



aktiv.

Ole Brumms vei 2, 0979 OSLO

**Lys og tiltalende 1-roms med
alkove - Bad fra 2017 - Fyring/V.v.
inkl. - Flott førstegangskjøp!**



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 2 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 131 625,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 2 941 187,-
Felleskostn.: Kr 3 212,-
Selger: Andreas Andre Myrvold

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 31/33 kvm
Tomtstr.: 72635 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 651
Andelsnr.: 264
Oppdragsnr.: 1104250039

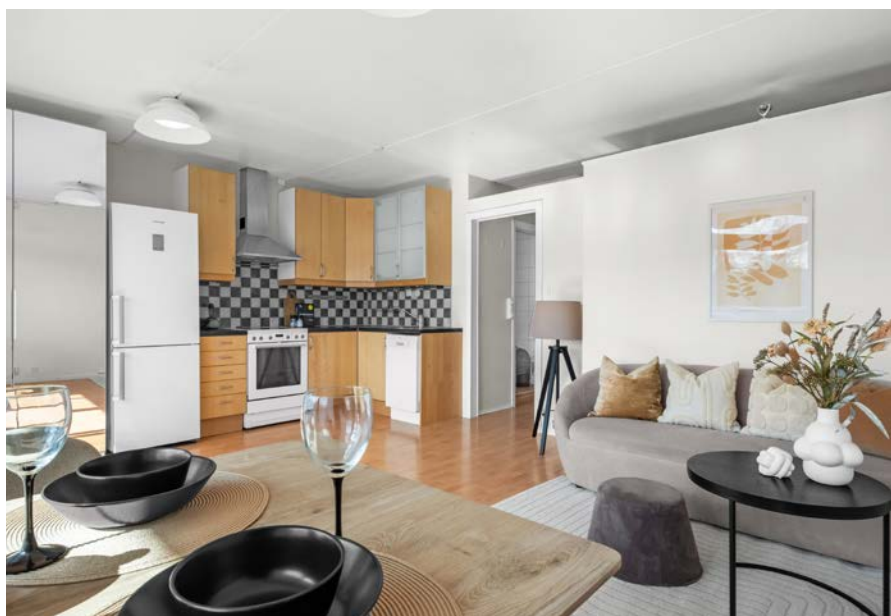
Ditt nye

Ole Brumms vei 2 er en pen 1-roms leilighet beliggende i 3.etasje. Boligen har en smart planløsning og en stor balkong med gode solforhold. Leiligheten har en romslig stue med åpen kjøkkenløsning. Gode vindusflater fyller rommet med naturlig lys. Videre er det et pent flislagt bad fra 2017 som ble pusset opp i regi av borettslaget. Leiligheten består i tillegg av sovealkove. Bod i kjeller på 2 kvm.

Kort fortalt:

- Fyring og varmtvann, samt TV/internett inkl. i felleskostnadene
- Nærhet til butikker
- Muligheter for leie av parkeringsplass
- Ingen dokumentavgift - lave omkostninger
- Sikringsordning
- Nær togstasjon, 13 min til Oslo S
- Flott førstegangskjøp!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	62
Energiattest	67
Nabolagsprofil	73
Andre vedlegg	76
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 31 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 33 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² Bod.

3. etasje

BRA-i: 31 m² Entré, bad, bod, stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

7 m² Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Felles sykkelbod m/lås rett ved utgang. Felles fritidsrom i underetasje på bakkeplan med utgang til fellesområder.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som 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. Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger. Alkove kan opprinnelig være byggesøkt som bod (tilleggsdel), men er omtalt etter bruken på befaringen. Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

72635 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for Haugensstua Borettslag pent opparbeidet med grøntområder, beplantninger, bed, prydbusker og trær. Hyggelige sittegrupper og lekeplasser for de minste barna. Asfaltert adkomst, internveier og parkeringsplasser. Et hyggelig fellesområde til glede for beboerne.

Fellesarealet for eiendommen er 72 635 kvm. Eiendomsopplysningene viser til et beregnet areal og at tomten består av en teig. Informasjon er hentet fra seeiendom. På bakgrunn av dette tas det forbehold om eiendommens tomtestørrelse.

Borettslaget har følgende gårds- og bruksnummer:

Gnr. 102, bnr. 651 og 654.

Tomteareal for hele borettslaget er ca. 132 037 kvm.

Beliggenhet

Ole Brumms vei 2 har en sentral beliggenhet på Haugenstua øverst i Groruddalen, nord i Oslo. Det er kort vei til togstasjon samt diverse forretninger. Borettslaget har grønne lunger i flotte opparbeidede fellesarealer - her finner man blant annet hyggelige parkgrupper og parsellhager. Ellers er det gode tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet.

Diverse aktivitetstilbud som friidrettsbane, golfbane, kunstgressbane, idrettshall, slalåmbakke, ridesenter og treningssenter finnes også i nærområdet og boligen ligger tett mot marka. Kort vei til Lillomarka, Østmarka og Gjelleråsmarka med sine mange skogsveier, fiskevann og lysløyper åpner for gode turmuligheter sommer som vinter. Bygger'n aktivitetspark åpnet for noen år siden, her kan man betrakte vannet, grille og slappe av. Etableringen av Bygger'n er samordnet med Statens vegvesens nye regionale gang- og sykkelvei, som går gjennom hele området.

Fra boligen er det gangavstand til Haugenstua senter som tilbyr Kiwi, Rema 1000 (post i butikk), Fitness 24Seven, apotek, Holdbart, Haugenstua helsestasjon og tannklinikk. Har man glemt noe til middagen er det helt ypperlig med Ulker Supermarket som er søndagsåpen og byr på alt fra kjøtt til grønnsaker. I tillegg finner du flotte COOP OBS stormarked på Smedstua.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet er meget godt med hyppige avganger med både buss og tog. Det tar 13 minutter med tog til Oslo sentrum og ca. 15 minutter til Lillestrøm.

Flybussekspressen stopper utenfor borettslaget ved Østre Akervei 3 ganger i timen og bruker ca. 30 min til Gardermoen. Nærmeste kjøpesenter er Stovner senter, som huser flere klesforretninger, kolonialbutikker, spiseplasser, frisører mm. Stovner Senter ble utvidet med 3-4000 nye kvadratmeter og 25 nye butikker en stund tilbake. Det ble også satset stort på spisesteder, som er en møteplass for bydel Stovners innbyggere. Utenfor senteret åpnet Fossumparken i 2017, her er det blant annet sitteplasser, basketballbane, sandvolleyballbane, scene etc. Fossumparken er en av de fire bydelsparkene i Groruddalssatsingen.

På Stovner senteret finner du også nærmeste T-banestasjon (linje 4 og 5) samt bussholdeplass, med linje 64 og 65 til Furuset samt 67 til Galgeberg. Med egen bil tar du deg enkelt ut på både riksvei 4 og Østre Aker vei til E6. For øvrig er det ca. 12 km til Oslo sentrum, og det tar rundt 13 minutter med bil.

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater. Yttertak i oppforet betongdekke, teknet med takpapp. Vinduer fra 1991. Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1991.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad IU; ikke undersøkt:

Utvendig > Andre utvendige forhold

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

År 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 3

Antall måneder 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Fasaderehabilitering vil bli gjennomført når det er ferdig drøftet.

Tilleggs kommentar: Muligens må noe elektrisk utbedres av fagmann. Dette må takstmann ta stilling til.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt.

Innhold

3.etasje: Kjøkken, bad, sovealkove, entré og stue.

Annet: Det medfølger en bod i fellesarealer på ca 2 kvm

Standard

Entre/gang:

Velkommen inn til det som kan bli ditt nye hjem! Her er det god plass til å henge fra seg tøy og sette fra seg sko.

Stue:

Åpen stue- og kjøkkenløsning malt i lyse farger og med laminat på gulv. Her vil du legge merke til de store vindusflatene som gir rommet rikelig med naturlig dagslys. Det er god plass til komfortabel hjørnesofa med tilhørende møblement samt spisebord i tilknytning kjøkkenet. Fra stuen er det utgang til romslig balkong. Garderobeskap med speilfronter i stuen medfølger.

