

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Jonas Huser

Mobil 913 68 759

E-post jonas.huser@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 272 065,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 3 231 627,-
Felleskostn.: Kr 6 518,-
Selger: Frelsesarmeen ved/advokat
Marita Fisketjønn

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 74/76 kvm
Tomtstr.: 52639 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 654
Andelsnr.: 456
Oppdragsnr.: 1007250015

OPPUSSINGSOBJEKT som gir mulighet til å skape sitt perfekte hjem!

Velkommen til Garver Ytteborgs vei 103!

Området har et mangfoldig bomiljø med et rikt tilbud av tjenester og fasiliteter. For daglige innkjøp og shopping er Stovner Senter et naturlig knutepunkt. Senteret tilbyr et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud, noe som gjør det til et populært møtested for både lokale innbyggere og besøkende. Når det gjelder kollektivtransport, er området godt betjent. Stovner T-banestasjon gir enkel tilgang til Oslos sentrum og øvrige bydeler. I tillegg betjenes området av flere busslinjer, noe som gjør det lett å komme seg rundt i byen.

Boligen kan fremheves med:

- Heis
- 2 soverom
- Balkong
- Varmtvann, fyring og Tv/internett inkludert
- Oppussingsobjekt som gir mulighet til å lage sitt perfekte hjem
- Mulighet for å åpne opp mellom stue og kjøkken



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	60
Energiattest	63
Nabolagsprofil	70
Formuesverdi	73
Ferdigattest bad	74
Ferdigattest boligblokk	76
Originale tegninger	77
Reguleringskart	78
Meglerbrev	83
Årsberetning	91
EÅ 2024	142
Protokoll	159
Vedtekter	164
Husordensregler	175
Budskjema	188

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² Kjellerbod

5. etasje

BRA-i: 74 m² Entré, Mellomstue / entré, Stue, To soverom, Bad, Toalettrom, Kjøkken, Bod

TBA fordelt på etasje

5. etasje

8 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utgang fra stue til balkong. Balkongen ble målt til ca 7,5 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Rekvirent har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre andelen. Denne boden er medtatt i arealoppstillingen. Kjellerbod er målt til ca 2,4 m². Bodene er merket med nr 4081.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

52639 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen. Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Beliggenhet

Området har et mangfoldig bomiljø med et rikt tilbud av tjenester og fasiliteter. For daglige innkjøp og shopping er Stovner Senter et naturlig knutepunkt. Senteret tilbyr et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud, noe som gjør det til et populært møtested for både lokale innbyggere og besøkende. Når det gjelder kollektivtransport, er området godt betjent.

Stovner T-banestasjon gir enkel tilgang til Oslos sentrum og øvrige bydeler. I tillegg betjenes området av flere busslinjer, noe som gjør det lett å komme seg rundt i byen. For de som søker rekreasjon og naturopplevelser, er Stovnerårnet et populært utfartssted. Dette utsiktstårnet slynger seg mellom trærne på Fossumberget og tilbyr panoramautsikt over Oslo og omkringliggende områder. Tårnet er tilgjengelig hele året og er et yndet mål for turgåere og familier. Alt i alt kombinerer området rundt Garver Ytteborgs vei 103 urbane bekvemmeligheter med nærhet til naturen, noe som gjør det attraktivt for både beboere og besøkende.

Adkomst

Adkomst fra Garver Ytteborgs vei 103. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Haugen barnehage, Ole Brumm barnehage og Haugenstua barnehage.

Skolekrets

Haugen skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Haugenstua torg med linje 5N, 65, 67 og 345 ca 400 m

Tog: Haugenstua stasjon med linje L1 ca 600 m

T-bane: Stovner med linje 4 og 5 ca 1,9 km

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning oppført i 1969 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Utvendig fasade med prefabrikkerte betongelementer. Yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med papp. Heisanlegg i bygningen. Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger er et dødsbo.

Innhold

Leiligheten ligger i 5 etasje og inneholder entré, to soverom, innvendig bod, toalett, bad, kjøkken og stue med utgang til balkong på ca 7,5 kvm.

Boligen burde bli sett på som et renoveringsobjekt. Dette medfører selvfølgelig visse kostnader men byr også på muligheten til å skape sitt perfekte hjem akkurat slik du ønsker å ha det.

Boligen har i dag adskilt stue og kjøkken men har mulighet for å åpne opp imellom stue og kjøkken, noe vi ser andre i borettslaget allerede har gjort.

Det medfølger bodplass i kjeller på ca 2 kvm samt en innvendig bod. Det medfølger ikke garasje plass med det er mulighet for leie av enten garasje plass eller parkeringsplass ute.

Borettslaget har også fellesvaskeri, samt sykkelrom.

Standard

UTVENDIG

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1991. Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40). Døren er utstyrt med kikkehull. Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1991. Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner. Betongdekke. Det er montert markise. Rekkverk i betong.

INNVENDIG

Gulv: Flislagt gulv på bad og toalettrom. Ellers belegg. Vegger: Flissatte vegger på bad. Ellers glatte, malte veggflater, malt strie og tapet. Himlinger: Glatte, malte himlingsflater (plater og betongelementer). Downlights på bad. Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,49 m. Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

VÅTROM

Bad: Flislagt baderom. Vegger: Flissatte vegger. Himling: Glatt, malt himlingsflate. Belysning via downlights. Servant på vegg. Åpent dusjhjørne, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri. Håndkleholder er montert på vegg.

KJØKKEN

Original kjøkkeninnredning av eldre dato. Kjøkkenet har høy slitasjegrad og er modent for utskiftning. Innredning med glatte, malte fronter. Laminat benkeplate og heldekkende nedfelt servant i rustfritt stål. Malte overflater over benkeplaten. Hvitevarer er ikke montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg). Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på toalettrom. Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad, via dreneringshull under sisternen (rom med sluk). Avløpsrør i plast. Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Hovedsikring på 40A og 6 fordelingskurser. Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle. Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Info fra takstmann:

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Takstmannen besiktiget boligen alende med utlevert nøkkel. Det er kun leilighetens innvendige forhold som er vurdert.

Lovlighet:

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

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Elektrisk anlegg

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Dører
- Etasjeskille
- Balkong
- Overflater
- Gulv bad
- Ventilasjon
- Ventilasjon bad
- Overflater og innredning kjøkken
- Avtrekk kjøkken
- Overflater og konstruksjon toalettrom
- Andre VVS-installasjoner

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telenor på tv og internett som er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass men borettslaget har flere plasser til utleie, både i garasje og ute. Ta kontakt med styret.

Info fra driftsleder borettslaget:

"Alle andelseiere kan leie opp til maks 2 plasser. Vanlig p plass får man stort sett på dagen, evt kort vente tid mens p plass med el bil lader er det noe venting på. Med det sagt så er borettslaget i en prosess med etablering av flere ladere, så det vil bli lettere mot sommeren."

Forsikringsselskap

Protector Forsikring

Polisenummer

2133158-5.3

Diverse

Boligen selges som dødsbo og selger er arvinger ved fullmakt, og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Selger er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig

Boligen er ferdig rengjort og ryddet og vil ikke bli ytterlige rengjort før overtagelsen.

Styrerrommet har telefon 992 78 452, og e-post haugenstua@styrerrommet.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

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

D

Energifarge

Grønn

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 985 452

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 941 809

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

Totale felleskostnader pr. d.d. (03.02.25) kr 6.518,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 6.398,-

Trappevask 120,-

Opplysninger gitt av forretningsfører.

I tillegg dekkes varmtvann og fyring, betjening fellesgjeld, personalkostnader, vaktemestertjeneste, forretningsførsel, felles strøm og forsikring, kommunale avgifter, tv og internett, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 518

Andel Fellesgjeld

Kr 272 065

Fellesgjeld pr. dato

01.01.2025

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: OBBK01-98207546526

Restsaldo: 208.480,-

Kapital-kostnader: 894,-

Avdragsfrihet til og med: 01.09.2026

Estimert endring etter avdragsfrihet: 215,-

Lånenummer: OBOS01-98208126016

Restsaldo: 42.489,-

Kapital-kostnader: 290,-

Lånenummer: OBOS02-98208125990

Restsaldo: 7.627,-

Kapital-kostnader: 43,-

Lånenummer: OBOS03-98208126008

Restsaldo: 13.469,-

Kapital-kostnader: 238,-

Info gitt av forretningsfører.

Andel fellesformue

Kr 19 686

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Haugenstua Borettslag

Organisasjonsnummer

948515571

Andelsnummer

456

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

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 (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Haugenstua Borettslag har ingen ansatte.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: OBBK01-98207546526

Type: A

Restsaldo: 160.000.000,-

Restløpetid: 31 år 8 md.

Terminer pr år: 12

Avdragsfrihet til og med: 01.09.2026

Type rente: Flyt

Rente: 5,40%

Lånenummer: OBOS01-98208126016

Type: A

Restsaldo: 32.599.105,-

Restløpetid: 19 år 4 md.

Terminer pr år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,40%

Lånenummer: OBOS02-98208125990

Type: A

Restsaldo: 5.854.752,-

Restløpetid: 28 år 5 md.

Terminer pr år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,40%

Lånenummer: OBOS03-98208126008

Type: A

Restsaldo: 10.334.634,-

Restløpetid: 5 år 6 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 Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 102, bruksnummer 654 i Oslo kommune. Andelsnr. 456 i Haugenstua

Borettslag med orgnr. 948515571

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/102/654:

06.01.1975 - Dokumentnr: 210 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om tilfluktsrom

Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1986 - Dokumentnr: 42968 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2024 - Dokumentnr: 2244772 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/
fjernvarme

Rettighetshaver: Hafslund Celsio AS

Org.nr: 977 296 919

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Haugenstua Borettslag

Org.nr: 948 515 571

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

23.07.1968 - Dokumentnr: 10834 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:102 Bnr:1

07.02.1969 - Dokumentnr: 990095 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR 105 BNR 365

GNR 106 BNR 172

15.05.1970 - Dokumentnr: 8184 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:102 Bnr:695

23.07.1970 - Dokumentnr: 928075 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:105 Bnr:372

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokken fra 08.11.1972.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

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 bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler 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

2 950 000 (Prisantydning)

272 065 (Andel av fellesgjeld)

3 222 065 (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)

3 231 627 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 239 527 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 242 327 (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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger er arvinger ved fullmakt, og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Selger er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Kjøper oppfordres til å foret en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Boligen er ferdig rengjort og ryddet og vil ikke bli ytterlige rengjort før overtagelsen.

Meglerns vederlag

Det er avtalt 1,2 % provisjon, 12 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

Jonas Huser

Eiendomsmegler/ Partner

jonas.huser@aktiv.no

Tlf: 913 68 759

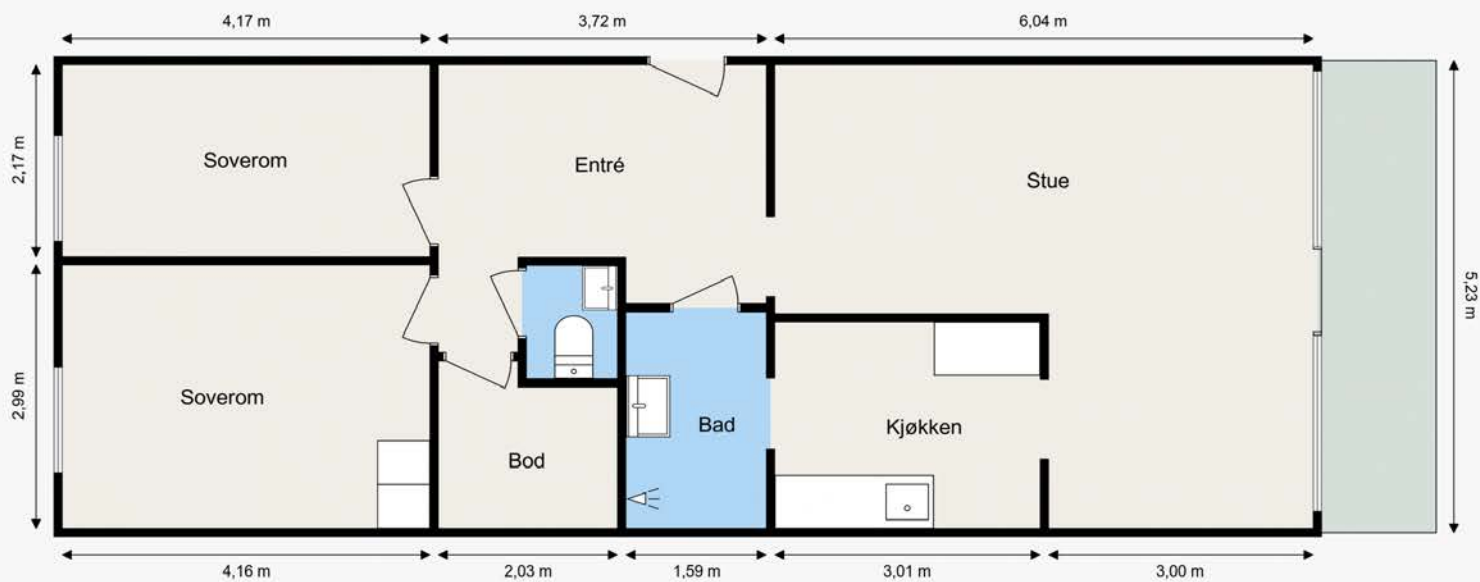
Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22

