i kjellergangen.
- f) Det er ikke tillatt å bruke levende lys i noen fellesområder.
- g) Unødig opphold eller støyende lek er ikke tillatt i fellesområdene. Ved festligheter i fellesrommet (lekerommet) skal dette varsles i oppgangen 3 dager før med plakat på oppslagstavle. Nabovarselet skal inneholde informasjon om hvilken andel (leilighet) som avholder festlig sammenkomst.

2.2 Bruk av fellesvaskeri

- a) Det er ikke tillatt med mer enn 1 lås med leilighetsnummer på reservasjonstavle.
- b) Ved behov for lås med leilighetsnummer, ta kontakt med vaktmester.
- c) Det er ikke tillatt å ta med dyr i vaskeriet.
- d) Vaske- og tørketider: mandag – lørdag kl 07:00 – kl 22:00
- e) Strømstyring til maskinene skjer automatisk. Når strømmen frakoples vil døren på vaskemaskiner IKKE kunne åpnes, og det må da IKKE brukes makt for å åpne døren.

- f) Vasketiden pr. reservasjon er 3 timer.
- g) Vask av mopper, tepper og ryer er ikke tillatt fordi løse fibre ødelegger maskinen.
- h) Etter bruk tørkes maskinene med en fuktig klut, og såpekummen skylles med vann.
- i) Etter bruk tømmes lofilteret i tørketrommel og tørkeskap.
- j) Vaskekum, benkeplater og gulv rengjøres etter bruk.
- k) Vinduer og dør inn til vaskeriet lukkes.
- l) Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn de som bor i leiligheten.
- m) Feil med maskiner og utstyr meldes til driftskordinator.

2.3 Regler for bruk av fellesrommet (lekerommet) i oppgangene

- a) Fellesrommet (lekerommet) kan brukes av alle beboere i gjeldende oppgang.
- b) Tillitsvalgt fører kontroll med hvem som har nøkkel til fellesrommet.
- c) Fellesrommet kan benyttes mandag - søndag kl 07:00 – kl 20:00.
- d) Etter avtale med oppgangstillitsvalgt kan det gis tillatelse til bruk utover disse tider.
- e) Den som bruker fellesrommet er ansvarlig for rydding og vask etter bruk.
- f) Barn under 18 år skal ha med en voksen beboer ved avtale om bruk av fellesrom
- g) Bygningmessig endring av fellesrommet (lekerommet) må godkjennes av styret.
- h) Styret kan beslutte at enkelte fellesrom skal disponeres til spesielle formål.
- i) Skader i fellesrommet meldes til oppgangstillitsvalgt, driftskordinator eller vaktmester.

2.4 Bruk av sykkelrom

- a) Alle sykler skal være merket med navn og leilighetsnummer.
- b) Nøkkel til sykkelrommet fås kjøpt hos vaktmester.

2.5 Avfall/Søppel

- a) Forsvarlig innpakket restavfall og kildesortert avfall kastes i utvendige avfallsbrønner.
- b) Det er egne brønner for papir/papp, og egne containere for klær, glass og metall.
- c) Storsøppel plasseres i egne søppelrom, oppgangstillitsvalgt låner ut nøkkel. Oppslag i oppgangen sier hva som IKKE kan settes inn i storsøppelrommet.
- d) Det er ikke tillatt å plassere avfall/søppel utenfor brønnene eller foran døren til storsøppelrommet.

2.6 Grøntanlegg (uteområder)

- a) Grøntanlegg, med plener og beplantninger er felles eiendom, og alle rydder sitt.
- b) Bruk av engangsgrill er kun tillatt på utearealer/grøntarealer med brannsikkert underlag. Grillen slokkes med vann og behandles som restavfall.
- c) Alle skal bidra til å ta vare på anlegget og kaster søppel i egne søppelbeholderne.
- d) Hundeeiere skal bruke hundepose og plukke opp hundens avføring. Posen knyttes forsvarlig og kastes i søppelbeholderne
- e) Hærverk og tagging blir politianmeldt

2.7 Parkering og bruk av motorkjøretøy i borettslaget

- a) Det er ikke tillatt å kjøre på gangveiene.
- b) Det er ikke tillatt å parkere på innkjørselsveiene til blokkene.
- c) Kjøring på innkjørselsveiene skal skje i gangfart.
- d) Innkjøring er kun tillatt for nødvendig av- og pålessing.