Kjøkken:

Kjøkken i åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen består av glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys medfølger ved salg.

Balkong:

Stor balkong på ca 7 kvm. Her er det fin utsikt over nærområdet! På balkongen er det godt med plass til ønsket utemøblement, grill og beplantning. På sommerhalvåret blir balkongen som en naturlig forlengelse av stuen.

Bad/wc:

Lyst, flislagt baderom med varme i gulv og downlightsbelysning i taket. Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2017. Baderomsinnredningen består av skuffeseksjon med helstøpt servant samt speilskap på overside. Videre er det vegghengt toalett og dusjhjørne med svingbare i herdet glass. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

Sovealkove:

Praktisk sovealkove med plass til seng og nattbord. Plass til garderobeløsning.

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.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass med boforholdet. Borettslaget har parkeringsplasser/garasjeplasser og plasser med lademuligheter som leies ut. Det er ventelister på parkeringsplasser for El-biler. De som ønsker parkeringsplass, eller stå på venteliste, kan ta kontakt med parkeringsutvalget på e-post parkering@haugenstua.no.

Borettslaget har gratis gjesteparkering mot registrering av kjøretøy. Se bestemmelser og bruksanvisning på www.vibbo.no

Forsikringsselskap

Protector Forsikring

Polisenummer

2133158-5.3

Diverse

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming

Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene. Oppvarming med elektrisitet og radiatorer tilkoblet varmesentral. Varmekabler i bad.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info strømforbruk

Ifølge selger har strømkostnader inkludert nettleie vært i snitt kr 457,- de siste 12 mnd. Forbruk vil variere.

Energikarakter

E

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 800 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-ogavgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-ieendomsskatt/>. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

Formuesverdi primær

Kr 528 194

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 112 777

Formuesverdi sekundær år

2023

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

Felleskostnadene inkluderer blant annet kommunale avgifter, varmtvann, fyring, kabel-tv/internett, betjening av andel fellesgjeld og trappevask.

Varmtvann og fyring er a-konto avregning.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten. Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Felleskostnadene økte sist med 5% fra 01.01.2025.

Det pågår utredning av prosjekt for fasaderehabilitering. Vedtak fra generalforsamling holdt i 2024 ble opphevet og utredningen fortsetter. Endelig kostnad for prosjektet er derfor ikke kjent pr. dags dato. Det vil gjøres oppmerksom på at felleskostnader/fellesgjeld kan øke ved en eventuell rehabilitering.

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. For denne andelen er det estimert at fellesutgiftene vil øke med 104,- kr når første avdrag er 01/09/2026.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 212

Andel Fellesgjeld

Kr 131 625

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 9 515

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Haugenstua Borettslag

Organisasjonsnummer

948515571

Andelsnummer

264

Om borettslaget

Borettslaget består av 882 andelsleiligheter. Haugenstua Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948515571, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresser: Garver Ytteborgs V 101-139 og Ole Brumms Vei 2-44. Første innflytting skjedde i 1969. Tomten ble kjøpt i 1986 og er på 132 037 m2. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Haugenstua Borettslag har ingen ansatte.

Styret

Styret har kontor i Garver Ytteborgs 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.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, Informasjon fra styret, og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas AS om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse, kan vektertjenesten kontaktes på 230 38 139.

Renhold

Borettslaget har avtale med Ren-Service AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes hos vaktmester via www.vibbo.no Vibbo, vennligst ikke piratkopier nøkler ettersom disse knekkes i sylindren og koster borettslaget ca kr 3 000,- å reparere. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester via www.vibbo.no

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 815 55 520 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

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). Det er kun tillatt med opp til 2 hunder/katter pr. leilighet i borettslaget.

Følgende ble vedatt på generalforsamlingen 2024:

Overdragelse av deler av tomt til Oslo Kommune. Generalforsamlingen godkjenner at området markert med gult, se vedlagte kart, overdras til Oslo Kommune mot et vederlag på kr 30 000.

Styrets arbeid

Borettslaget har et aktivt og arbeidende styre som gjennomfører sine tildelte arbeidsoppgaver. I tillegg deltar styremedlemmene på styremøter og deltar i ulike vedlikeholdsprosjekter. Styret har i perioden 2023-2024 hatt ekstra fokus på følgende områder:

Avtale med Telenor på TV og Bredbånd

Styret har hatt flere forhandlingsrunder med Telenor om TV - og bredbåndsavtalen i borettslaget. Resultater etter forhandlingen er som følger:

- 1. Den varslede prisøkningen fra 01.01.2024 på kr 39 pr boenhet pr måned ble avverget. Det ble ingen prisøkning for borettslaget i 2024. Dette utgjør en årlig besparelse på kr 412 776,-
- 2. Styret har sikret pridfrys for TV og bredbånd frem til mars 2025. Dette gir borettslaget en besparelse på kr 515 970,-
- 3. Vi har fått dagens avtale på TV og komplett 50, 5 kroner billigere pr boenhet enn det vi betalte i 2023. Dette gir en besparelse på kr 52 920,- pr år. Det er fremdeles mulighet til å bestille ny Wifi-rutere til de som ikke har oppgradert til ny versjon fra 2021. Dette er kostnadsfritt. Beboere som ønsker å bestille ny Wifi-ruter må sende e-post til: 81555520@telenor.com

Gjesteparkering

Styret har jobbet med en løsning for å forhindre togpendlere og andre uvedkommende fra å misbruke våre gjesteparkeringsplasser. 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. Styret fikk tilbakemelding fra beboere som ble ilagt kontrollsanksjoner, spesielt for deres gjester etter kl 17. Styret besluttet derfor at det kun er nødvendig å registrere besøkende mellom kl 07-17 mandag-fredag. Beboere kan fremdeles benytte seg av gjesteparkeringsplasser mellom kl 07-17 mandag-fredag. Ved behov for mer enn 3 døgn på gjesteparkeringen, må det bestilles midlertidig gjesteparkeringsbevis på epost til parkering@haugenstua.no

Prosjekter og større vedlikeholdsarbeid

Branntetting/muring av hull bak postkassene

Branntetting av hullene bak de nye postkassene ble utført i 2023. Arbeidet var et nødvendig brannsikkerhetstiltak i oppgangene ettersom bodområdene og trapperommene er to separate brannceller. For å hindre brann- og røykspredning mellom disse to branncellene ved branntilfelle, måtte hullene bak postkassene brann- og røyk tettes. Prosjektgruppen i styret utarbeidet prosjektbeskrivelse, konkurransegrunnlag, og gikk befaringer med tre leverandører. Pristilbudene ble evaluert på gjennomføringsevne, kapasitet og kostnad, oppdraget ble tildelt den leverandøren som var rimeligst og kunne utføre jobben snarest.

Istandsetting av tilfluktsrom

I 2023 ble det foretatt istandsetting av borettslagets tilfluktsrom som følge av krigen mellom Russland og Ukraina så styret behov for å kartlegge disse. Sanitærutstyret stod ubrukt i en årrekke og vanntilførsel var koblet ut. Det ble på bakgrunn av dette besluttet å gjøre det som var nødvendig for å istandsette og tilgjengeliggjøre disse rommene. Prosjektet innebar utskifting av eksisterende sanitærutstyr. Det vil si toaletter, pissoarer, håndvasker, utslagsvasker, dusjhoder og slanger. I tillegg ble låssylindere til dørene skiftet til ILOQ-sylindere som er tilsvarende lås som sitter på gitterportene i 1.etg. Dette ble gjort for at den samme nøkkelen som åpner gitterporten kan åpne tilfluktsrommene, slik at tilgangen er enkel om det skulle være behov for å benytte seg av disse rommene. Det er også satt opp ny skilting til tilfluktsrommene både utvendig og innvendig.

Brannslukningsapparater

Samtlige brannslukningsapparater har blitt skiftet unntatt noen få beboere som ikke bor hjemmet eller av forskjellige årsaker ikke kunne stille opp for å låse opp for kontrollørene. Disse har styret kommunisert med i etterkant og bedt dem møte opp på kontoret for å få et nytt slukningsapparat til deres bolig, i tillegg ble det etablert et brannslukningsapparat pr lekerom, ettersom rommet er et fellesareal og må minst ha et brannslukningsapparat pr rom.