0263 OSLO

Salgsoppgavedato

14.02.2025



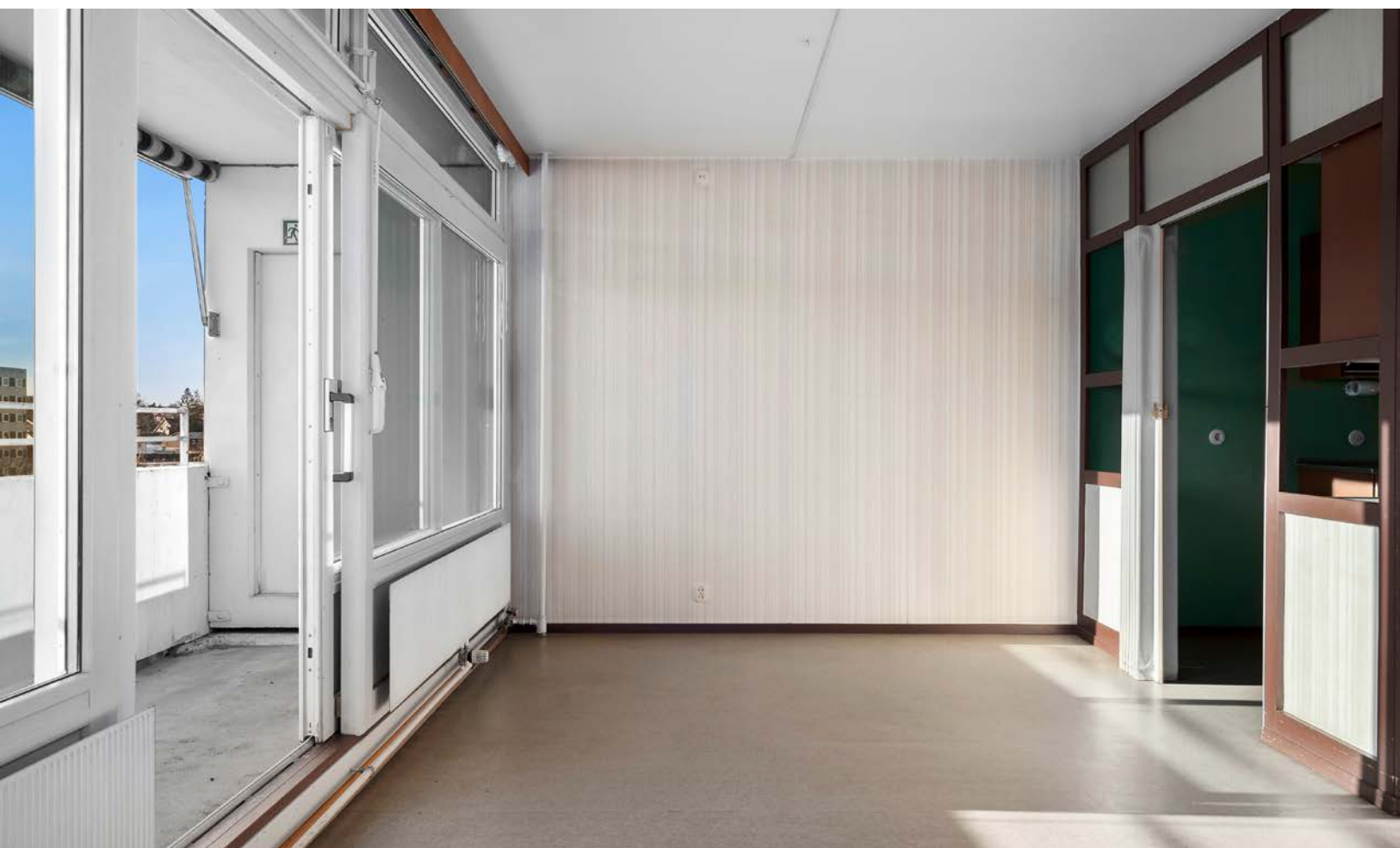


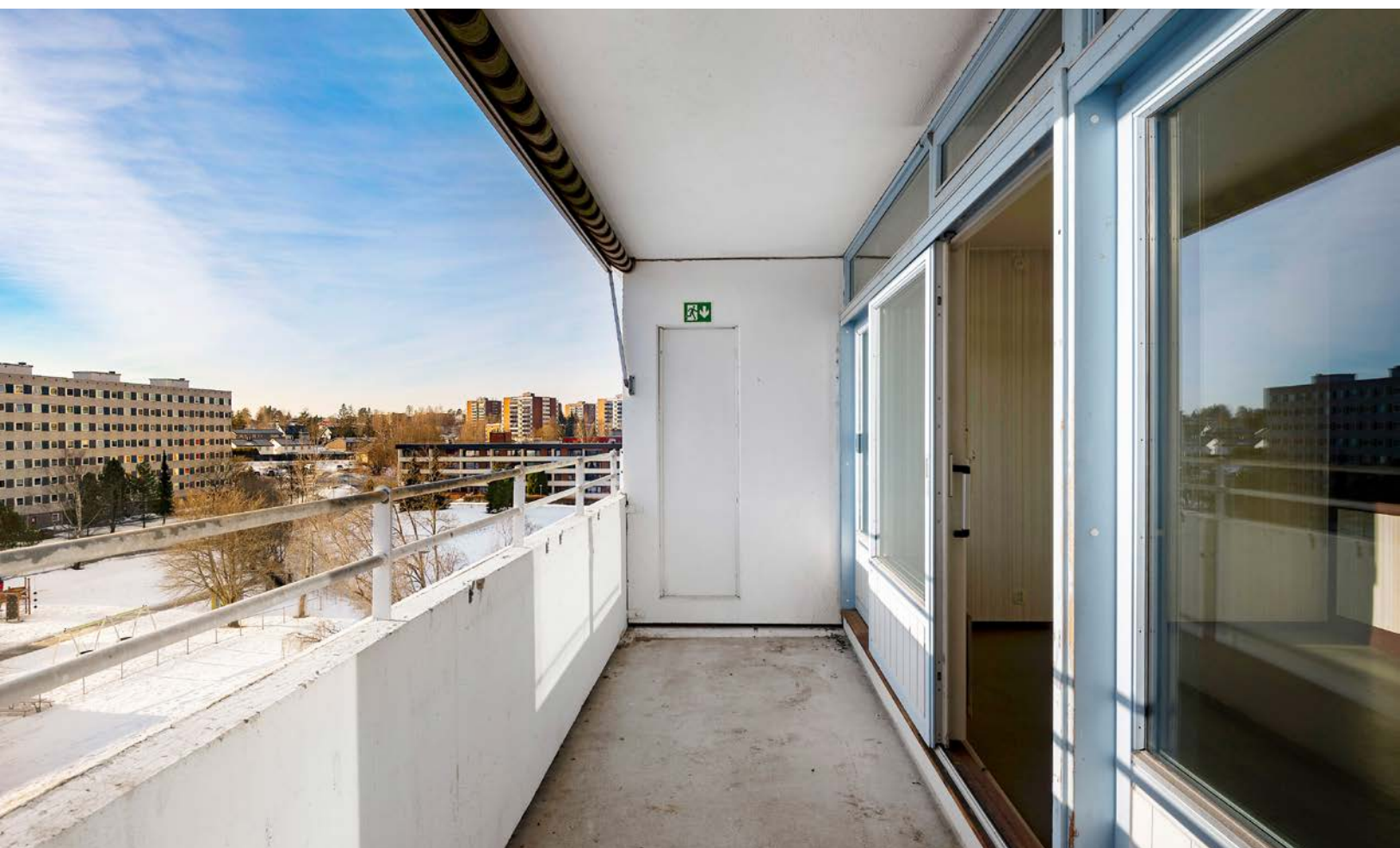
5. Etasje
 Garver Ytterborgs vei 103

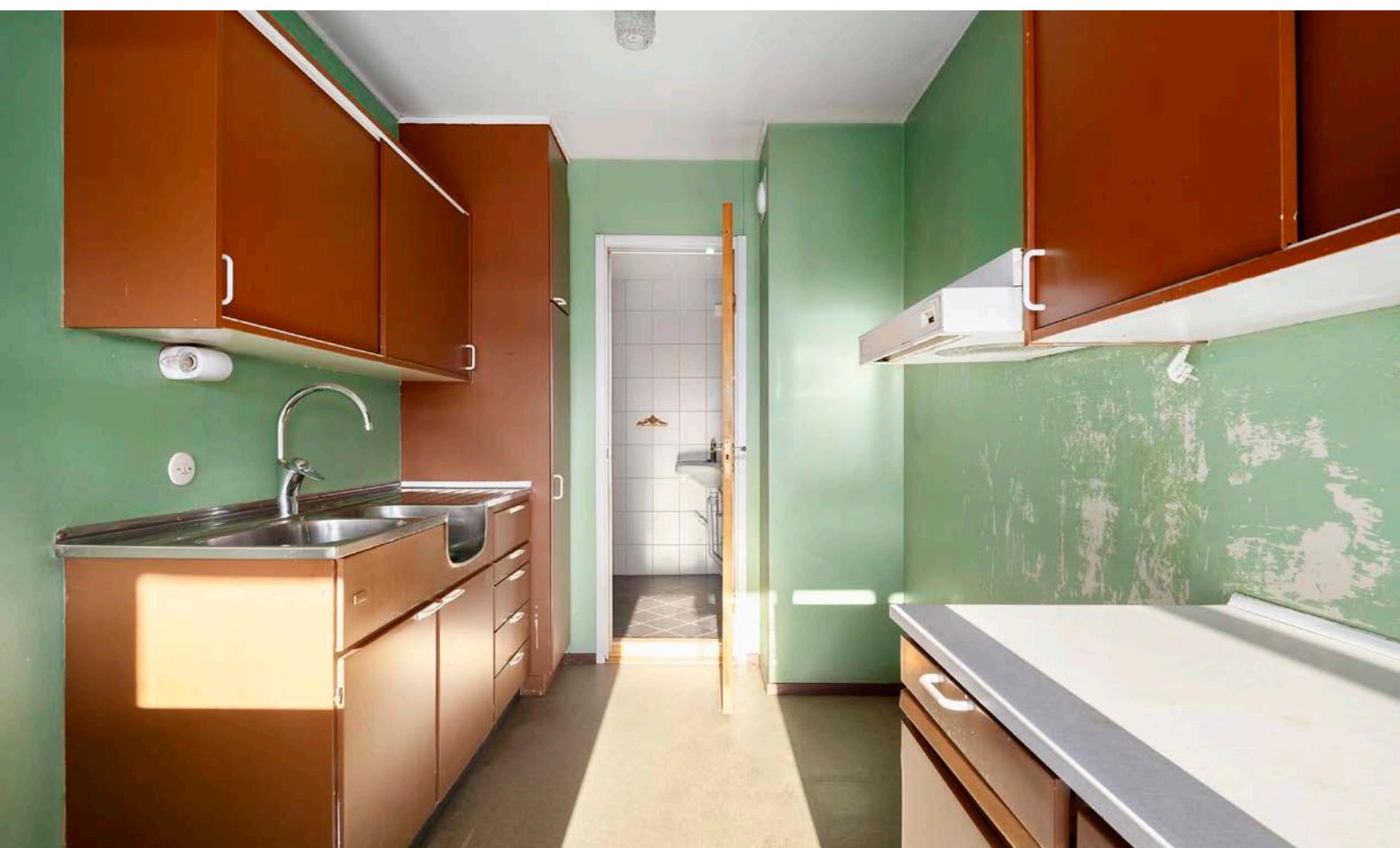


Lars Erik Haga
 Taketingsenior

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
 kan ikke benyttes til detalimåling.

























Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Garver Ytteborgs vei 103, 0977 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 102, bnr. 654

Andelsnummer 456

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 07.02.2025

Rapportdato: 14.02.2025

Oppdragsnr.: 22030-25024

Referansenummer: VK9994

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 5.etasje med balkong: - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1991.

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).

Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1991.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.

Betongdekke.

Det er montert markise.

Rekkverk i betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv:

Flislagt gulv på bad og toalettrom.

Ellers belegg.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater, malt strie og tapet.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater (plater og betongelementer).

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,49 m.

Etaseskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Flislagt baderom.

Vegger:

Flissatte vegger.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Belysning via downlights.

Servant på vegg.

Åpent dusjhjørne, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.

Håndkleholder er montert på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Original kjøkkeninnredning av eldre dato.

Kjøkkenet har høy slitasjegrad og er modent for utskiftning.

Innredning med glatte, malte fronter.

Laminat benkeplate og heldekkende nedfelt servant i rustfritt stål.

Malte overflater over benkeplaten.

Hvitevarer er ikke montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på toalettrom.

Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad, via dreneringshull under sisternen (rom med sluk).

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Avløpsrør i plast.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.

Hovedsikring på 40A og 6 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.

Sikringer ser ut til å være av nyere dato.

Da leiligheten er dødsbo, har takstmann ingen kunnskap om når det er utført elektriske arbeider på leiligheten.