- e) Av- og pålessing i mer enn 30 minutter er kun tillatt etter godkjenning fra borettslagets styre/parkeringsutvalg. Godkjennelsen må ligge synlig i bilen.
- f) Det er ikke tillatt å la bilen gå på tomgang foran blokkene.
- g) Parkering skal kun gjøres på faste plasser som leies ut av borettslaget. Slike plasser kan leies ved henvendelse til parkeringsutvalget.
- h) Det kan leies inntil tre plasser for hver leilighet, 1 i garasje og inntil 2 ute.
- i) Det kan kun leies én plass pr. kjøretøy.
- j) Ved fremleie kan andelseier beholde en parkeringsplass til eget kjøretøy. Leietaker kan i så fall kun leie to plasser.
- k) Det er ikke tillatt å leke på parkeringsplassene.
- l) Ved leie av parkeringsplass med koblingsboks er leietaker ansvarlig for denne.
- m) Det er ikke tillatt å la ledningen henge ut fra koblingsboksen når den ikke er koblet til kjøretøyet.
- n) Tilkobling av annet utstyr enn motorvarmer på koblingsboksen er ikke tillatt.
- o) Reparasjon av motorkjøretøyer skal ikke utføres slik at det er til sjenanse for andre. Ved bensin- eller oljesøl må kjøretøyets eier utbedre skade.
- p) Det er ikke tillatt å reparere kjøretøy i garasjeanlegget.
- q) Garasjeanlegget er kun for motorkjøretøyer.
- r) Motorsykler og mopeder parkeres på egne plasser.
- s) Ved tap av eller ødelagt brikke, kan ny brikke bestilles hos driftskoordinator eller parkeringsutvalget.
- t) Gjesteparkering kan benyttes i inntil 3 døgn.
- u) Beboere kan kun stå på gjesteparkering på hverdager fra kl. 07:00 – kl. 17:00. Ved behov for parkering utover dette må gjesteparkeringsbevis ordnes hos parkeringsutvalget, driftskoordinator eller på borettslagets hjemmeside.
- v) Handikaplasser skal bare brukes av kjøretøy med gyldig bevis utstedt av norske myndigheter. Beviset må være plassert godt synlig i frontruten.
- w) Parkering av avskiltede kjøretøyer skal kun skje etter avtale med borettslagets styre eller parkeringsutvalg. Slike kjøretøy skal være merket med eiers navn, adresse og telefonnummer lett synlig. Avskiltede kjøretøyer må jevnlig kontrolleres av eier, da de ellers lett kan bli lekeplass for barn, med de følger dette kan medføre. Bilvrak o.l. tillates ikke hensatt på borettslagets eiendom/garasje hus.

3. Andre forhold

3.1 Meldinger, rundskriv, intern avis og annet

- a) Det er beboers plikt å sette seg inn i borettslagets; 1.vedtekter, 2. boregler, 3. informasjonsskriv og innkalling til Generalforsamlingen, 4. oppslag på oppgangens informasjonstavle, 5.oppslag på informasjonstavlen i heisen, 6. borettslagets internavis «Garver`n og Brummen», 7.informasjon på borettslagets nettside www.haugenstua.no
- b) Beboer bør delta på informasjonsmøter, dugnaden og generalforsamlingen.

3.2 Oppgangstillitsvalgt

- a) Det skal være en tillitsvalgt og en vara, i hver oppgang. Disse velges av oppgangens andelseiere på oppgangens årsmøte i august.
- b) Oppgangstillitsvalgt er kontaktperson mellom beboerne i oppgangen og styret.
- c) Oppgangstillitsvalgt administrerer dugnaden og brannøvelsen i oppgangen.