Utekino arrangert av OBOS

1. september arrangerte OBOS og Arthaus gratis utekino på Storstua på Haugenstua, hvor styret bidro til å fasilitere dette. I tillegg til filmvisning var det aktiviteter for barna, salg av mat og snacks, DJ, trikseshow og danseopptreden av Quick Step.

Utendørs treningspark

Høst/vinter 2023 ble det etablert en utendørs treningspark ved juletreet nærmest fotballbanene. Leverandøren vil snart komme tilbake for å ferdigstille underlaget med plen over gressarmering. Apparatene er tilpasset alle slags mennesker uansett alder og treffer de fleste aldersgrupper. Prosjektet ble fullfinansiert gjennom miljøtilskudd fra OBOS.

Utvidelse av strømkapasitet i P-huset

Som informert om tidligere har borettslaget brukt all strømkapasiteten inn i parkeringshuset, og ventelisten på parkeringsplasser med ladestasjon i garasjen har vokst kraftig. For å kunne utvide ladeanlegget inne i P-huset må strømkapasiteten oppgraderes fra trafo som er eid av Hafslund/Elvia. Styret har sendt søknad og er i dialog med Elvia som er den rette instansen for slike oppgraderinger.

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. Styrets prosjektgruppe utarbeidet en kravspesifikasjon for prosjektet og innhentet pris fra tre forskjellige leverandører. Etter evaluering av tilbudene ble oppdraget tildelt EDA Elektro AS i samarbeid med eksisterende ladeleverandør Smartly. Styret følger med på elbilparken i borettslaget, og ved behov etableres det flere ladestasjoner. Det er fortsatt noen ledige parkeringsplasser med ladestasjon i Ole Brumms vei.

Gjenstående eldre belysning ellers i borettslaget EU har vedtatt at fra februar 2023 ble det forbudt å produsere og importere mange ulike typer lyskilder. I den forbindelse har styret satt en prosjektgruppa som skal kartlegge gjenstående lysarmaturer som har gamle lyskilder i hele borettslaget. Områder som fortsatt har gamle lyskilder er: bodområder, tilfluktsrom, tekniske rom, sport/sykkelbod, søppelrom, pullerter foran inngangsparti, heissjakt, heismaskinrom, vifterom og de fleste lekerom/fellesrom. For å sikre tilgang til lyskilder inntil utskiftning er fullført, ble det kjøpt inn en liten buffer av gamle lyskilder til lager før lagrene hos grossistene gikk tomme. Prosjektgruppa i styret er i gang med kartlegging av all gjenstående gammel belysning, videre vil det utarbeides en kravspesifikasjon for type belysningsarmatur og ønsket styring pr. sone/rom før prosjektet legges ut på anbud, målet er at prosjektet gjennomføres i år.

Kollapset avløpsrør i Ole Brumms vei 20

I juli kollapset et avløpsrør som følge av uværet HANS. Rørsystemet ble sjekket av rørlegger, kamerainspeksjon ble utført, det viste seg at en del av hovedavløpsrøret fra blokk 3 mot sykkelveien hadde kollapset. Dette medførte tilbakeslag i kjelleren som førte til overfylt kjeller med kloakk. Arbeidet med tømning og sanering av kjelleren ble satt i gang umiddelbart. Utbedring av skaden/avløpsrøret krever graving fra blokk 3 mellom trærne og videre til nærmeste offentlig kum ved sykkelveien, avløpsrøret må skiftes og arbeid settes i gang vår/sommer 2024.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023: Utskiftning postkasser. Oppstart høsten

2022, ferdigstillelse i 2023

2016 - 2019: VVS-prosjekt. Oppstart var i 2016, ferdigstillelse i februar 2019.

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. Oppstart oktober 2013, ferdigstillelse i 2016.

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

2008 - 2010: Rehabilitering av inngangspartiene. Oppstart 2008, ferdigstillelse i 2010

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: OBBK01-98207546526

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 160.000.000,-

Restløpetid: 31 år 6 md.

Terminer pr år: 12

Avdragsfrihet til og med: 01.09.2026

Type rente: Flyt

Rente: 5,40%

Lånenummer: OBOS01-98208126016

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 32.433.602,-

Restløpetid: 19 år 2 md.

Terminer pr år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,40%

Lånenummer: OBOS02-98208125990

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 5.839.365,-

Restløpetid: 28 år 3 md.

Terminer pr år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,40%

Lånenummer: OBOS03-98208126008

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 10.058.280,-

Restløpetid: 5 år 4 md

Terminer pr år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,40%

Sikringsordning fellesgjeld

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

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om kjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr -1 607 549,-

Budsjett for 2024 var kr 2 933 100,-

Disponible midler pr 31.12.23 var kr 7 459 886,-

Info rundt fremtidige endringer som kan medføre kostnadsøkning, info gitt av driftsleder i borettslaget:

"Det planlegges et fasadeprosjekt som gjelder utskifting av fasadeplater, vinduer, hovedinngangsdører, callingsystem, taktekking, og innglassing av verandaer. Styret har vedtatt økning av felleskostnader på 5% fra januar 2025. Fellesgjeld vil nok økes dersom generalforsamling vedtar rehabilitering av fasadeprosjektet."

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Fra husordensreglene:

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).

Info fra meglerbrevet:

Det er kun tillatt med opp til 2 hunder/katter pr. leilighet i borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 102, bruksnummer 651 i Oslo kommune. Andelsnr. 264 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:

301/102/651:

10.04.1969 - Dokumentnr: 5478 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelse om vann/kloakkledning

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: 10831 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:102 Bnr:1

05.10.1968 - Dokumentnr: 923341 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 105 BNR 364
GNR 106 BNR 171

12.12.2011 - Dokumentnr: 1036545 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:102 Bnr:1151

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger følgende:

Ekspedisjonsdokument, datert 16.4.1970.

Ferdigattest i forbindelse med våtomsrehabiliteringen, datert 9.1.2020.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 1967. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.04.1970.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger (S1352) iht. reguleringsplan.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens gul liste over registrerte kulturminner. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt i kommunedelplanen for torg og møteplasser.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030. For mer informasjon se link
(Oslo kommune): <https://www.oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan/kommuneplanens-arealdel/> [gref Opplysningene omfatter gjeldene planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc. finnes på internett, se lenken over eller besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Byggesaker:

Ole Brumms vei 5 - Utskifting av vinduer og påbygg med tak over eksisterende balkonger

Saksnummer 202208718 - Byggesak

Mottatt sak: 07.06.2022

Status: Rammetillatelse gitt

For mer info, se link:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202208718>

Garver Ytteborgs vei 145 - Oppføring av skole og barnehage med tilhørende uteareal, gang- og sykkelvei

samt støyskjerm - Haukåsen skole

Saksnummer 202306952 - Byggesak

Mottatt sak: 21.04.2023

Status: Igangsettingstillatelse gitt

For mer info, se link:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202306952>

Ole Brumms vei 40 - 44 - Rehabilitering og oppgradering av fasader og balkonger

Saksnummer 202461985 - Byggesak

Mottatt sak: 17.11.2024

Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

For mer info, se link:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202461985>

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 800 000 (Prisantydning)

131 625 (Andel av fellesgjeld)

2 931 625 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 941 187 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 949 087 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 951 887 (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 9 562

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg 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 retthjelpsforsikring 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