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt

dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen

er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og

kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan

konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget

Brannslukningsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

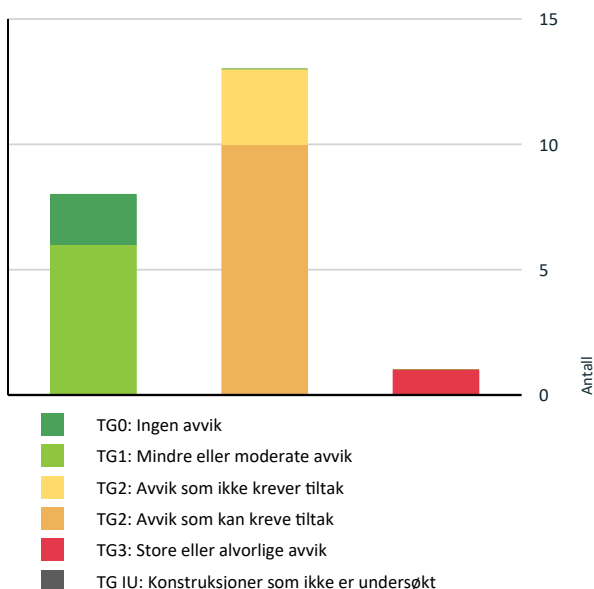
[Gå til side](#)

3-roms leilighet i 5.etasje med balkong:

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

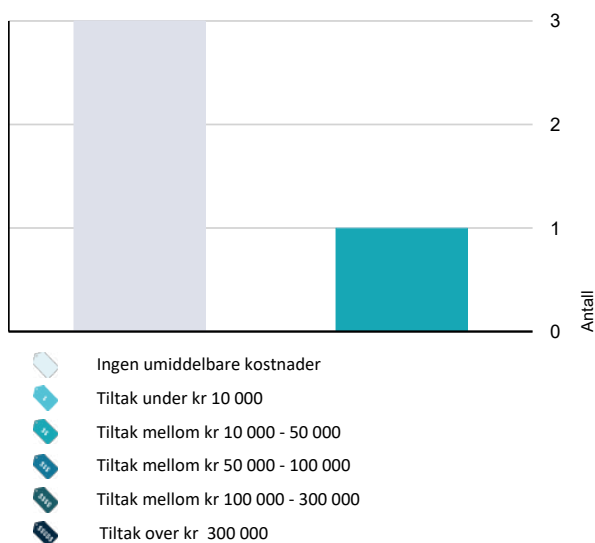
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Takstmannen besiktiget boligen alende med utlevert nøkkel. Det er kun leilighetens innvendige forhold som er vurdert.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende målereglene (NS3940) og ifølge gjeldende målereglene (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningssetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

3-roms leilighet i 5.etasje med balkong:

⚠ TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

⚠ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 5. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

⚠ TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 5.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
1969

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1991.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid. Likevel oppfylder bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l. Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring. TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må regnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfylder tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40). Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1991.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punktering.

Det påpekes noe slitasje på dørene. Ellers ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid. Likevel oppfylder bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l. Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring. TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må regnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfylder tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner. Balkongen ble målt til ca 7,5 m².

Betongdekke.
Det er montert markise.
Rekkverk i betong.
Rekkverkshøyde målt til ca. 124 cm.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Balkongen er også preget av slitasje som følge av klimapåvirkning.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold av balkongen må påberegnes.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Bygning oppført i 1969 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Utvendig fasade med prefabrikkerte betongelementer.

Yttertak i betongkonstruksjon antatt teknet med papp.

Heisanlegg i bygningen.

Trapper i betong med terrassebelegg

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1969 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad og toalettrom.

Ellers belegg.

Gulvvarme på bad.

—

Vegger:

Flisatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater, malt strie og tapet.

—

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater (plater og betongelementer).

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,49 m.

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

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

Overflatene i boligen viser tegn på slitasje utover det som er normalt. Jevnt over bærer overflatene preg av sterk slitasje slik som riper, hakk, avkallinger, tapetslipp, avflassing osv. Overflatene vil nok dessuten av mange oppfattes som umoderne og "gått ut på dato" eller ha behov for modernisering.

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det vil være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Dette gjelder alt fra veggflater, himlingsflater, gulvflater, listverk/utføring etc.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (på begge soverommene).

Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Lokale skjevheter kan forekomme.

Stedvis noe skjevheter i gulv/etasjeskille.

Dette ansees som relativt normalt i gamle blokker.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 17 mm gjennom hele rommet på det ene soverommet.

Det ble ikke målt gulvavvik utover gjeldende standard på det andre soverommet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 0 Radon

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

! TG 2 Innvendige dører

Glatte, trefyllingsdører.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og det ble registrert at enkelte subber noe mot karm. Ellers normal og forventet bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom.

Badene og toalettrommene i Haugenstua borettslag er modernisert i perioden september 2016 til desember 2019. Det er fremlagt FDV hvor det fremkommer at totalentreprenør "Sans bygg".

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



5. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:

Flisatte vegger.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Belysning via downlights.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

5. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 16 mm.

Dette tilfredsstillende ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Generelt noe manglende fall i dussjonen.

Det er påvist fliser med bom (hulrom) under.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

5. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

—

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



5. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant på vegg.

Åpent dusjhjørne, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.

Håndkleholder er montert på vegg.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

5. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.

Avtreksventil på vegg.

—

Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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.

5. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.

Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.

Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dussjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Original kjøkkeninnredning av eldre dato.
Kjøkkenet har høy slitasjegrad og er modent for utskiftning.
Innredning med glatte, malte fronter.
Laminat benkeplate og heldekkende nedfelt servant i rustfritt stål.
Malte overflater over benkeplaten.
Hvitevarer er ikke montert.

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder samt utidsmessighet.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkkenventilatoren er av eldre type.

Det ble foretatt funksjonstest av ventilatoren og det stilles spørsmål ved effektiviteten og påliteligheten. Det er uklart om ventilatoren fungerer som den skal, og det kan være behov for videre undersøkelser. Med stor sannsynlighet anbefales oppgradering til en nyere modell.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av ventilator anbefales.

For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

SPESIALROM

5. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Flislagt toalettrom.
Servant hengende på vegg.
Speil på vegg over servant.
Belysning via lampe i himling.
Vegghengt toalett.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Vegger:
Flisatte vegger.

Gulv:
Flislagt gulv.

Naturlig avtrekksventilasjon i himling.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på toalettrom.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad, via dreneringshull under sisternen (rom med sluk).

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.



! TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

! TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.
Avtrekk via ventiler.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke alle rom i boligen er utstyrt med friskluftventiler, noe som medfører begrenset ventilasjon og kan påvirke luftkvaliteten negativt.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.
Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Tilstandsrapport

TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 40A og 6 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.

Sikringer ser ut til å være av nyere dato.
Da leiligheten er dødsbo, har takstmann ingen kunnskap om når det er utført elektriske arbeider på leiligheten.

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på EL-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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.
Da leiligheten er dødsbo, har takstmann ingen kunnskap om når det er utført elektriske arbeider på leiligheten.

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

Ukjent Eier er et dødsbo så spørsmål er ikke besvart

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

Ukjent

Eier er et dødsbo så spørsmål er ikke besvart

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?

Ukjent Eier er et dødsbo så spørsmål er ikke besvart

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Eier er et dødsbo så spørsmål er ikke besvart

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

Ukjent Eier er et dødsbo så spørsmål er ikke besvart

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?

Ja

Tilstandsrapport

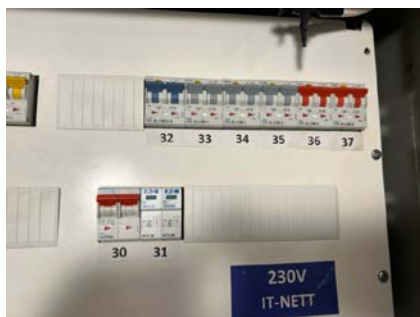
Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er påvist ledninger med berøringsfare.

Generell kommentar

Kostandsestimatet tar kun høyde for at en utvidet EL-kontroll. Det anbefales at anlegget går gjennom av en fagkyndig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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 forenklede 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.

Brannslukningsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sove utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

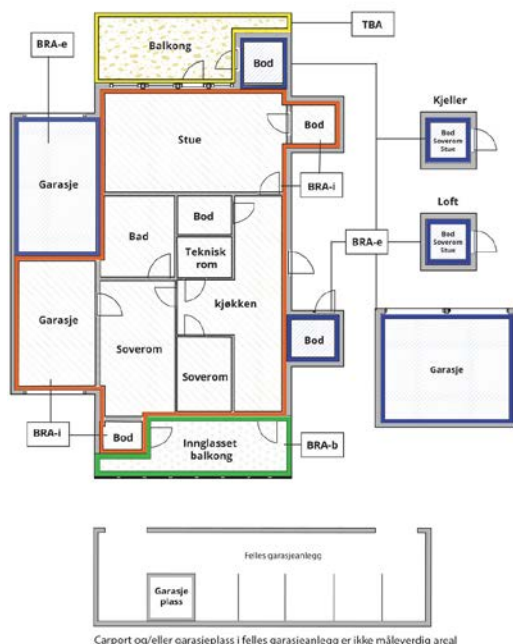
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 5.etasje med balkong:

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	74			74	8
Kjeller (bod)		2		2	
SUM	74	2			8
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, Mellomstue / entré, Stue, To soverom, Bad, Toalettrom, Kjøkken, Bod		
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, to soverom, kjøkken, toalettrom, bod mellomstue og stue.

Utgang fra stue til balkong.

Balkongen ble målt til ca 7,5 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Rekvirent har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre andelen.

Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:

Kjellerbod er målt til ca 2,4 m².

Boden er merket med nr 4081.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.

Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Eier er et dødsbo så spørsmål er ikke besvart.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet i 5.etasje med balkong:	71	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.2.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Eier var ikke tilstedet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	102	654		0	53031 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Garver Ytteborgs vei 103

Hjemmelshaver

Haugenstua Borettslag

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0503

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAUGENSTUA BORETTSLAG	948515571			Olsen Gunnar Johan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
456	23 900	20 31.12.2023	272 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området har et mangfoldig bomiljø med et rikt tilbud av tjenester og fasiliteter.

For daglige innkjøp og shopping er Stovner Senter et naturlig knutepunkt.

Senteret tilbyr et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud, noe som gjør det til et populært møtested for både lokale innbyggere og besøkende.

Når det gjelder kollektivtransport, er området godt betjent.

Stovner T-banestasjon gir enkel tilgang til Oslos sentrum og øvrige bydeler. I tillegg betjenes området av flere busslinjer, noe som gjør det lett å komme seg rundt i byen.

For de som søker rekreasjon og naturopplevelser, er Stovnerårnet et populært utfartssted.

Dette utsiktstårnet slynger seg mellom trærne på Fossumberget og tilbyr panoramautsikt over Oslo og omkringliggende områder. Tårnet er tilgjengelig hele året og er et yndet mål for turgåere og familier.

Alt i alt kombinerer området rundt Garver Ytteborgs vei 103 urbane bekvemmeligheter med nærhet til naturen, noe som gjør det attraktivt for både beboere og besøkende.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 6.518,- pr. måned (kr. 78.216,- pr. år).

Styret har vedtatt at felleskostnadene skal økes med 5% fra 01.01.2025.

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Haugenstua Borettslags hjemmeside på www.haugenstua.no for ytterligere informasjon.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker.

Bygning oppført i 1993 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Utvendig fasade med prefabrikkerte betongelementer.

Yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med papp.

Heisanlegg i bygningen.

Trapper i betong med terrassobelegg

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	2133158-5.3			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selger er et dødsbo.	Gjennomgått		Nei
Megler		Oversendte megleropplysninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt fra Oslo Kommune	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VK9994>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250015	
Selger 1 navn	
Advokat Marita Fisketjønn	
Gateadresse	
Garver Ytteborgs vei 103	
Poststed	Postnr
OSLO	0977
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Gunnar Johan Olsen
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Gunnar Johan Olsen
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1007250015

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger er et dødsbo.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

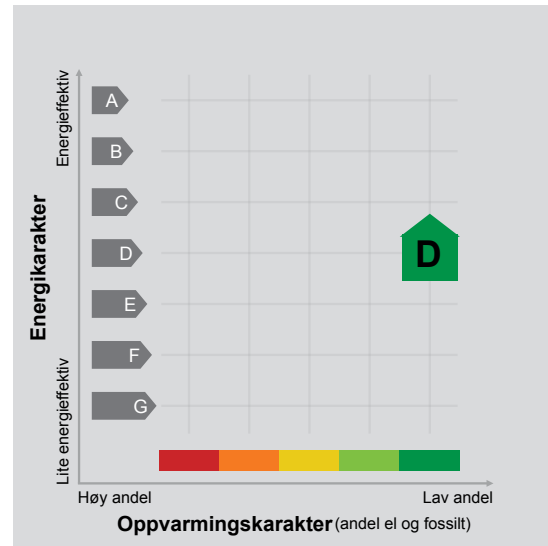
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marita Fisketjønn	80c15ed7c58561d888c87c 843887d98d9b4482d9	10.02.2025 10:37:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007250015

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

ENERGIATTEST

Adresse	Garver Ytteborgs vei 103
Postnummer	0977
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	654
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81525226
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2025-75362
Dato	04.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

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

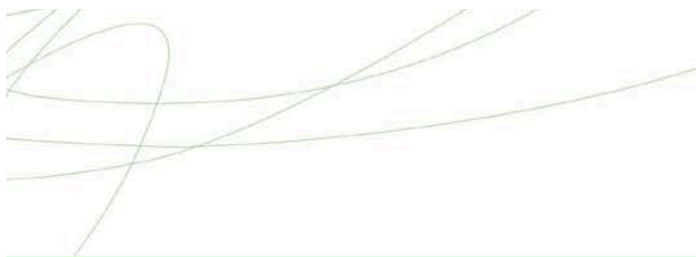
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