- d) Oppgangstillitsvalgt administrerer bruk av storsøppelrommet og fellesrommet (lekerommet) og låner ut/ administrerer bruk av nøkkel til disse rommene.
- e) Kontaktperson i styret for oppgangstillitsvalgte er blokkansvarlige for gjeldende blokk.
- f) Tillitsvalgt skal holde minst 1 oppgangsmøte pr. år, og ellers ved behov. Om ønskelig deltar blokkansvarlig fra styret eller driftskoordinator.
- g) Alle tillitsvalgt-nøkler skal leveres til driftskoordinator ved skifte av tillitsvalgt.

3.3 Klage over brudd på boreglene

Klage over at en andelseier har overtrådt boreglene skal sendes skriftlig til borettslagets styre. Før klagen sendes skal saken vært diskutert med tillitsvalgt i oppgangen og det er forsøkt en muntlig løsning.

3.4 Skader på borettslagets eiendom

Andelseier er ansvarlig for skade som de selv og medlemmer i deres husstand gjør på borettslagets eiendom. Oppgjør for dette skjer i henhold til borettslagslovens § 5-13, samt lov om skadeserstatning av 13. juni 1969.

Vedtekter

for Haugenstua borettslag org nr 948515571

vedtatt på ordinær generalforsamling den 01.06.2006, endret 28.05.2013, 27.05.2015, 22.05.2017, 23.05.2018, 09.09.2021, 07.06.2022 og 22.05.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
- (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) «Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Andelseier har ansvaret for at leilighetens bad og eventuelt toalettrom har vanntett gulv og at leiligheten har et elektrisk anlegg iht gjeldende lover og forskrifter. Videre er andelseier ansvarlig for at vegger på bad ikke kan påvirkes negativt av fukt, dette gjelder også for eventuelle gjennomføringer i vegger og gulv. Alt arbeid med leilighetens røranlegg skal utføres av autorisert rørlegger. Alt arbeid med leilighetens elektriske anlegg skal utføres av autorisert elektriker.

Ved større arbeid på bad eller toalettrom skal styret/driftsordinator varsles i forkant og arbeidet må utføres iht. Byggebransjens våtromsnorm (BVN). Med større arbeid menes alt arbeid som bryter med badet eller toalettrommets tetthetssjikt. Dette med unntak for enkel hulltaking, utenfor den delen av badet som kan bli utsatt for fukt. Hulltaking i gulv og i dusjsonen skal alltid varsles styret/driftsleder i forkant av utførelse.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra muntlig og skriftlig til borettslaget.

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak,

bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

(5) Borettslaget kan viderefakturere for utgifter som beviselig kan dokumenteres er påført borettslaget unødvendig i henhold til vedtekter eller boregler.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum

som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

7-4 Kameraovervåking

Det tillates kameraovervåking på borettslaget fellesområdet.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer og 1 varamedlem. Myndige medboere av andelseiere som har bodd i borettslaget i minimum de to siste årene kan velges til borettslagets styre og utvalg. Dersom valgkomiteen ikke kan innstille en kompetent kandidat til styreleder vervet blant andelseierne, kan valgkomiteen innstille en ekstern kandidat til styreleder vervet for generalforsamlingen.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) I tilfeller der et styremedlem frivillig fratrer sitt verv, innføres en karantenetid på 3 år før vedkommende kan stille til valg igjen. I tilfeller hvor styremedlem fratrer sitt verv på grunn av mislighold eller mistillit, innføres en karantenetid på 5 år før vedkommende kan stille til valg igjen.

Styremedlem = styreleder, styremedlem og varamedlem

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- godkjenning av årsberetning fra styret
- godkjenning av årsregnskap
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- eventuelt valg av revisor
- fastsetting av godtgjørelse til styret, utvalg og komiteer
- andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

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

8070726

388/4111

23.09.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.09.2024.