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

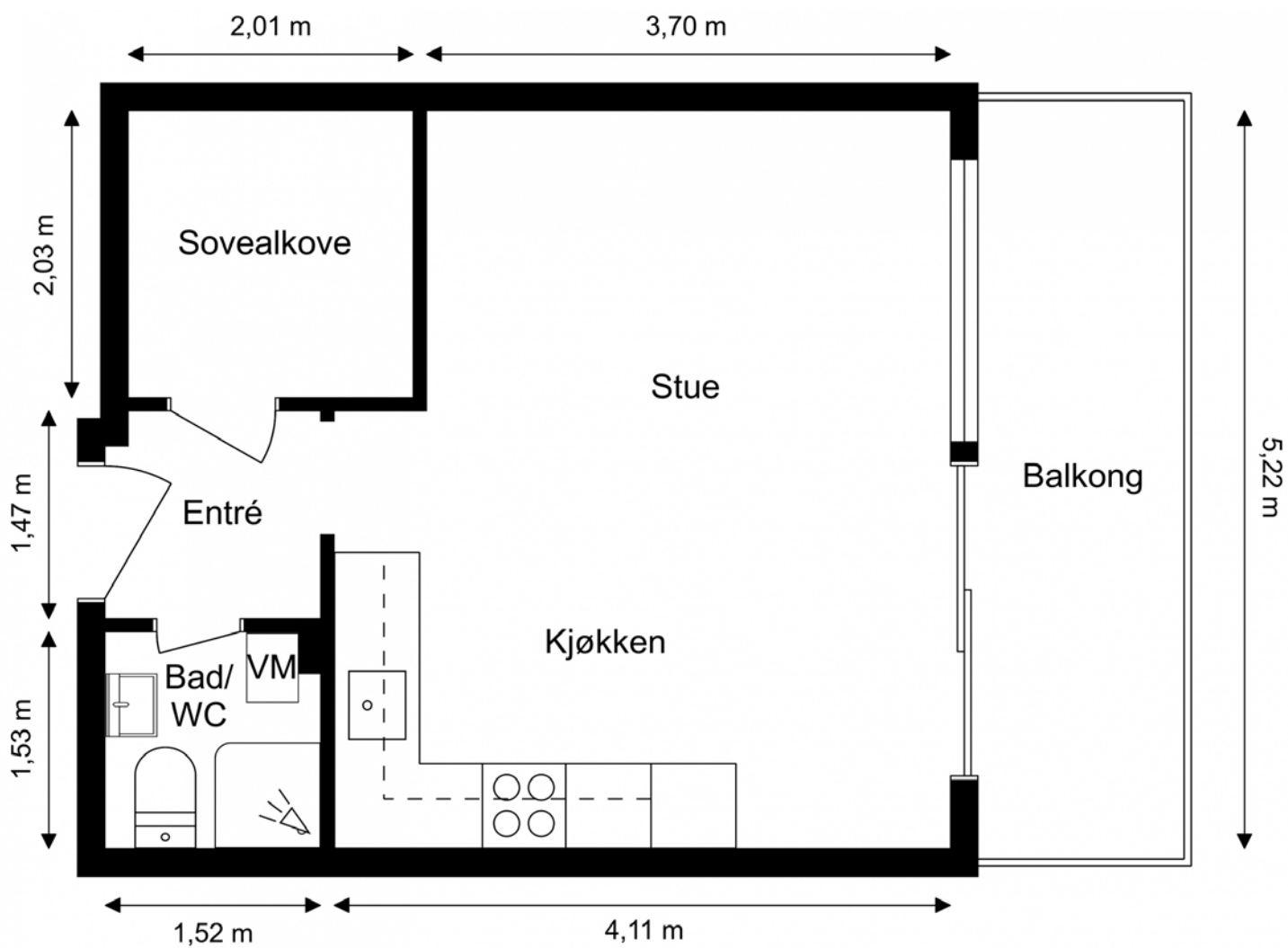
Marianne Lund Østhagen
Daglig leder / Eiendomsmegler
marianne@aktiv.no
Tlf: 934 94 445