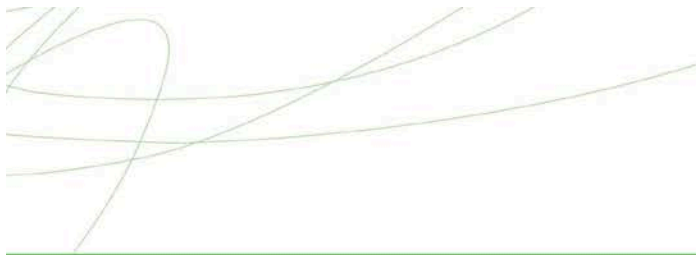
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





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 1968

Bygningsmateriale:

BRA: 74

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

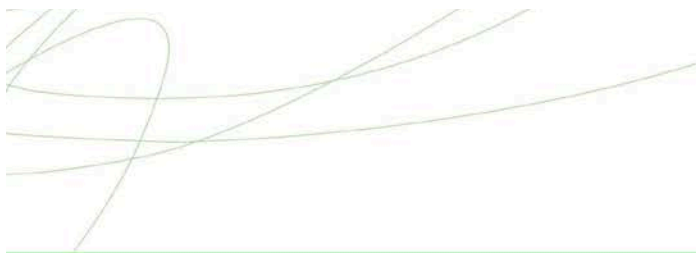
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Garver Ytteborgs vei 103	81525226	H0503	0	0	456

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-ld (NVE-ld)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1968

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	20 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m ²
Oppvarmet BRA	74 m ²
Totalt BRA	74 m ²
Oppvarmet luftvolum	180 m ³
U-verdi for yttervegger	0,45 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	7,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	159,7 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Gass; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.10.2021

Henvi­ning til dokumen­ta­sjon for inndata eller be­grunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	69,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	139,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 731 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	158,53 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 782 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	158,53 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 731 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 949 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	918 kWh/år
Fjernvarme	7 865 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 731 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,0 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Garver Ytteborgs vei 103 - Nabolaget Haugenstua - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Haugenstua torg Linje 5N, 65, 67, 345	5 min 0.4 km
Haugenstua stasjon Linje L1	9 min 0.6 km
Stovner Linje 4, 5	27 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 11.5 km
Oslo Gardermoen	27 min

Skoler

Haugen skole (1-7 kl.) 581 elever, 32 klasser	15 min 1.1 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	17 min 1.2 km
Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	21 min 1.5 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	23 min 1.6 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	22 min 1.7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	25 min 1.8 km
Kuben videregående skole	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

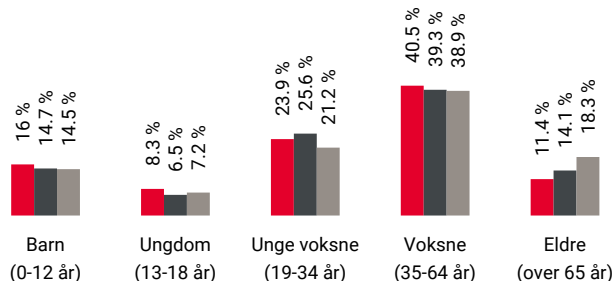
Bra 65/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Haugen barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.4 km
Ole Brumm barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.4 km
Haugenstua barnehage (1-5 år) 72 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Haugenstua PostNord	4 min 0.3 km
Rema 1000 Haugenstua Post i butikk	6 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 naboen 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



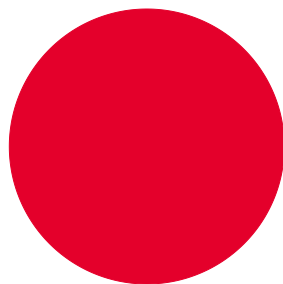
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 79/100

Sport

⚽ Stig skole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
⚽ Ole brumms vei flerbruksflate	8 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🚴 Stovner Trimsenter	27 min	🚶
🚴 InterPadel Oslo	5 min	🚗

Boligmasse



100% blokk

«Mye barn, ok med kollektiv transport og friluftsområder»

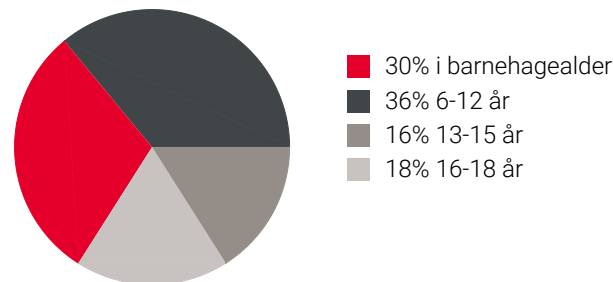
Sitat fra en lokalkjent



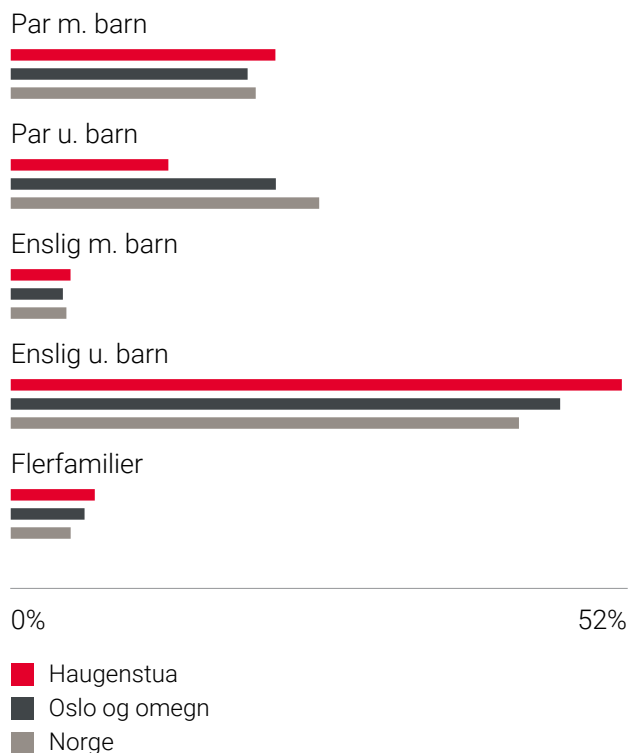
Varer/Tjenester

📍 Furuset Senter	26 min	🚶
📍 Apotek 1 Haugenstua	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

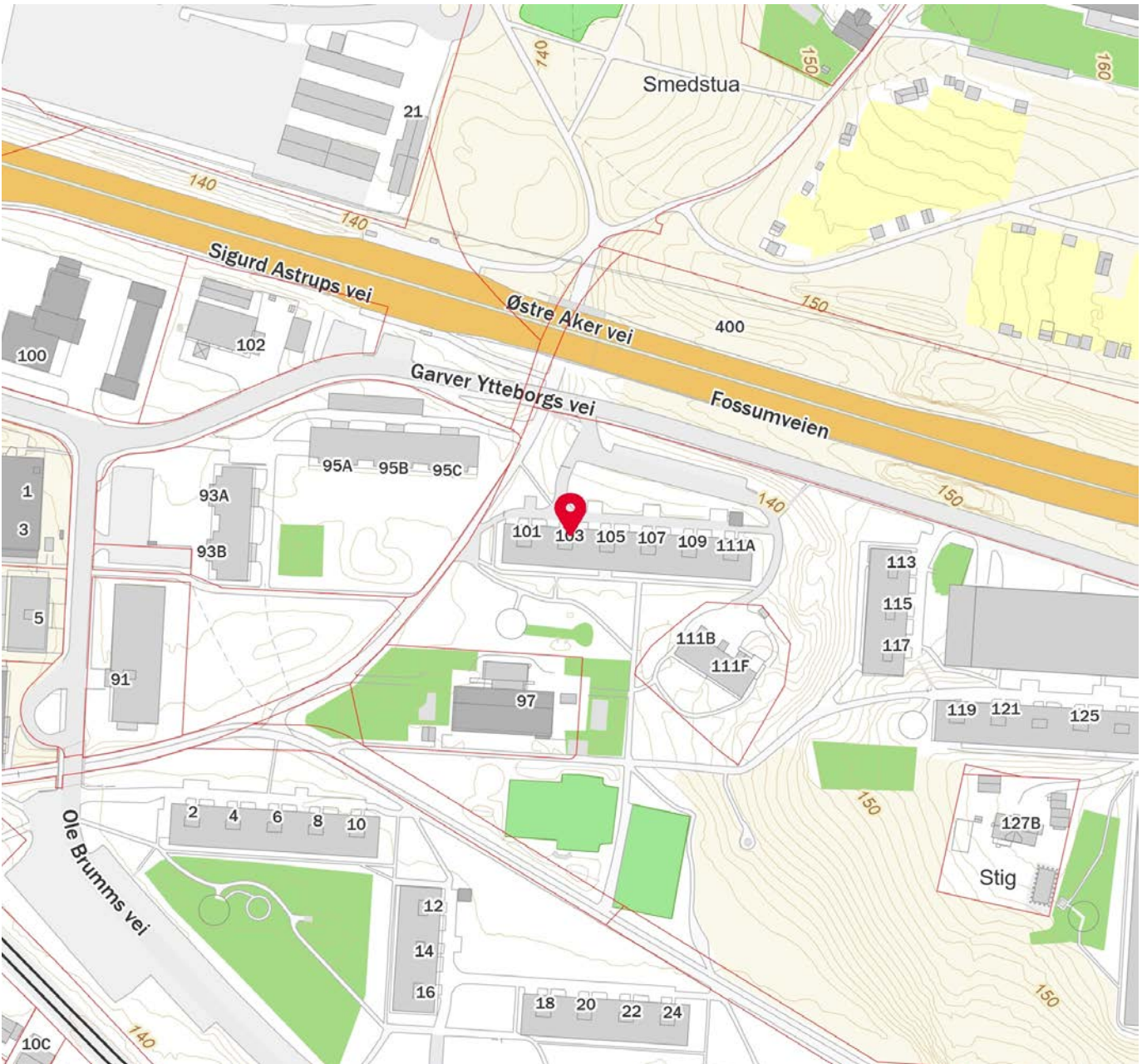
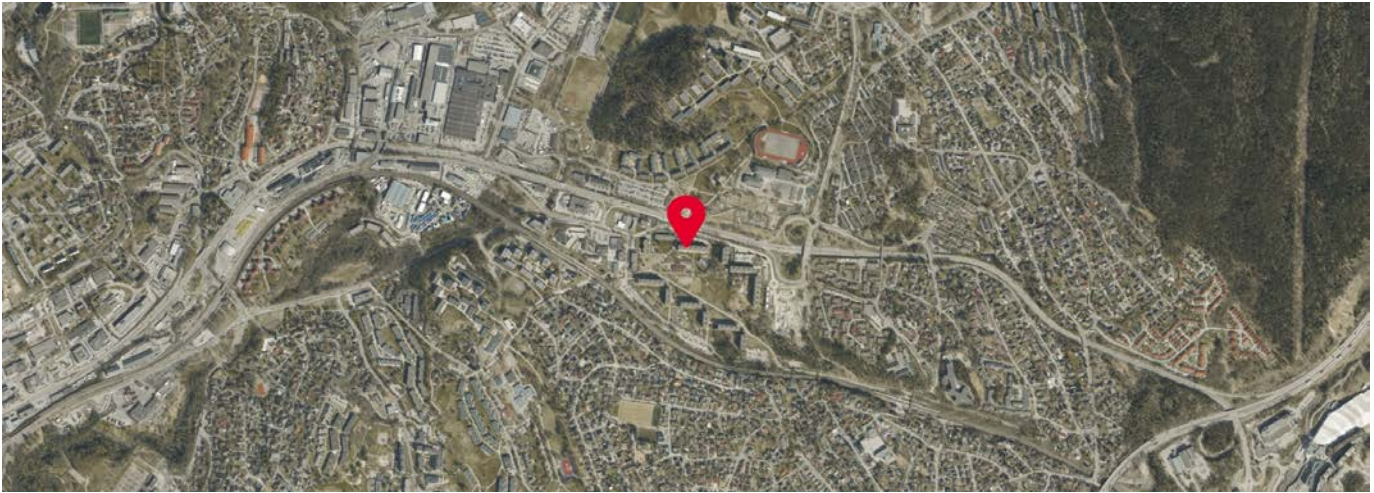



Familiesammensetning



Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Skatteetaten

Dato
11.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN
Parkveien 64 H0521
0254 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 515 571 Andelsnr 456

Eiendommens adresse:

Garver Ytteborgs vei 103, 0977 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 985 452
Som sekundærbolig:	kr 3 941 809

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Deres ref.: Roger
Wågsand

Vår ref.: 201610053-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Sondre Sanna

Dato: 15.01.2020

Arkivkode: 531

Byggeplass: GARVER YTTEBORGS VEI 101 - Eiendom: 102/654/0/0
111
Tiltakshaver: HAUGENSTUA BORETTSLAG Adresse: c/o OBOS Postboks 6666 St Olavs
plass, 0129 OSLO
Søker: SANS BYGG AS Adresse: Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasjjon av
bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Garver Ytteborgs vei 101 - 111

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Sondre Sanna - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder



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

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Kopi til:

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



Oslo, den 8.11.1972.

KA/OK.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalt.