Boligselskap: 388 Haugenstua Borettslag
Organisasjonsnr: 948.515.571
Andelseier: Ida Bratsberg Blankvandsbråten
Leieobjektnr: 4111
Adresse: Garver Ytteborgs Vei 139, 0977 OSLO
Andelsnummer: 486
Borettsinnskudd: kr 23.900,—
Hjemmeside: <http://www.haugenstua.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector Forsikring - polisenummer 2133158-5.3.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Felleskostnader: Styret har vedtatt at felleskostnadene skal økes med 17% fra 01.01.2024. Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlings samtykke.
- Styret har vedtatt opptak av lån på kr 6 millioner i 2023. Lånet ble utbetalt 02.06.23 og blir fordelt på andelene etter felleskostnadsbrøken.
- For informasjon om gjennomført/ planlagt vedlikehold/ rehabiliteringer se siste årsberetning/ kontakt styret.
- Det er kun tillatt med opp til 2 hunder/katter pr. leilighet i borettslaget.
- Styret har kontor i Garvar Ytterborgs vei 105 (inngang fra baksiden, dvs. mot barnehagen). Kontortid er normalt mellom kl. 09:00 og kl. 15:00 mandag til fredag. Styrerommet har telefon 992 78 452, og e-post haugenstua@styrerommet.no. Se Haugenstua Borettslags hjemmeside på www.haugenstua.no for ytterligere informasjon.
- Nøkler bestilles hos vaktmester via www.vibbo.no Vibbo
- Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester via www.vibbo.no
- Det medfølger ikke parkeringsplass med boforholdet.
- Borettslaget har 321 plasser i garasjeanlegget og 355 uteparkeringsplasser hvorav 118 med strøm.
- Eierskifte av parkeringsplasser og garasjer administreres av parkeringsutvalget i borettslaget som har åpningstid tirsdag kl 1800-1900. Vi oppdaterer vårt system etter melding fra parkeringsutvalget. Henvendelser fra andelseiere i forbindelse med parkeringsplasser/garasjer henvises til parkeringsutvalget i borettslaget. Mail: parkering@haugenstua.no

- Parkeringsplasser må sies opp særskilt når andelseier flytter, dette går ikke automatisk. Oppsigelse sendes parkeringsutvalget på parkering@haugenstua.no
- Priser for parkering og garasje plasser er ulike for innparkering, uteparkering, HC plasser, MC plasser, Elbil plasser etc. Parkeringsutvalget har oversikt over priser.
- På ekstraordinær generalforsamling 24.04.24 ble det vedtatt fasaderehabilitering. Det henvises til innkalling og protokoll fra møte som må innhentes av megler. Dette kan fås ved henvendelse til forretningsfører OBOS. Prosjektet skal i hovedsak finansieres med låneopptak. Felleskostnader og fellesgjeld vil øke som følge av låneopptak. Kontakt styret for mer informasjon rundt dette. Megler må via selger gjøre seg kjent med informasjon gitt av styret på VIBBO i etterkant av den ekstraordinære generalforsamlingen, se spesielt innlegg fra 05.mai 2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207546526	A	160.000.000,-	32 år	12	01.09.2026	Flyt	5,40%
* OBOS01-98208126016	A	32.917.362,-	19 år 8 md.	12		Flyt	5,40%
* OBOS02-98208125990	A	5.883.617,-	28 år 9 md.	12		Flyt	5,40%
* OBOS03-98208126008	A	10.877.340,-	5 år 10 md.	12		Flyt	5,40%

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:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.213,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	6.093,-
Trappevask	120,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	213,-	12.219,-	17.092,-	275.827,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånennummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBBK01-98207546526	208.480,-	923,-	01.09.2026	215,-
* OBOS01-98208126016	42.904,-	296,-		
* OBOS02-98208125990	7.665,-	44,-		
* OBOS03-98208126008	14.176,-	240,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 274.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.09.2024

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.



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, prismelamper 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/avgrensingskabel 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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: Garver Ytteborgs vei 139
0977 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