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

Salgsoppgavedato

11.04.2025





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





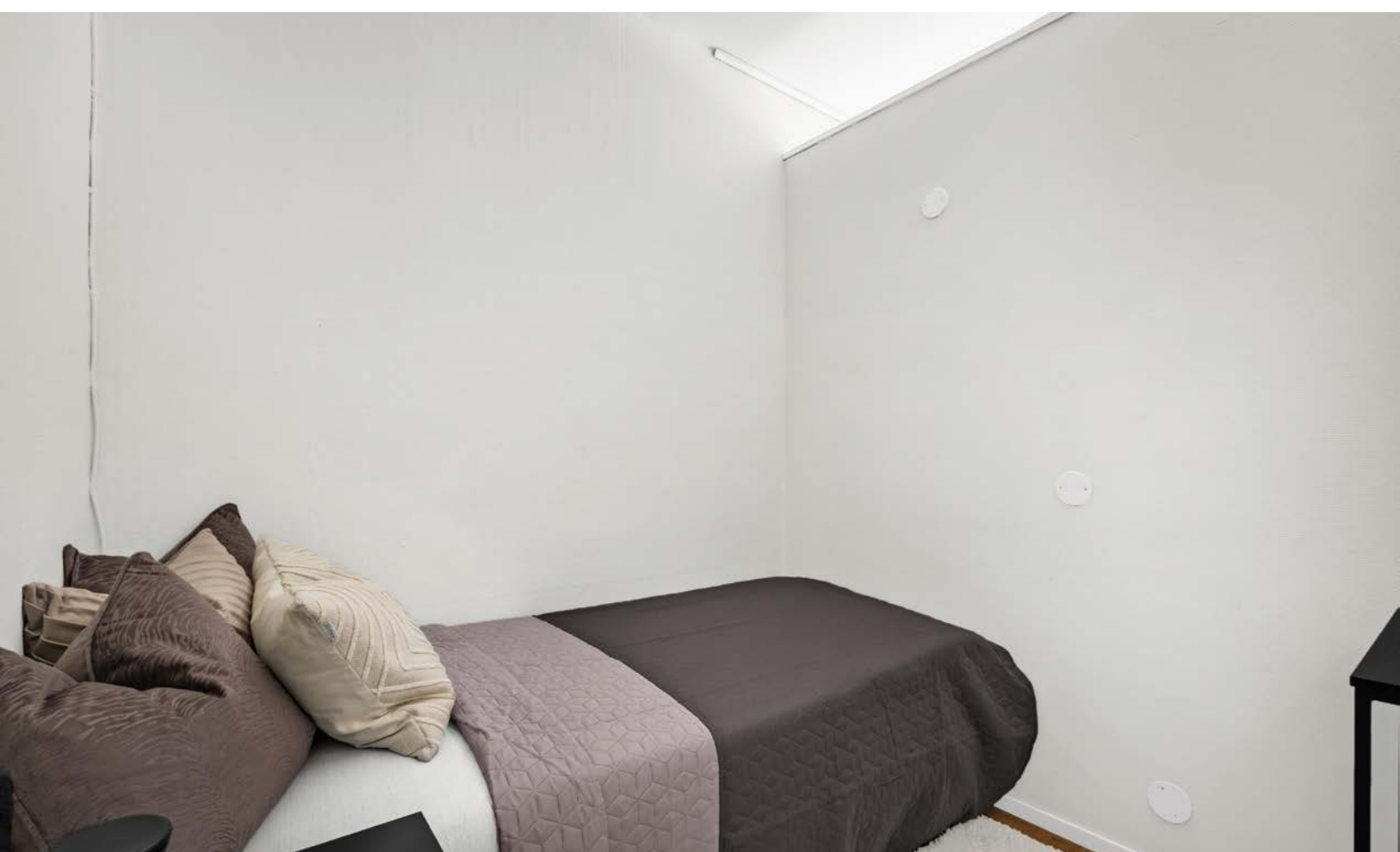




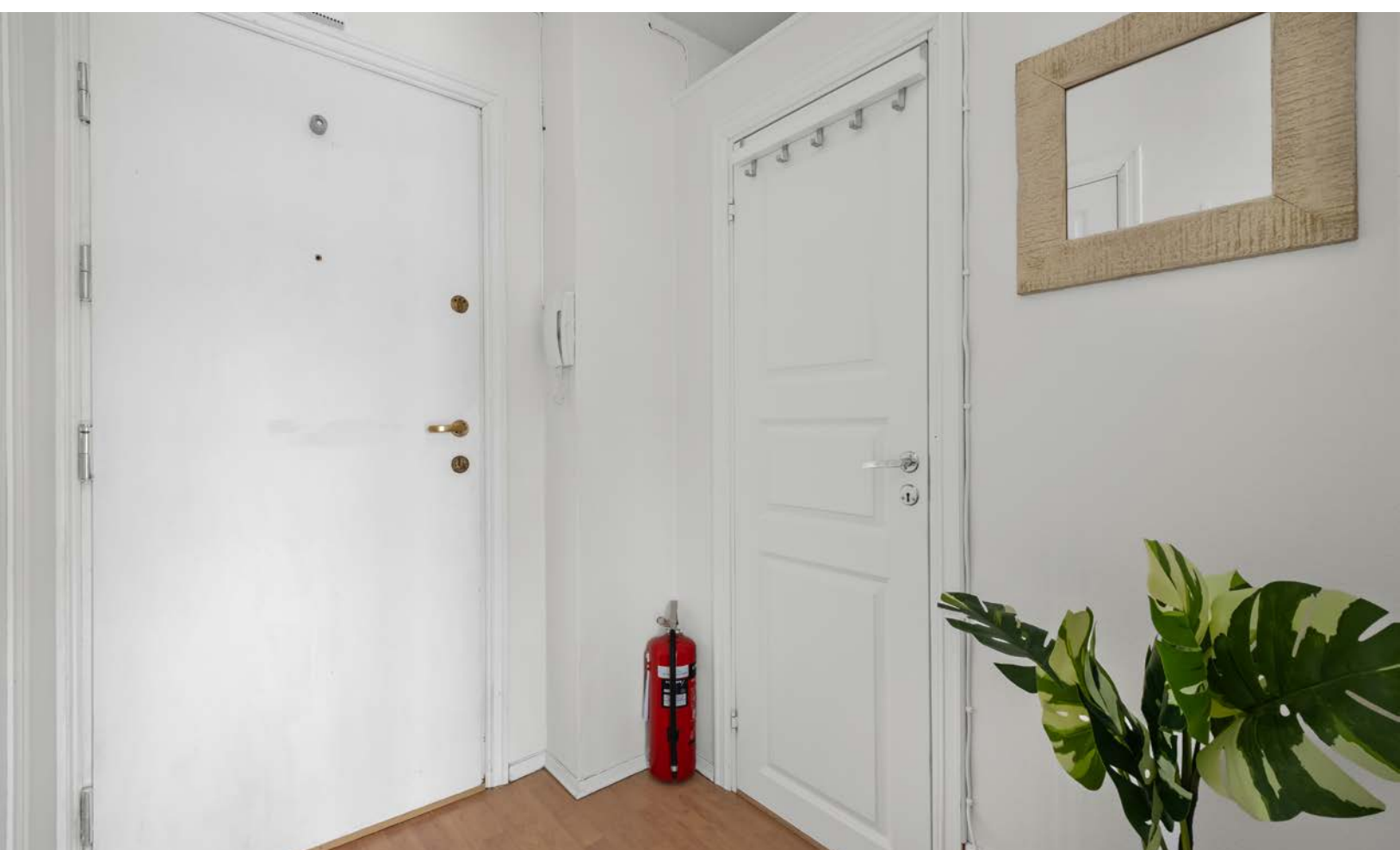


















Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Ole Brumms vei 2, 0979 OSLO

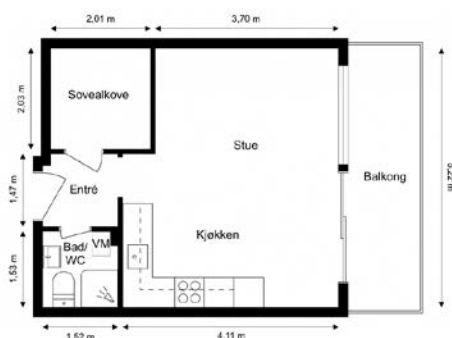


OSLO kommune



gnr. 102, bnr. 651

Sum areal alle bygg: BRA: 33 m² BRA-i: 31 m²



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

Befaringsdato: 27.03.2025

Rapportdato: 08.04.2025

Oppdragsnr.: 21421-1088

Referansenummer: HS2813

Autorisert foretak: Boligtstand AS

Vår ref:



En del av

**Norske
Boligrapporter**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår med noe eldre standard og normal bruksslitasje og har behov for modernisering.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en fullstendig forståelse av boligens tilstand og oppdragets omfang.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Personheis.
- Dørcalling.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

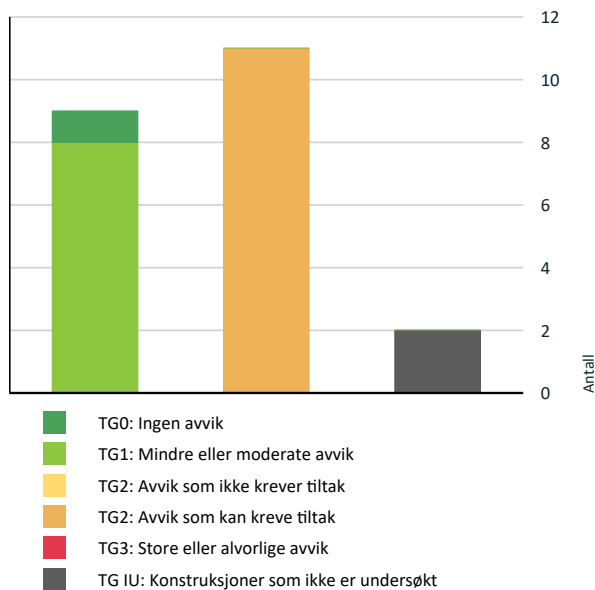
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremvist byggetegninger som samsvarte med bruken under befaringen.



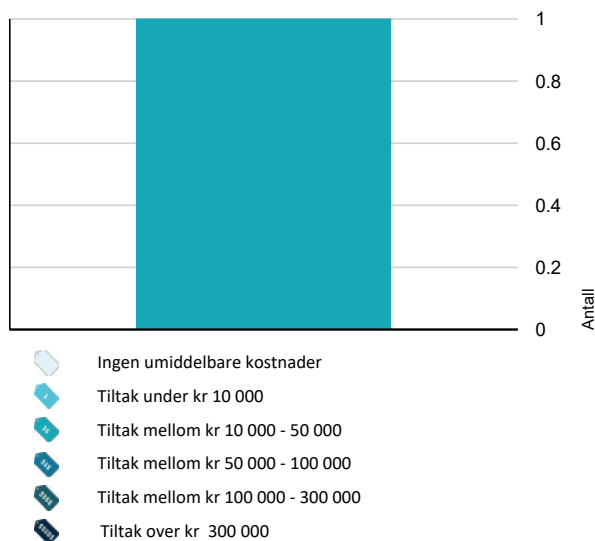
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1969

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med tolags isolerglass.
Alder: Produsert i 1991.

Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

* Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut vinduene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

TG 2 Dører

Type: Entrédør i brannklasse B30, med 40 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1991.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut vinduene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue/kjøkken,
Konstruksjon: Terrassebord på dekket. Rekkverk i murverk og metall.
Størrelse: ca. 7 m².
Himmelretning: Syd.

Konstruksjonen er visuelt undersøkt fra oversiden.

Rekkverk/fallsikring:
Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet.
Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,16 meter.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konstruksjonen er eldre og har høyere slitasje.
Terrassebordene har tørkesprekker og slitasje.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut i fra alder. Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig.

Utbedring/utskiftning blr påregnes på overflater som følger av alder og slitasje.

Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNENDIG

Overflater

Gulv: Laminat

Vegger: Malt tapet.

Himling: Malte betongelementer.

Himlingshøyde:

Ca. 2,48 meter, målt i stue.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er tildelt som følge av generelt slitte overflater med merker og riper/rifter.

Det bør påregnes utskifning/utbedring av overflater.

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.

Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:

Lokalt avvik er målt til ca. 8mm.

Retningsavvik er målt til ca. 15mm.

Følgende rom er målt: Stue/kjøkken.

Om målingen:

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på $\pm 0,2$ mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvensen er at gulvet kan oppleves som skjevt. Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.