Garv. 102. bnr. 654. Garver Itterborgs vei 101 - 111. 67/3743.

Avsluttende synsforretning

Nybygg

14.5.1970.

Boligblokk.

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

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

Siv.ing. Johan Kr. Bø, P.P. kontoret, Postboks 42, Oslo 9.

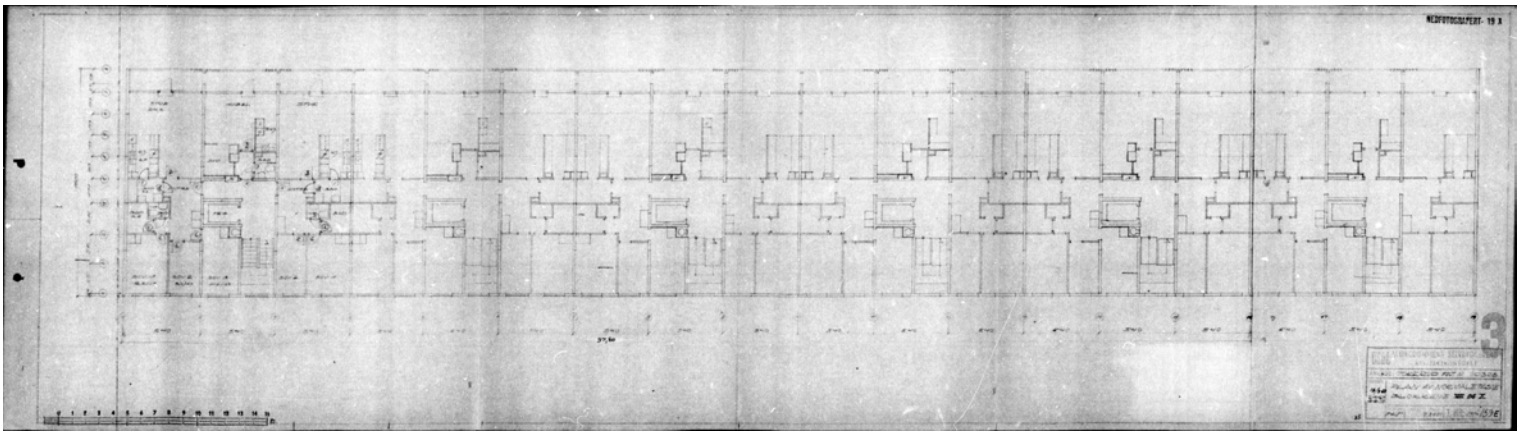
Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

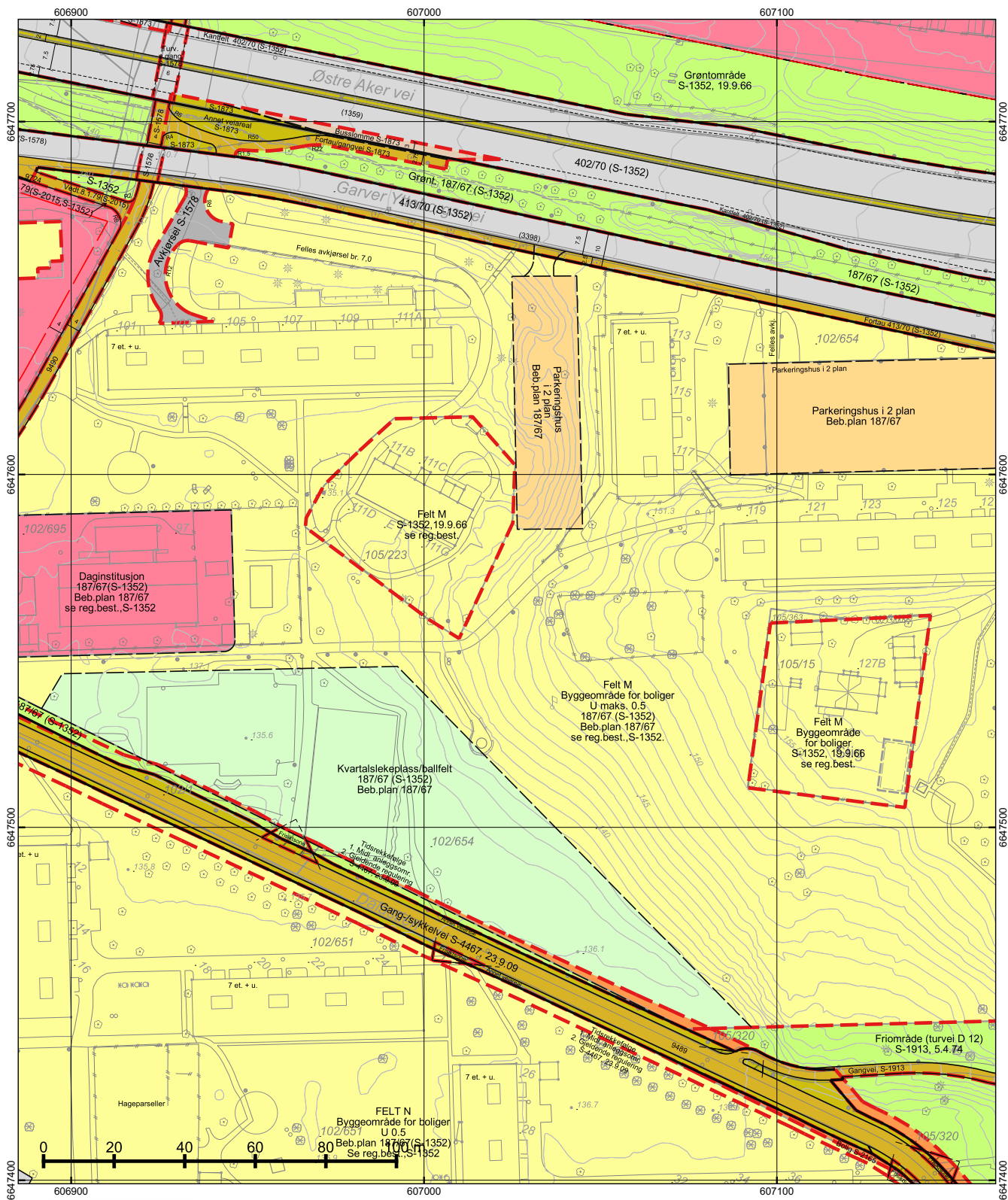
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.


Direktør

Kr. Andersen.

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





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 03.02.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138026/ 86504877	Deres ref.: 40255/ JOHU@MSAKTV
Adresse: GARVER YTTEBORGS VEI 103	Kommentar:
Gnr/Bnr: 102/654	

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

Se tegnforklaring på eget ark


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

 RbRestriksjonOmråde

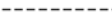
 RbRestriksjonGrense


 311 - Annet veiareal


 312 - Fortau


 313 - Skulder - bankett

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 325 - Veigrunn i tunnel

 913 - Formålgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense


 Plangrense (gammel lov)

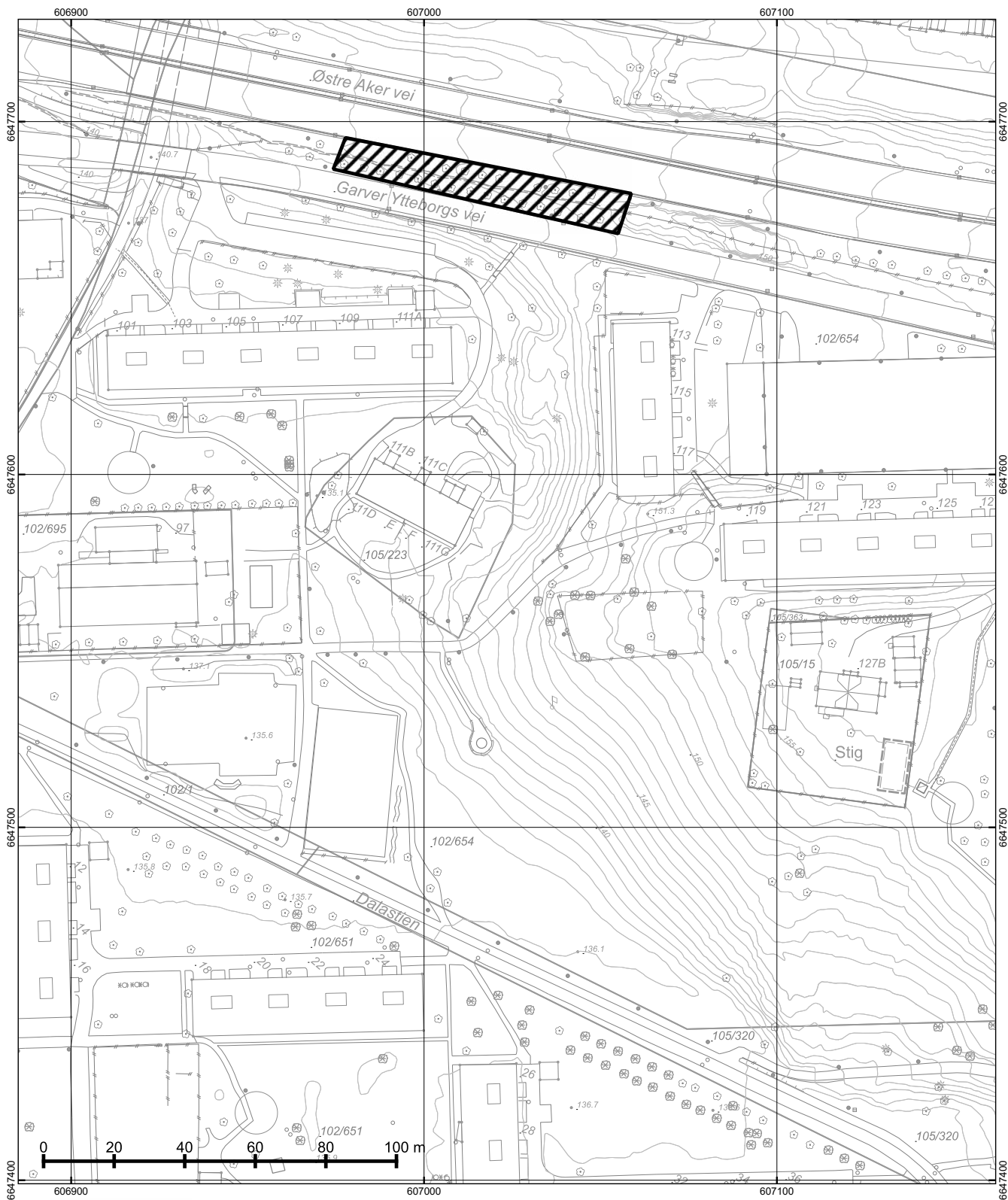
 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Frisiktlinje

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune


Oslo
 Dato: 03.02.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 138026/ 86504877	Deres ref.: 40255/ JOHU@MSAKTV
Adresse: GARVER YTTEBORGS VEI 103	Kommentar:
Gnr/Bnr: 102/654	

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

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNf-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNf-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Jonas Huser
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: jonas.huser@aktiv.no

8284983

388/4081

03.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 03.02.2025.

Boligselskap: 388 Haugenstua Borettslag
Organisasjonsnr: 948.515.571
Andelseier: Gunnar Johan Olsen (bo)
Leieobjektnr: 4081
Adresse: Garver Ytteborgs Vei 103, 0977 OSLO
Andelsnummer: 456
Borettsinnskudd: kr 23.900,–
Hjemmeside: <http://www.haugenstua.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

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: parkering@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 8 md.	12	01.09.2026	Flyt	5,40%
* OBOS01-98208126016	A	32.599.105,-	19 år 4 md.	12		Flyt	5,40%
* OBOS02-98208125990	A	5.854.752,-	28 år 5 md.	12		Flyt	5,40%
* OBOS03-98208126008	A	10.334.634,-	5 år 6 md.	12		Flyt	5,40%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.518,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	6.398,-
Trappevask	120,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
374,-		14.782,-	19.686,-	272.352,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBBK01-98207546526	208.480,-	894,-	01.09.2026	215,-
* OBOS01-98208126016	42.489,-	290,-		
* OBOS02-98208125990	7.627,-	43,-		
* OBOS03-98208126008	13.469,-	238,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 273.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.01.2025

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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Hassan El Messaoudi Lensmann Klevs Vei 164, 2019 SKEDSMOKORSET, e-post: haugenstua@styrerrommet.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:

- o OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- o 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)
- o **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- o **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- o Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- o 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/>
- o 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

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

23. mai 2024 kl. 18:00, Engel Paradis, 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.

Annen informasjon

Registrering ved inngangen til lokalet fra kl. 17:00-18:00

Husk å på forhånd fylle ut og ta med skjema for deltagelse eller deltakelse med fullmakt. Dette for å effektivisere registrering og for å unngå lang kø og unødvendig lang ventetid. Du finner skjemaet i dette heftet.

Har du ikke anledning til å delta, kan du gi fullmakt til en fullmektig. Da fyller du ut skjemaet og leverer det til den som skal være fullmektig for deg på generalforsamlingen. Din fullmektig leverer så skjemaet ved registreringen på generalforsamlingen.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og avgj din stemme i flere viktige saker.

Styret håper du leser heftet og deltar ved å bruke din stemmeseddel til å velge det styret du mener best egner seg til å drifte og vedlikeholde borettslaget i det kommende året på vegne av alle 882 andelseier.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.

- Det er kun én stemme pr. andel.

- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.

- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier/andel. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres ferdigutfylt ved inngangen til generalforsamlingen.

Husk å ta med legitimasjon/identitetsbevis.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024
7. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2023/ 2024
8. Overdragelse av deler av tomt til Oslo Kommune
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomite

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

Anders Thorud 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 ble Helga Solheim foreslått. 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapitalen

Vedlegg

1. 388 Årsrapport med regnskap 2023 til innkallingen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000.

Sak 7

Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2023/ 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er budsjettert med kr 490 000 for perioden 2023/ 2024.

Andre honorarer består av kr 400 000 i prosjekthonorar til styret, kr 60 000 til parkeringsutvalget og kr 30 000 til valgkomiteen.

Forslag til vedtak

Andre honorarer settes til kr 490 000.

Sak 8

Overdragelse av deler av tomt til Oslo Kommune

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Grunnerverv for Haukåsen skole

Styret har blitt kontaktet av Oslo kommune om at kommunen må erverve grunn fra borettslagets eiendom i forbindelse med byggingen av nye Haukåsen skole.

I brevet står det:

Bystyret i Oslo kommune vedtok 01.03.2023 reguleringsplanen S-5166 for by omfattende spesialscole og barnehage. Det planlegges erverv av borrettslagets eiendom til spesialscole og barnehage. Reguleringsplanen gir kommunen rett til å sikre seg nødvendig grunn for å gjennomføre tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 16-2. Eiendoms- og byfornyelsesteten (EBY) har fått oppdraget med å foreta dette grunnervervet, før Oslobygg KF kan starte arbeidet med tiltaket.

Oslo kommune må erverve, det vil si overta, 192 m² grunn fra deres eiendom, gnr./bnr. 102/654, vist med gul farge i grunnervervskartet vi har vedlagt.

Dersom vi ikke kommer til noen form for avtale, vil kommunen måtte vurdere ekspropriasjon for å få gjennomført tiltaket. Det vil da bli opp til domstolen å avgjøre både om kommunen har rett til å ta i bruk arealet og erstatningen.

Ved avståelse av deler av eiendom skal grunneier få dekket sitt økonomiske tap, og erstatningen skal basere seg på ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Med dette menes at erstatningen skal beregnes på grunnlag av enten salgsverdi eller bruksverdi, og det høyeste skal legges til grunn. Ved delavståelse av areal regulert til boligformål beregnes erstatningen normalt etter salgsverdien.

I erstatningsvurderingen skal det legges til grunn tidligere reguleringsplaner, herunder reguleringsplan S-1352 vedtatt 09.12.1970 og reguleringsplan S-2165 vedtatt 30.09.1976. Arealene var regulert til fortau og tomt for offentlig bygning (skole).

Vi anser at borettslaget ikke taper noe utnyttelsesgrad, da det ikke skal erverves grunn som tidligere er regulert til bolig.

På bakgrunn av det overnevnte, tilbys det skjønnsmessig et vederlag á kr 30 000. Tilbudet kan ikke påberopes ved et eventuelt senere skjønn. Tilbudet avgis med forbehold om kompetent myndighets samtykke, som i dette tilfellet er avdelingsdirektør. Signaturpersoner på dette brevet innehar ikke fullmakt til å binde kommunen.

Aksepterer dere ikke avståelsen, og således ikke signerer avtalen, vil grunnen erverves ved ekspropriasjon og erstatningen fastsettes ved rettslig skjønn.

I henhold til borettslagsloven må alle former for avståelse av eiendom vedtas i borettslagets generalforsamling med 2/3 flertall. En representant fra Oslo kommune vil komme på generalforsamlingen for å redegjøre for saken.

Styrets innstilling

Styret foreslår å vedta saken da borettslaget uansett står i fare for å miste denne delen av eiendommen dersom Oslo Kommune gjennomfører ekspropriasjon. Ved vedtak får borettslaget et skjønnsmessig vederlag for denne delen av eiendommen, men ved ekspropriasjon vil borettslaget ikke få noe vederlag.

Til info har borettslaget benyttet seg av deler av kommunal eiendom i flere år da tidligere styre har etablert avfallsbrønner på kommunal eiendom ved blokk 10. Nåværende styre finner ikke noe dokumentasjon på dette arbeidet.

Forslag til vedtak

Området markert med gult, se vedlagte kart, overdras til Oslo Kommune mot et vederlag på kr 30 000.

Vedlegg

2. Grunnervervskart.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges tre styremedlemmer for 2 år, samt 1 varamedlem for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende personer:

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Caroline Haugen Roås
- Mohammad Hasim Nabi
- Olga Dilen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mohammad Shakoore
-

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ferhat Erman
- Hassan Messaoudi

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Caroline Haugen Roås
 - Mohammad Hasim Nabi
-

Sak 11

Valg av valgkomite

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende personer:

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Faisal Javed
 - Fredrik Hov
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hassan Messaoudi	Lensmann Klevs Vei 164
Nestleder	Caroline Haugen Roås	Garver Ytteborgs Vei 125
Styremedlem	Ferhat Erman	Garver Ytteborgs Vei 111 A
Styremedlem	Gina Melby Haugane	Ole Brumms Vei 36
Styremedlem	Meksut LjUMANI	Ole Brumms Vei 10
Styremedlem	Mohammad Hasim Nabi	Ole Brumms Vei 16
Styremedlem	Maria Selbekk	Ole Brumms Vei 16
Varamedlem	Lise Vevle	Garver Ytteborgs Vei 103

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ferhat Erman	Garver Ytteborgs Vei 111 A
Hassan Messaoudi	Lensmann Klevs Vei 164

Varadelegert

Mohammad Hasim Nabi	Ole Brumms Vei 16
Caroline Haugen Roås	Garver Ytteborgs Vei 125

Valgkomiteen

Mari Helene Ødegaard	Ole Brumms Vei 34
Faisal Javed	Ole Brumms Vei 20
Yasemin Topcu	Ole Brumms Vei 30

Parkeringsutvalg

Fredrik Hov	Ole Brumms Vei 14
Faisal Javed	Ole Brumms Vei 20

Kontaktinformasjon 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. Styrerrommet har telefon 992 78 452, og e-post haugenstua@styrerrommet.no. Se Haugenstua Borettslags hjemmeside på <https://vibbo.no/haugenstua> for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Viktig at alle oppdaterer kontaktinformasjonen sin her.

Generelle opplysninger om Haugenstua Borettslag

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
Ole Brumms Vei 2-44

Gårds- og bruksnummer:
102 - 651, 654

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 (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Haugenstua Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

STYRETS BERETNING JUNI 2023 – MAI 2024

Nye andelseiere

I 2023 ble det omsatt 51 andeler i Haugenstua Borettslag.

Styremøter 2023/24

Styret har i perioden avholdt 12 styremøter. Møtene ble avholdt fysisk på styrerommet i Garver Ytteborgs vei 105. Styret vedtar i tillegg en del prekære saker på e-post mellom styremøtene.

Driftsleder

Styret har vinteren 2023 til våren 2024 arbeidet med å finne en kandidat til en fast 100% stilling som driftsleder for borettslaget. Det har vært viktig for styret å finne rett kandidat og prosessen har derfor tatt noe tid. Styret intervjuet totalt 5 kandidater. Kandidaten valget falt på har jobbet med drift og vedlikehold av små og store eiendommer og oppleves etter styrets mening som en solid kandidat for borettslaget og for stillingen. Tilbud om ansettelse gis i mai 2024 med antatt tiltredelse september 2024 grunnet oppsigelsestid.

Møter med oppgangstillitsvalgte og vara

Det ble avholdt 4 møter i perioden; 2 med oppgangstillitsvalgte i Ole Brumms vei og 2 med oppgangstillitsvalgte i Garver Ytteborgs vei. I disse møtene informerer styret om aktuelle saker som drift og vedlikehold, brannsikkerhet og informasjon om gjennomføring av dugnad, i tillegg til deres oppgaver som oppgangstillitsvalgte.

Valg av oppgangstillitsvalgte og vara

Det ble i løpet av høsten 2023 avholdt oppgangsmøter i samtlige oppganger for valg av oppgangstillitsvalgte og vara. I disse møtene ble det i tillegg gitt informasjon om viktige saker fra styret. Møtene ble gjennomført av blokkansvarlige som består av representanter fra styret.

Det er én tillitsvalgt i hver oppgang, og én varatillitsvalgt i de fleste oppganger.

Kontaktinformasjon til oppgangstillitsvalgte samt vara i din oppgang finner du lett tilgjengelig på oppslagstavlen i heisen.

Dersom du har behov for lån av fellesrommet (lekerommet) eller tilgang til storsøppelrommet, tar du kontakt med oppgangstillitsvalgt i din oppgang.

Blokkansvar

Hver blokk har et medlem fra styret som er blokkansvarlig, og som fungerer som et bindeledd mellom oppgangstillitsvalgt og styret. Blokkansvarlig er ansvarlig for månedlige sjekkrunder og rapportering fra hver blokk og oppgang til styreleder. Ved avvik viderefremmes dette til vaktmestere for utbedring eller andre aktuelle håndverkertjenester kobles inn.

Bomiljø

Styret registrerer at det har vært mindre hærverk og forsøpling av fellesområder enn tidligere år, og det jobbes kontinuerlig med oppfølging av slike saker. Styret oppfordrer alle beboere til å bidra med å holde våre fellesarealer ryddige til enhver tid. Vaktmestere og bomiljøgruppen i styret går jevnlig kontrollrunder, og beboerne som forsøpler uteområdene blir kalt inn til samtale. De blir også eventuelt tilsendt gebyr for den tiden vaktmestere bruker på å rydde etter vedkommende. Dessverre er det en del som ikke benytter askebeger og som kaster sigarettneiper utenfor inngangene eller fra sin veranda. Det gjelder også brukte snusposer. Dette er dessverre med på å trekke ned bomiljøet og førsteinntrykket for borettslaget. Styret oppfordrer alle til å bidra til å opprettholde et godt og trygt bomiljø for alle beboere i Haugenstua borettslag.

Drift og vedlikehold

Styret har kontinuerlig oppfølgingsmøter med driftspersonalet, og følger opp kvalitet på vaktmestertjenester, utbedring og reparasjon av avvik samt oppfølging av HMS-arbeidet i borettslaget. I vinterhalvåret er fokuset stort på brøyting og strøing for å sikre fri ferdsel. I sommerhalvåret ligger fokuset på grøntarealer, som plen- og kantklipping, lusing, stell av hekker, beskjæring av trær osv. Det utføres årlig kontroll på alle lekeapparater i borettslaget av Lekeplassinspektøren. Styret tar også kontinuerlige vurderinger og kontroll av lekeapparater og lekeplasser generelt i borettslaget. Dette gjelder også benker og sosiale soner utendørs. I tillegg har styret egne HMS- og bomiljøgrupper som jevnlig gjennomfører kontroller av alle borettslagets uteområder.

Brannsikkerhet

Hver høst gjennomføres det brannkontroll i borettslaget. Firmaet Firesafe besøker alle leiligheter for å sjekke nødutganger på balkongen, bytte batteri i røykvarslere og sjekke avtrekksvifte. I år ble også alle brannslukningsapparater byttet ut fordi de eksisterende var ti år gamle og utløpsdatoen var i fjor. Det ble også etablert nye brannslukningsapparater i samtlige fellesrom/lekerom. Styret følger opp rapporten fra Firesafe ved å følge opp de leilighetene som får registrert avvik i form av blokkerte rømningsveier og/eller avtrekksvifte som er direkte koblet til ventilasjonsanlegget.

Dugnad

14. og 15. mai gjennomførte vi dugnad i borettslaget for å gjøre fellesområdene våre klare for sommeren og for å rydde opp etter høsten og vinteren. Etter endt dugnad ble det delt ut brus og sjokolade til alle deltakere.

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 prisfrys 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 med følgende informasjon:

Eksempel emnefelt: Haugenstua Borettslag: Ønsker ny Wifi-ruter

Navn:

Adresse:

Bolignummer:(H-nummer)

Mobilnummer

WIFI-ruteren blir tilsendt i posten.

For mer informasjon logg inn på mine sider på www.telenor.no eller ta kontakt på telefonnummer 815 55 520.

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 kontroll sanksjoner, 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

Serviceavtale for rørleggertjenester

Borettslaget inngikk i 2021 en serviceavtale for rørleggertjenester med Rørlegger Teknikk AS etter en evaluering av innkomne tilbud i forbindelse med en anbudsrunde.

Beboerne kan også bruke Rørlegger Teknikk AS til borettslagets framforhandlede priser.

Styret har hatt to oppfølgingsmøter med leverandøren i 2023.

Serviceavtale for elektrikertjenester

Borettslaget har serviceavtale på elektrikertjenester med SMS Electro AS.

Beboerne kan også bruke SMS Electro AS til borettslagets framforhandlede priser.

Styret har hatt flere oppfølgingsmøter med leverandøren i 2023 og 2024 i forbindelse med utbedring av feil og mangler knyttet til Elvias EL-kontroller inne i boligene.

Styret får ofte spørsmål om hvem som har bestilt EL-kontroll. Dette er kontroller som Hafslund/Elvia gjennomfører ca. hvert 20. år i alle boliger i Oslo for å sjekke at det elektriske anlegget i boligene er i henhold til lovverket og ikke utgjør en fare for beboere og naboer.

Styret har hverken bedt om eller kan påvirke slike kontroller.