Tilstandsrapport

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Generelt om hva radon er, se: <https://dsa.no/radon/helserisiko>

Aktsomhetsgrad:

På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>.

For mer informasjon om radonmåling, se: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

TG 2 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

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

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Lokal utbedring bør påregnes.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2017.

Dokumentasjon:

Det er fremvist vedlegg til faktura som om handler materialvalg og utstyr.

Dokumentasjon på utførelsen av skjulte konstruksjoner i rommet er ikke fremvist. Vurderingen av badet er begrenset til det som var synlig under befaringen.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Sparklet og malte plater.

Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Punktet må sees i sammenheng med 'Sluk, membran og tettesjikt'. Når membran eller vanntett sjikt fornyes, må også overflatene skiftes ut.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

Horisontalmåling – målt med linjelaser:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om målinger:

Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Høyden på slukristen er vurdert mot



Tilstandsrapport

krav til høydeforskjell til membranen ved døren, men uten å bryte opp konstruksjonen kan ikke membranens tilstedeværelse eller eksakte høyde bekreftes.

Banketest:

En banketest ble utført på enkelte tilfeldige fliser, og denne avdekket ingen tydelige tegn på hulrom (bom) under de kontrollerte flisene. Det er imidlertid viktig å merke seg at stikkprøvekontrollen ikke vil avdekke alle potensielle problemområder.

Punktet må sees i sammenheng med 'Sluk, membran og tettesjikt'. Når membran eller vanntett sjikt fornyes, må også overflatene skiftes ut. .

3.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.



3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Dusj på gulv, servant, opplegg for vaskemaskin og veggfestet klosett med innebygget sistene. Det er registrert dreusspalte under klosettet.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk via ventil i vegg.

Tilluft: Spalte under dør.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

3.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak



Tilstandsrapport

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning: Glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum.
Alder på innredning: Av eldre dato.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Fuktsøk:

Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målingen er en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:

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

Vurdering av avvik:

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

Det bør påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenventilator med kullfilter.

Om vurderingen:

Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk fra kokesonen.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Lekkasjesikring: Drensrør fra fordelerskap med utløp i bad via drensspalte.

Hovedstoppekran:

Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i nevnt fordelerskap.

Vanntrykk:

Vanntrykk er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

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. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.



Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
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. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Type ventilasjon: Mekanisk.
Avtrekk: Via ventil i bad.
Tilluft: Naturlig via åpning av vindu/ balkongdør.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Ukjent.

Vurdering av luftutveksling:
Ikke tilfredsstillende.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkenet har ikke avtrekksventilasjon. Kullfilterventilator er ikke tilstrekkelig forsert avtrekk.

Begrenset ventilasjon kan generelt føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser da ventil for avtrekk kan være skjult bak innredning.

TG 2 Vannbåren varme

Type: Radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.

Synlighet: Hovedsaklig skjult bak overflater.

Reguleringsventiler:
Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men som følge av alder kan skader plutselig oppstå.
Tilstanden bør overvåkes jevnlig.

TG 2 Elektrisk anlegg



Tilstandsrapport

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

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

Type sikringer: Jordfeilautomater.

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1969

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

Det er montert nye stigeledninger fra hovedtavle til eksisterende etasjenivå.

I eksisterende sikringsskap er det montert nye vern tilpasset installasjon med tilvalg av ekstern vern for fremtidig tilkobling av nye anlegg på bad.

Det er skiftet fra UZ til nye jordfeilautomater.

NB: Merk at det er automater med 1,45xlz

overspenningsvern og ny avdekning.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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



Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja Eier informerer om mindre støt ved berøring av gjenstander i metall, samt slukrist, eier har hatt fagperson inne til å se på saken og det ble ikke funnet noe feil i forbindelse med undersøkelsen, samsvarserklæring er fremvist for forholdet.

Tilstandsgrad 2 er tildelt da det mangler samsvarserklæring for enkelte arbeider utført etter 1.1.1999, deler av anlegget er av eldre dato og DLE anbefaler utvidet kontroll hvert 5 år og av den grunn bør en el-taksmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.

Kostnader i forbindelse med oppgraderingsarbeid bør påregnes da deler av anlegget er eldre.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Kostnadsestimatet reflekterer kun estimat for en utvidet el-kontroll av anlegget. Faktiske kostnader for eventuelle utbedringer kan først kartlegges av en fagkyndig etter at resultatene fra kontrollen er fremlagt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og brannvarsler.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e.annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

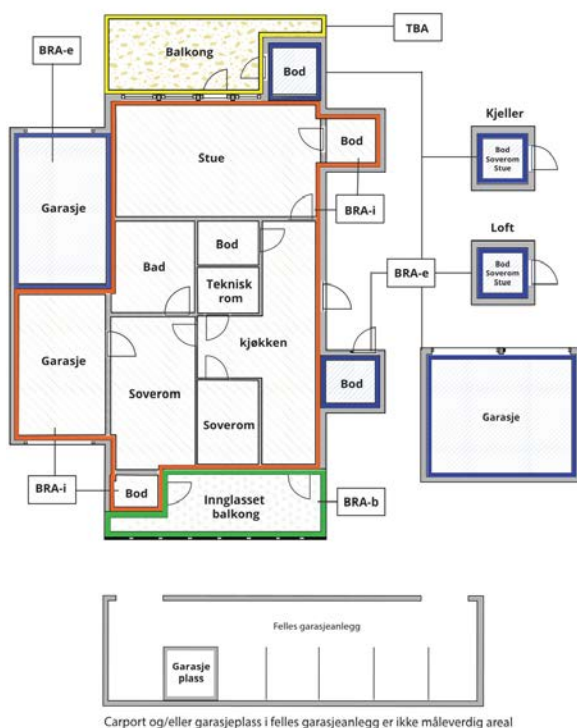
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		2		2	7
3.Etasje	31			31	7
SUM	31	2			14
SUM BRA	33				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggesaker. 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. Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger. Alkove kan opprinnelig være byggesøkt som bod (tilleggsdel), men er omtalt etter bruken på befaringen.

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist byggetegninger som samsvarer med bruken under befaringen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: 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.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	31	0



Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Andreas Andre Myrvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	102	651		0	72635 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ole Brumms vei 2

Hjemmelshaver

Haugenstua Borettslag

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 526 016	1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	26.03.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	26.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	27.03.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	26.03.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Innhentet		Nei



Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.04.2025	
2	04.04.2025	
3	08.04.2025	



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand

et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Rapporten viser hva som er observert og inkludert i oppdraget. For vurderinger utenfor rapportens omfang, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Kostnadsanslag for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4, siden det ikke er et forskriftskrav.

Eventuelle bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik, målinger eller forhold. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar



Forutsetninger

ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250039	

Selger 1 navn
Andreas Andre Myrvold

Gateadresse	
Ole Brumms vei 2	

Poststed	Postnr
OSLO	0979

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1104250039

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: AAM

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

Fasaderehabilitering vil bli gjennomført når det er ferdig drøftet.
- 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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1104250039

Tilleggskommentar

Muligens må noe elektrisk utbedres av fagmann. Dette må takstmann ta stilling til.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1104250039

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Myrvold	c805d4bf3d4b7874f8b58b 258d5b57fd43fec18b	26.03.2025 15:55:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

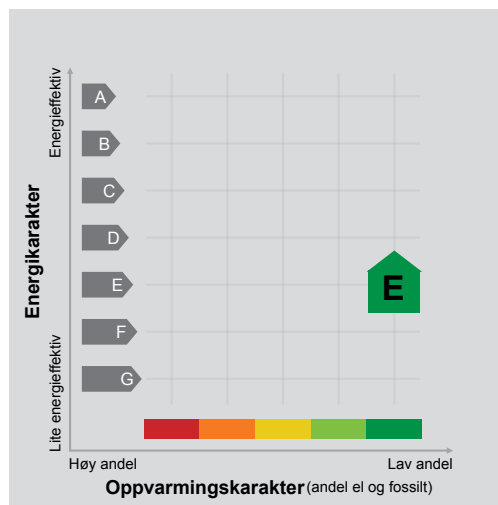
Document reference: 1104250039

- 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	Ole Brumms vei 2
Postnummer	0979
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	651
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81525293
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-105819
Dato	11.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere automatikk på utebelysning