Vaktmestertjenester

Styret følger opp vaktmesteravtalen kontinuerlig ved driftsmøter og direkte kommunikasjon med vaktmesterne og ledelsen. Det har vært avholdt 2 offisielle oppfølgingsmøter med Bygårdsservice AS i 2023 og planlagt ytterligere to møter i 2024. I disse oppfølgingsmøtene diskuteres og drøftes kvaliteten på vaktmestertjenester generelt, og det foretas en oppsummering av sesongene. Styret benytter også disse møtene til å ta opp klager og problemstillinger som oppstår, og prøver alltid å finne den beste måten å drifte og vedlikeholde borettslaget på uten at det blir en belastning for beboerne, styret eller leverandøren.

Renholdsavtale

Styret følger kontinuerlig opp kvaliteten på renholdstjenestene fra Ren Service AS og har jevnlig oppfølgingsmøter med ledelsen i selskapet. Leverandøren hadde noen utfordringer i oppstartsfasen, men etter oppfølging og møter med leverandør opplever styret nå at de fleste beboere er fornøyde med kvaliteten på renholdsarbeidet.

OBOS-banken

Styret følger nøye med på rentemarkedet og har vært i jevnlig kontakt med OBOS-banken i forbindelse med rentesats på lån. Renten på borettslagets lån var på 1,9 % i juni 2022. Renten var stabilt lav i flere år, men Norges Bank (sentralbanken) har de siste årene hevet renten kraftig. Renten på borettslagets lån per mars 2024 er på 5,4%.

Styringsrenten for lån har fra mars 2023 økt med 1,5%, og ligger nå på 4,5%.

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.

Fasaderehabiliteringsprosjektet

Vedtaket fra ekstraordinær generalforsamling 24.04.2024 er inntil videre satt på vent. Styret er i kommunikasjon med flere instanser innen offentlige etater, media, politikere og ledelsen i OBOS for å sjekke muligheter for endring i kravene som Byantikvaren har satt for Haugenstua Borettslag.

Styret takker engasjerte ildsjeler/beboere i borettslaget for sitt bidrag til styret, ettersom deres bidrag har vært med på å skape et stort engasjement i media og blant politikere.

Veien videre

Det jobbes tverrpolitisk med å finne en løsning for å begrense eller eventuelt fjerne samtlige krav som er satt av Byantikvaren. Dette er ingen enkel sak ettersom Haugenstua mest sannsynlig er det første borettslaget som kjemper mot Byantikvaren og deres urimelige krav på dette nivået. Styret kommer ikke til å gi seg før det forhandles frem en løsning som beboerne kan godta og leve med uten like store konsekvenser for privatøkonomien.

Når styret har kommet frem til en overkommelig løsning vil det bli kalt inn til nye informasjonsmøter hvor beboerne får informasjon om status og fremdrift i saken og kostnadene knyttet til det nye løsningsforslaget. Løsningsforslaget vil da nøye gjennomgås slik at alle er tilstrekkelig informert. På informasjonsmøtet vil også avstemmingsprosessen nøye forklares slik at alle er forberedt for en fremtidig ekstraordinær generalforsamling. Styret har fått mange gode tilbakemeldinger med forbedringspunkter for fremtidige generalforsamlinger. Disse tas til etterretning, og styret vil etterstrebe å imøtekomme forbedringsforslagene i fremtiden.

Den ordinære generalforsamlingen i mai vil IKKE inneholde noe sak om fasadeprosjektet.

Den ordinære generalforsamlingen vil gjennomføres på vanlig måte med vedtak rundt regnskap og budsjett, valg av styremedlemmer og eventuelt andre forslag til saker som ble meldt før 1. mars med mer.

Styret kommer til å informere beboerne fortløpende om fremdrift og eventuell ny informasjon rundt fasadeprosjektet.

Oppsummering

Nåværende styre har selv stått for prosjektledelse og prosjektbeskrivelse inkludert kravspesifikasjon på alle prosjekter som ble utført i 2023-2024, samt bidratt effektivt og faglig tungt i fasadeprosjektet.

Hvert enkelt prosjekt har krevd mange tilbudsbeferinger, evalueringer, oppstarts- og byggemøter, oppfølging i gjennomføringsfasen, befaring ved overtakelse, og oppfølging av reklamasjoner i etterkant. Dette setter vanligvis andre borettslag i stor grad bort ved å benytte eksterne konsulenter, da med medfølgende store kostnader.

Styret har med bakgrunn i dette brukt betydelig mer tid enn det man kan forvente av vanlig styrearbeid, noe som har bidratt til store besparelser for borettslaget ved å selv foreta prosjektering, oppfølging og gjennomføring av prosjektene. Dette kommer beboerne til gode i form av store besparelser, samt et spesifikt fokus på muligheter og utfordringer fra noen som faktisk bor i borettslaget.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Inntekter

	Hittil i år			Hele året	Fjoråret	Neste år
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Budsjett	Virkelig	Budsjett
DRIFTSINNTEKTER:						
• INNKREVDE FELLESKOSTNADER	48 544 205	49 220 000	-675 795	49 220 000	46 084 308	57 372 000
• INNTEKTER GARASJER	1 893 205	1 505 000	388 205	1 505 000	1 507 090	1 550 000
• INNTEKTER PARK.PLASSER	1 346 625	987 000	359 625	987 000	955 275	1 050 000
• LADEINNTEKTER EL-BIL	1 034 612	700 000	334 612	700 000	619 360	800 000
• ANDRE INNTEKTER	191 120	140 000	51 120	140 000	184 018	140 000
SUM INNTEKTER	53 009 767	52 552 000	457 767	52 552 000	49 350 051	60 912 000

Hovedinntektene til borettslaget kommer fra innkrevde felleskostnader. Felleskostnader fordeles etter eierbrøk og skal bidra til å dekke drift og vedlikehold av borettslaget.

Innkrevde felleskostnader

Totalt innkrevde felleskostnader var på kr 48 544 205 mot budsjett på kr 49 220 000. Dette gir et avvik på kr -675 795. Avvik i garasje -og parkeringsleie må sees i sammenheng med negativt avvik i innkrevde felleskostnader. Dette innbyrdes avviket kommer av at «reduksjon grunnet tomme leieforhold», se note 2, har redusert innkrevde felleskostnader, og ikke parkeringsleie/ garasjeleie hvor denne reduksjonen var budsjettert.

Inntekter garasjer

Inntekter garasjer var på kr 1 893 205 kroner mot budsjett på kr 1 505 000. Avviket på kr 388 205 skyldes etablering av flere ladestasjoner i garasjen. Disse har en høyere pris enn ordinære garasjeplasser.

Inntekter parkeringsplasser

Inntekter for parkeringsplasser var på kr 1 346 625 mot budsjett på kr 987 000. Avviket på kr 359 625 skyldes en høyere andel utleide parkeringsplasser. I forbindelse med nye gjesteparkeringsbestemmelser ble det også inngått leieforhold for eksterne. De eksterne er hovedsakelig pendlere som tidligere benyttet seg gratis av gjesteparkeringen. Så lenge kapasiteten på ledige parkeringsplasser er god for beboere er dette en løsning styret er positive til.

Inntekter fra ladeplasser

Ladeinntekter fra el-biler utgjør kr 1 034 612 mot budsjett på kr 700 000. Avviket på kr 334 612 skyldes etablering av flere ladere i garasjeanlegg samt prisendring på lading per kWh som ble foretatt i 2022. Prisøkningen den gang gikk fra kr 1,5 per kWh

til kr 3 per kWh. I oktober 2023 ble prisen justert ned til kr 2 per kWh grunnet lavere og mer stabile strømpriser. Prisene er eks mva.

Andre inntekter

Andre inntekter var på kr 191 120 mot budsjett på kr 140 000.

Avviket på kr 51 120 skyldes hovedsakelig tilskudd på kr 21 489 fra OBOS for ny jordfreser til parsellhagen.

Andre inntekter består av antenneleie fra Telenor, leie av parsellhage, salg av nøkler og gebyr for forsøpling.

Sum inntekter

Borettslaget har inntekter på totalt kr 53 009 767 mot et budsjett på kr 52 552 000. Avviket er på kr 457 767 og skyldes hovedsakelig inntekter fra parkeringsplasser og inntekt fra elbilladere.

Driftskostnader

	Hittil i år		
	Virkelig	Budsjett	Avvik
DRIFTSKOSTNADER:			
+ PERSONALKOSTNADER	-606 081	-966 000	359 919
+ STYREHONORAR	-600 000	-600 000	0
+ AVSKRIVNINGER	-968 701	-300 000	-668 701
+ REVISJONSHONORAR	-41 500	-21 000	-20 500
+ ANDRE HONORARER	-490 000	-540 000	50 000
+ FORRETNINGSFØRERHONORAR	-564 390	-570 000	5 610
+ KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-90 127	-350 000	259 873
+ KONTINGENTER	-176 400	-176 400	0
+ DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 959 450	-6 000 000	-3 959 450
+ FORSIKRINGER	-935 165	-1 425 000	489 836
+ KOMMUNALE AVGIFTER	-8 916 959	-8 915 200	-1 759
+ KOSTNADER GARASJER	-480 474	-300 000	-180 474
+ KOSTNADER PARK.PLASSER	-5 896	0	-5 896
+ ENERGI / FYRING	-13 405 222	-15 500 000	2 094 778
+ TV-ANLEGG/BREDBÅND	-2 627 527	-2 500 000	-127 527
+ ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 570 833	-5 736 000	165 167
SUM DRIFTSKOSTNADER	-45 438 725	-43 899 600	-1 539 125
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	7 571 042	8 652 400	-1 081 358
DRIFTSRESULTAT:	7 571 042	8 652 400	-1 081 358

Borettslaget hadde i 2023 driftskostnader på kr 45 438 725 mot budsjett på kr 43 899 600. Det gir et avvik på kr -1 539 125 kroner. Grunnlaget for at avviket er såpass stort er sammensatt, men som tabellen over viser så er det en del avskrivninger som ble foretatt i 2023 samt et større avvik i drift og vedlikehold. Besparelser i bruk av konsulent- og forvaltningstjenester samt kostnader for energi/fyring balanserer avviket noe. Styret redegjør for de ulike postene under.

Personalkostnader

Personalkostnader har et positivt resultat på kr 359 919 i forhold til budsjett. Dette skyldes i hovedsak langtidssykemelding blant ansatte, samt pensjonsavgang i november 2023.

Styrehonorar

Ingen avvik.

Avskrivninger

Avskrivninger for 2023 er på kr 968 701 mot budsjett på kr 300 000. Avviket på kr -668 701 skyldes avskrivninger av investeringer i nye anleggsmaskiner til vaskeriene.

Tørketromler, vaskemaskiner og tørkeskap har de siste årene hatt en markant prisøkning.

Revisjonshonorar

Revisjonshonorar for 2023 er på kr 41 500 mot budsjett på kr 21 000. Avviket på kr -20 500 skyldes økt pris for honorar til revisor samt noe merarbeid i forbindelse med avskrivninger og innhenting av tilleggsdokumentasjon for enkelte poster.

Honoraret til revisor økte fra 18 420 kroner i 2021 til kr 34 125 i 2022 og videre økning til kr 36 000 i 2023.

Andre honorarer

Posten for andre honorarer inkluderer honorarer til parkeringsutvalget og valgkomiteen, samt ekstraordinær godtgjørelse til styret i forbindelse med prosjektarbeid for styreperioden 2022-2023. Avviket på kr -50 000 skyldes noe for høy budsjettering.

Forretningsførerhonorar

Honorar til forretningsfører har et avvik på kr -5 610. Dette skyldes generell indeksregulering.

Konsulent- og forvaltningstjenester

Honorarene er knyttet til juridisk bistand, samt tilleggstjenester som fakturering og likviditetsstyring fra OBOS Eiendomsforvaltning. Det ble i denne posten budsjettert med tjenester fra Enerhaugen Arkitektkontor samt Millab Consult AS i forbindelse med utarbeidelse av anbudskonkurranse og tegninger knyttet til fasadeprosjektet.

Konsulenthonorar for fasadeprosjektet er kontert under Drift og vedlikehold i post 6600 Større vedlikeholdsarbeid, og disse postene må derfor sees i sammenheng for 2023.

Kontingenter

Haugenstua Borettslag betaler den årlige kontingenten for OBOS-medlemskap for sine andelseiere på kr. 200 pr andel. Kontingenten er uendret siden 2018, og er i samsvar med budsjett. Denne posten utgjør kr 176 400.

Drift og vedlikehold

Kostnader til drift og vedlikehold er tidvis vanskelig å budsjettere for, ettersom det kan dukke opp uforutsette behov for vedlikehold. Avviket på kr 3 959 450 skyldes hovedsakelig utskiftning av postkasser som har en kostnad på 4 737 771,25. Postkassene var opprinnelig budsjettert i 2022, men ble fakturert først i 2023. Det ble også foretatt utskiftning av brannslukkingsapparater i både leiligheter og fellesområder. Avviket skyldes også riving og etablering av ny balkongbrystning i Garver Ytteborgs vei 115 på grunn av kraftige korrosjonsskader og fare for fall. Det er gjort andre besparelser i forbindelse med vaskerianlegg og ventilasjonsanlegg som balanserer avviket noe.