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	31
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 varmeanlegg

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 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: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 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: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 16: 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 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Nabolagsprofil

Ole Brumms vei 2 - Nabolaget Haugenstua - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Haugenstua stasjon Linje L1	3 min 0.3 km
Haugenstua torg Linje 5N, 65, 67, 345	4 min 0.3 km
Stovner Linje 4, 5	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 14.4 km
Oslo Gardermoen	25 min

Skoler

Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km
Haugen skole (1-7 kl.) 581 elever, 32 klasser	12 min 1 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 599 elever, 29 klasser	13 min 1.1 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	17 min 1.4 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	20 min 1.6 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min 6.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

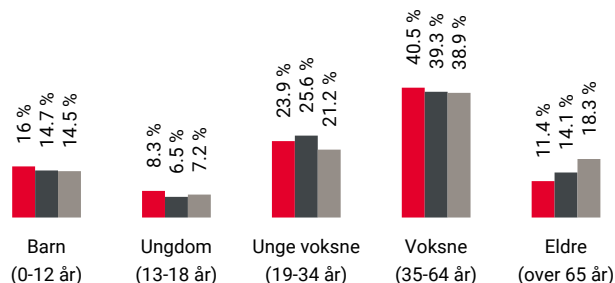
Bra 65/100



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	2 min 0.2 km
Ole Brumm barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Haugen barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min 0.3 km

Dagligvare

Kiwi Haugenstua PostNord	2 min 0.2 km
Rema 1000 Haugenstua Post i butikk	5 min 0.4 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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

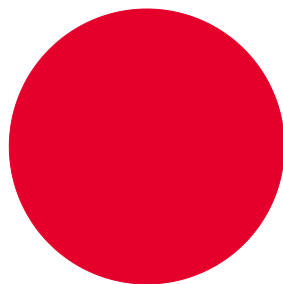
⚽ Ole brumms vei flerbruksflate 3 min 🚶
Ballspill 0.3 km

⚽ Haugenstuvn./Hesjevn. balløkke 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

🚴 Actic Furuset Senter 20 min 🚶

🚴 Stovner Trimsenter 22 min 🚶

Boligmasse



100% blokk

«Mye barn, ok med kollektiv transport og friluftsområder»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Furuset Senter

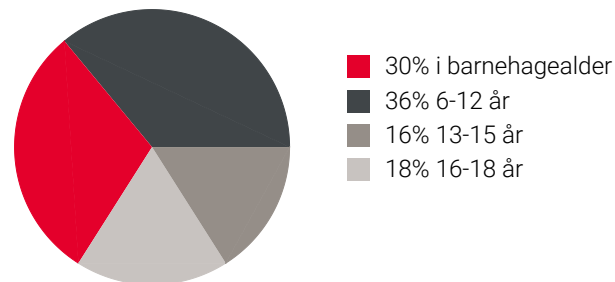
20 min 🚶



Apotek 1 Haugenstua

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



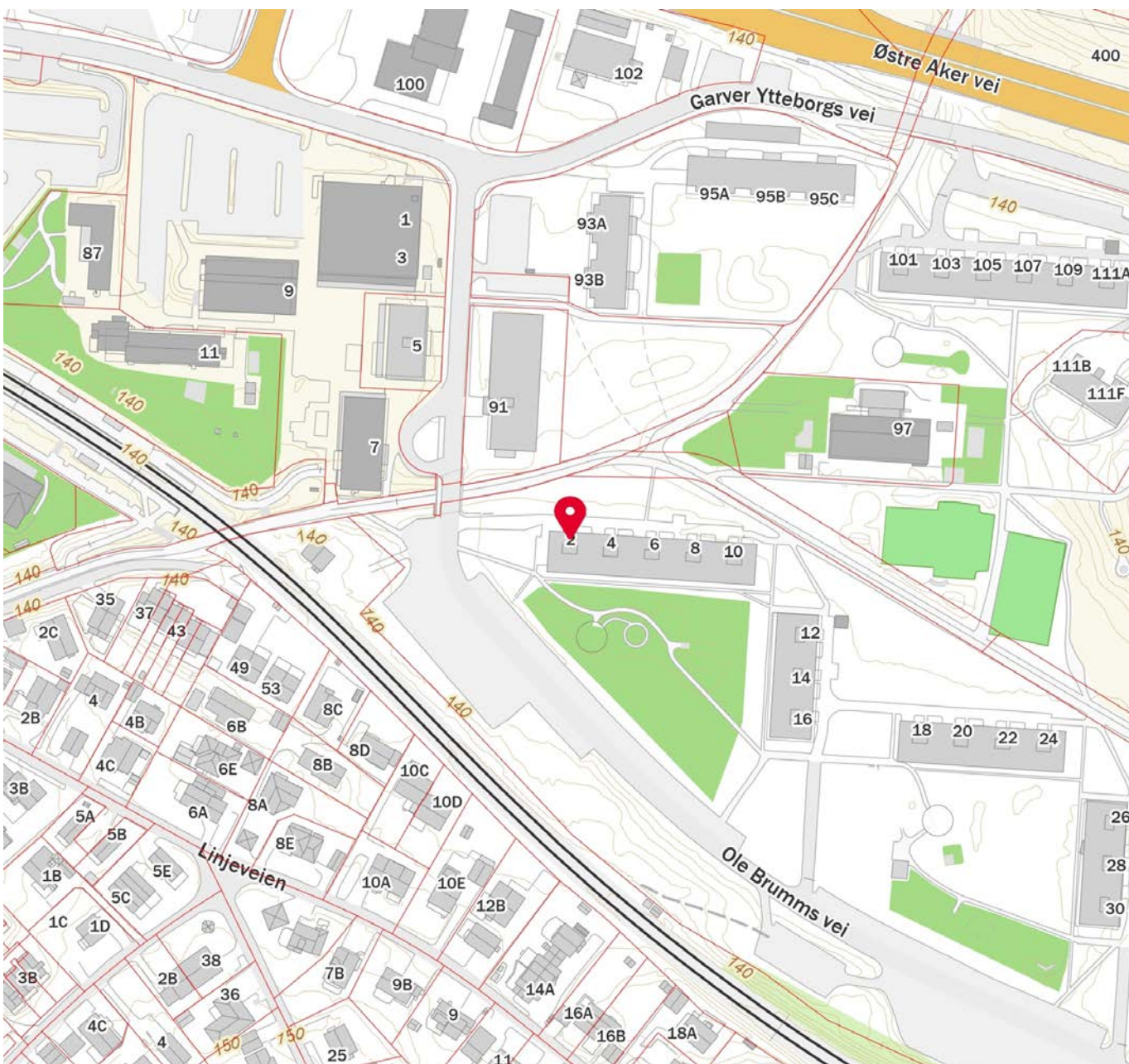
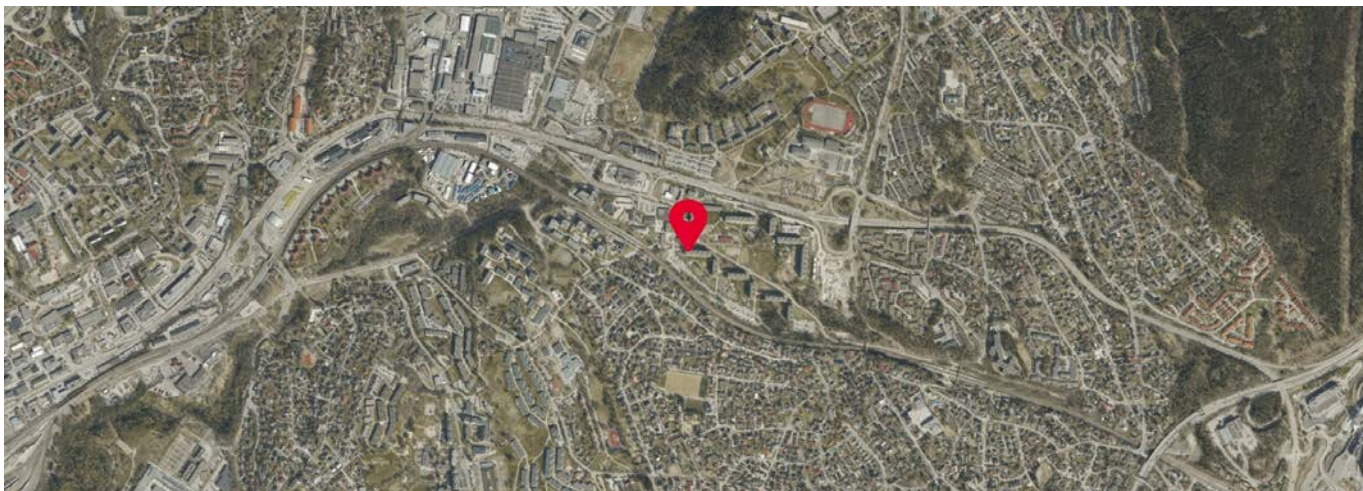
0%

52%

■ Haugenstua
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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



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) Nekte 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-antenn, 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/driftskoordinator varsles i forkant og arbeidet må utføres int. 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 oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på 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 vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig 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 unødige ulemper 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 oppfylles 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 pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelens legger 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 pantessikkerhet

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 styreledervervet blant andelseierne, kan valgkomiteen innstille en ekstern kandidat til styreledervervet 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 beslutes 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.

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 varslar 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 driftskoordinator.
- 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 parabolantenner

- 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 driftskoordinator.

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, driftskoordinator 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 søppelbeholdere.
- 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 kjøretøyet 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) Handikapplasser 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 Oppgangstillitsvalg

- 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.

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

8407930

388/3014

28.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 27.03.2025.

Boligselskap: 388 Haugenstua Borettslag
Organisasjonsnr: 948.515.571
Andelseier: Andreas Andre Myrvold
Leieobjektnr: 3014
Adresse: Ole Brumms Vei 2, 0979 OSLO
Andelsnummer: 264
Borettsinnskudd: kr 9.900,—
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 5% fra 01.01.2025. 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: parkerings@haugenstua.no. Det tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende prisliste, ved tildeling av disse plasser.

- 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.
- Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

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,-	31 år 6 md.	12	01.09.2026	Flyt	5,40%
* OBOS01-98208126016	A	32.433.602,-	19 år 2 md.	12		Flyt	5,40%
* OBOS02-98208125990	A	5.839.365,-	28 år 3 md.	12		Flyt	5,40%
* OBOS03-98208126008	A	10.058.280,-	5 år 4 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 3.212,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	3.092,-
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. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	181,-	7.144,-	9.515,-	131.625,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBBK01-98207546526	100.759,-	462,-	01.09.2026	104,-
* OBOS01-98208126016	20.428,-	143,-		
* OBOS02-98208125990	3.678,-	21,-		
* OBOS03-98208126008	6.334,-	116,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 132.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.12.2024

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim tlf.22 86 57 03 ev. pr. e-post: helga.solheim@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Hassan El Messaoudi Lensmann Klevs Vei 164, 2019 SKEDSMOKORSET, e-post: haugenstua@styrerommet.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
 - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
 - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
 - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
 - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
 - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
 - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
 - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift



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.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. 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 lemppe 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. Vedlikeholdsetterslepet 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	-	5			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	51 335 731	51 335 731	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	
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)	+ 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)	+ 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	29 011 042	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)	Pr. 01.04.2024
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)	kr 5 925 196
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)	Pr. 01.04.2025
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)	kr 11 671 861
														Pr. 01.04.2026
														kr 33 379 883
														Pr. 01.04.2028
														kr 160 000 000
FINANSIELL UTBETALING	-	(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)	(8 955 881)	Budsjett rente
NETTO ETTER FIN. UTBET.	-	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
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)	Rehab. kost
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)			kr 675 000 000
														Finanskostnader
														kr 95 096 700
														Totalprospektkostnad
														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
Løpetid 40 år, hvorav 5 års avdragstfrihet		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20 535 991)	(20 535 991)	kr 645 200 000
														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
INNGÅENDE LIKVIDITET	7 365 133	6 691 822	6 803 536	6 841 509	7 333 853	7 715 005	8 149 755	8 565 148	9 109 202	9 187 807	9 187 807	9 621 577	9 883 872	10 702 044
UTGÅENDE LIKVIDITET	6 691 822	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	
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)	
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)	
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	
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)	
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)	
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)	
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)	
Saldo															
Pr. 01.04.2024															
kr 5 925 196															
Pr. 01.04.2025															
kr 11 671 861															
Pr. 01.04.2026															
kr 33 379 883															
Pr. 01.04.2028															
kr 160 000 000															
Budsjett rente															
5,40 %															
FINANSIELL UTBETALING	-	(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)	
NETTO ETTER FIN. UTBET.	-	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	
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)	
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)				
Rehab. kost															
kr 690 958 722															
Finanskostnader															
kr 98 320 500															
Totalprospektkostnad															
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				
Løpetid 40 år, hvorav 5 års avdragstfrihet		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21 277 604)	(21 277 604)	(21 277 604)	
Nytt lån rehabilitering															
kr 668 500 000															
Budsjett 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	
INNGÅENDE LIKVIDITET	7 365 133	6 691 822	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	6 691 822	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	13 852 834	

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		
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)	
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)	
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	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)	
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)	
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)	
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)	
FINANSIELL UTBETALING	-	(3 483 715)	(6 987 431)	(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)	(6 955 881)	
NETTO ETTER FIN. UTBET.	-	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	
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)		
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)				
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				
Løpetid 40 år, hvorav 5 års avdragstfrihet		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25 845 047)	(25 845 047)	(25 845 047)	
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	
INNGÅENDE LIKVIDITET	7 365 133	6 691 822	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	6 691 822	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		
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		
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)	+ 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)	+ 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	34 462 635	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)	Pr. 01.04.2024	
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)	kr 5 925 196	
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)	Pr. 01.04.2025	
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)	kr 11 671 861	
														Pr. 01.04.2026	
														kr 33 379 883	
														Pr. 01.04.2028	
														kr 160 000 000	
FINANSIELL UTBETALING	-	(3 483 715)	(6 987 431)	(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)	Budsjett rente	
NETTO ETTER FIN. UTBET.	-	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	29 671 347	5,40 %
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)	Rehab. kost	
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)			kr 960 550 556	
														Finanskostnader	
														kr 139 320 000	
														Totalprospektkostnad	
														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	
Løpetid 40 år, hvorav 5 års avdragstfrihet		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(29 966 887)	(29 966 887)	kr 941 500 000	
														Budsjett 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	6 691 822	7 438 481	8 274 398	9 021 336	9 347 082	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	6 691 822	7 438 481	8 274 398	9 021 336	9 347 082	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.
- Innestående 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.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Haugenstua Borettslag

Organisasjonsnummer: 948515571

Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:00, Haavard Martinsens vei 19, 0978 Oslo.

Til stede: 269 andelseiere, 61 representert ved fullmakt, totalt 330 stemmeberettigede.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ Vedtatt.

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

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 velges Helga Solheim. Fredrik Hov og Bahary Dukuray velges som protokollvitne.

✓ Vedtatt.

Protokollvitne Fredrik Hov har avstått fra å signere protokollen

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Fasaderehabilitering

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 lemppe 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. Vedlikeholdsetterslepet har nå nådd et kritisk punkt, og det er ikke forsvarlig å drifte borettslaget videre uten nødvendig rehabilitering.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

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

 Vedtatt. Det ble først votert over forslag 3 og 4, ingen av disse oppnådde 2/3-flertall. Deretter ble det votert over alternativ 2 som ble vedtatt med 146 stemmer for og 122 stemmer mot. Alternativ 1 ble nedstemt med overveldende flertall mot.

Forslag til vedtak 3:

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

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 4:

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

 Ikke vedtatt.



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 eieendom (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, varmepumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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: Ole Brumms vei 2
0979 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oda Øvergård Buvik

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

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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