6600 Større vedlikeholdsarbeid

Posten er opprettet for å skille konsulentarbeid for fasadeprosjektet fra generelle konsulenthonorar for ordinært drifts- og vedlikeholdsarbeid. Den ble opprettet høsten 2023

og var dermed ikke spesifisert ved budsjettmøte for regnskapsåret 2023 som ble avholdt i oktober 2022. Dette må derfor sees i sammenheng med budsjettering for posten for Konsulent- og forvaltningstjenester.

6601 Drift/vedl.hold bygninger

Det er brukt kr 6 432 951 mot budsjett på kr 1 000 000. Avviket på kr -5 431 951 skyldes hovedsakelig utskiftning av postkasser som har en kostnad på 4 737 771,25. Her er det også kostnader for vedlikehold av vinduer og utskiftning av innvendig vindusrammer på grunn av råte og vannskader.

6602 Drift/vedl.hold VVS

Det er brukt kr 379 746 mot budsjett på kr 400 000. Avviket på kr 20 254 ansees som minimalt og skyldes noe mindre bruk av VVS-tjenester.

6603 Drift/vedl.hold elektro

Det er brukt kr 109 030 mot budsjett på 400 000. Avviket på kr 290 970 skyldes utsettelse av utskiftning av eksisterende belysning over til LED-belysning i fellesområder, tekniske rom og diverse andre installasjoner.

6604 Drift/vedl.hold utvendig anl.

Det er brukt kr 30 676 mot budsjett på kr 500 000. Avviket på kr 469 324 skyldes budsjettering for asfaltering som ble forskjøvet til 2024.

6605 Drift/vedl.hold fellesanl.

Avviket på kr 470 000 skyldes manglende posteringer mot kontoen, og kontoen er i senere tid avviklet.

6606 Drift/vedl.hold heiser

Det er brukt kr 904 920 mot budsjett på kr 1 100 000. Avviket på kr 195 080 skyldes besparelse i utgifter grunnet opplæring av vaktmestere i feilsøking ved heisstans, samt kontraktfestet rengjøring av heissliser fra borettslagets renholdsleverandør. Sesonger med mye grus krever jevnlig rengjøring for å forhindre problemer med lukking av heisdører og påfølgende heisstans.

6608 Drift/vedl.hold fyanlegg

Det er brukt kr 7 460 mot budsjett på kr 0. Avviket på kr -7 460 ansees som minimalt og skyldes reparasjon av en lekkasje fra en radiatorkobling.

6609 Drift/vedl.hold brannsikring

Det er brukt pr 1 021 643 mot budsjett på kr 800 000. Avviket på kr -221 643 skyldes utgifter til utskiftning av gamle og etablering av nye brannslukningsapparater i fellesområder.

6610 Drift/vedl.hold vaskerianl.

Det er brukt kr 333 654 mot budsjett på kr 1 000 000. Avviket på kr 666 346 skyldes reduksjon av kostnader grunnet bestilling av lavere antall maskiner enn budsjettert. Dette skyldes opplæring av vaktmestere i resetting og småreparasjoner som ikke krever faghjelp.

6612 Drift/vedl.hold ventilasj.anl.

Det er brukt kr 22 169 mot budsjett på kr 250 000. Avviket på kr 227 831 skyldes godt vedlikehold av eksisterende avtrekksvifter og hyppig rensing av disse.

6614 Drift/vedl.hold garasjeanlegg

Det er brukt kr 0 mot budsjett på kr 30 000. Avviket på kr 30 000 skyldes posteringer på annen konto.

6615 Drift/vedl.hold søppelanlegg

Det er brukt kr 92 879 mot budsjett på kr 0. Avviket på kr -92 879 skyldes manglende budsjettering på kontoen for rengjøring av søppelbrønner for restavtall.

663 Egenandeler forsikring

Det er brukt kr 171 000 mot budsjett på kr 50 000. Avviket på kr -121 000 skyldes hovedsakelig lekkasjer og vannskader fra tak grunnet gammel takteking, samt mye snø og is.

Forsikringer

Borettslagets avtale er med Protector Forsikring AS. Det er brukt kr 935 165 mot budsjett på kr 1 425 000. Avviket på kr 489 836 skyldes for sen fakturering fra forsikringsselskapet.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er vanskelig å budsjettere, da de vedtas først i desember for påfølgende år. Det er brukt kr 8 916 959 mot budsjett på kr 8 915 200. Avviket på kr -1 759 ansees som minimalt. Fra 2022 til 2023 økte Oslo kommune Vann- og Avløpsavgiften med 23,4% og Renovasjonsavgiften med 13%

Kostnader garasje

Det er brukt kr 480 474 mot budsjett på kr 300 000. Avviket på kr -180 474 skyldes høyere strømforbruk etter etablering av flere ladestasjoner i garasjen. De positive inntektene for lading ligger under punkt Inntekter Garasjer og balanseres mot underskuddet på kostnadene. Avviket inkluderer også kostnader for reparasjoner og service av garasjeportene.

Kostnader parkeringsplasser

Det er brukt kr 5 896 mot budsjett på kr 0. Avviket på kr -5 896 skyldes hovedsakelig utskiftning av lysarmatur.

Energi/fyring

Det er brukt totalt kr 13 405 222 på energi og fyring i 2023 mot budsjett på kr 15 500 000. Kostnadene fordeler seg på kr 1 674 671 til elektrisk energi og kr 11 730 550 til varmesentralen. Det totale avviket på kr 2 094 778 skyldes noe lavere energipris enn antatt da budsjett ble satt tilsvarende reelle utgifter i 2022. Borettslaget har spotprisavtale for elektrisk energi gjennom Entelios AS. Styret anser det ikke fordelaktig å inngå fastprisavtale for elektrisk energi på nåværende tidspunkt, men dette vurderes fortløpende og styret følger utviklingen i markedet tett.

TV-anlegg/bredbånd

Det er brukt kr 2 627 527 på tv og bredbånd gjennom borettslagets avtale med Telenor. Dette er mot budsjett på kr 2 500 000. Avviket på kr -127 527 skyldes en noe høyere indeksregulering enn antatt.

Andre driftskostnader

For andre driftskostnader er det brukt kr 5 570 833 mot budsjett på kr 5 736 000. Avviket er på kr 165 167. Mesteparten av kostnaden er knyttet til generelle vaktmestertjenester, renhold, vakthold og tømning av storsøppelrommene.

I tillegg kommer kostnader knyttet til skadedyrbekjempelse, driftsmaterialer, trykksaker og kopieringsmateriell, kontorrekvisita, porto og andre velferds-kostnader.

Besparelsen skyldes at styret har lagt klare føringer og rutiner for innkjøp og bestilling av eksterne tjenester, i tillegg til riktig bruk av ressurser. Små reparasjoner er inkludert i vaktmesteravtalen og utføres lokalt av vaktmesterne og delvis også av styret.

Resultat

Årets resultat på kr -1 607 549 fremkommer i resultatregnskapet og dekkes ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2023 på kr 7 459 886 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 355 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med kr 15 300 000 for 2024.

Forsikring

Budsjettert forsikringspremie for 2024 er kr 1 572 000.

Styret fikk nylig varsel om prisøkning på hele 38% som følge av økt antall innmeldte skader. Skadene skyldes hovedsakelig gammel taktekking og påfølgende vannlekkasjer.

Lån

Haugenstua Borettslag har fire lån i OBOS-banken.

Den nominelle renten på alle lånene er per 05.05.2023 på 5,4%.

Styret følger utviklingen i rentemarkedet nøye, og forsøker å få markedets beste betingelser for borettslaget. For opplysninger om opprinnelige lånebeløp og restsaldo henvises til note 21 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 06.05.2024)

Driftskonto 0,55 % p.a.

Sparekonto 3,60 % p.a.

Honorarer

Styregodtgjørelse for perioden 2023-2024

kr 600 000

Valgkomiteen for periode 2023-2024

kr 30 000

Parkeringsutvalget for periode 2023-2024

kr 60 000

Forretningsførerhonorar

Budsjettert forretningsførerhonorar for 2024 er kr 599 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024, totalt kr 176 400.

Felleskostnader

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

Driften i 2024 forutsetter en økning av felleskostnadene på 17% fra 01.01.2024.

I henhold til budsjett er det forventet at de disponible midlene vil økes i løpet av 2024.

Styret vil tilstrebe å reforhandle avtaler for å redusere kostnader på tjenester som borettslaget etterspør.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Haugenstua Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haugenstua Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

HAUGENSTUA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 515 571, KUNDENR. 388

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	5 830 688	7 108 358	5 830 688	7 459 886
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 607 549	2 803 311	-175 600	2 933 100
Tilbakeføring av avskrivning	17 968 701	360 471	300 000	300 000
Tillegg salgssum anl. midler	17 11	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	17 -1 065 325	-1 507 052	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	21 53 147 585	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	21 -49 785 836	-2 929 663	-2 803 000	-2 638 000
Innsk. øremerk. bankkto	-28 389	-4 737	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 629 198	-1 277 670	-2 678 600	595 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 459 886	5 830 688	3 152 088	8 054 986

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	9 967 153	10 303 775
Kortsiktig gjeld	-2 507 267	-4 473 087
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 459 886	5 830 688

HAUGENSTUA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 515 571, KUNDENR. 388

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	48 544 205	46 084 308	49 220 000	57 372 000
Garasjer	10	1 893 205	1 507 090	1 505 000	1 550 000
Parkeringsplasser	11	1 346 625	955 275	987 000	1 050 000
Ladeinntekter EL-bil		1 034 612	619 360	700 000	800 000
Andre inntekter	3	191 120	184 018	140 000	140 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		53 009 767	49 350 051	52 552 000	60 912 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-606 081	-668 551	-966 000	-965 000
Styrehonorar	5	-600 000	-600 000	-600 000	-600 000
Avskrivninger	17	-968 701	-360 471	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-41 500	-34 125	-21 000	-35 000
Andre honorarer		-490 000	-540 000	-540 000	-490 000
Forretningsførerhonorar		-564 390	-541 640	-570 000	-599 000
Konsulenthonorar	7	-90 127	-303 333	-350 000	-350 000
Kontingenter		-176 400	-176 400	-176 400	-176 400
Drift og vedlikehold	8	-9 959 450	-5 724 425	-6 000 000	-5 355 000
Forsikringer		-935 165	-1 294 126	-1 425 000	-1 572 000
Kommunale avgifter	9	-8 916 959	-7 499 045	-8 915 200	-10 294 000
Garasjer	10	-480 474	-475 270	-300 000	-1 700 000
Parkeringsplasser	11	-5 896	-390	0	0
Energi/fyring	12	-13 405 222	-15 629 026	-15 500 000	-15 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 627 527	-2 390 263	-2 500 000	-2 760 000
Andre driftskostnader	13	-5 570 833	-5 683 469	-5 736 000	-5 902 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-45 438 725	-41 920 534	-43 899 600	-46 398 900
DRIFTSRESULTAT		7 571 042	7 429 517	8 652 400	14 513 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	163 116	68 740	0	0
Finanskostnader	15	-9 341 707	-4 694 946	-8 615 000	-11 580 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-9 178 591	-4 626 206	-8 615 000	-11 580 000
ÅRSRESULTAT		-1 607 549	2 803 311	37 400	2 933 100
Overføringer:					
Udekket tap		-1 607 549	0		
Reduksjon udekket tap		0	2 803 311		

HAUGENSTUA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 515 571, KUNDENR. 388

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	70 757 000	70 757 000
Tomt		3 821 804	3 821 804
Andre varige driftsmidler	17	1 783 838	1 687 226
Aksjer og andeler	18	39 800	39 800
Miljøbankkonto, øremerket		1 335 461	950 317
Langsiktige fordringer		43 579	43 579
SUM ANLEGGSMIDLER		77 781 483	77 299 726
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		71 459	8 624
Forskuddsbetalte kostnader		519 292	39 536
Andre kortsiktige fordringer	19	1 540 975	0
Driftskonto OBOS-banken		2 086 164	2 793 270
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	23 842
Sparekonto OBOS-banken		5 749 263	7 438 503
SUM OMLØPSMIDLER		9 967 153	10 303 775
SUM EIENDELER		87 748 636	87 603 501
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 882 * 100		88 200	88 200
Udekket tap	20	-145 502 778	-143 895 228
SUM EGENKAPITAL		-145 414 578	-143 807 028
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	211 623 291	208 261 542
Borettsinnskudd	22	17 679 300	17 679 300
Annen langsiktig gjeld	23	51 020	51 020
Avsetning bomiljøtiltak		1 302 335	945 580
SUM LANGSIKTIG GJELD		230 655 946	226 937 442

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		973 921	2 233 689
Skyldige offentlige avgifter	24	10 694	27 944
Påløpte renter		974 983	30 685
Påløpte avdrag		216 715	0
Påløpte kostnader		269 027	0
Annen kortsiktig gjeld	25	61 926	2 180 769
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 507 267	4 473 087

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 748 636	87 603 501
Pantstillelse	26	251 679 300	272 449 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2024
Styret i Haugenstua Borettslag

Hassan Messaoudi /s/
Ferhat Erman /s/
Gina Melby Haugane /s/
Meksut LjUMANI /s/
Mohammad Hasim Nabi /s/
Maria Selbekk /s/
Caroline Haugen Roås /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	47 950 560
Trappevask	1 270 080
Eiendomsskatt	3 140
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	49 223 780

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-348 949
Garasje	-330 626
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	48 544 205

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond	21 489
Nettinnbetalinger	21 780
Nøkler	30 300
Telia - Antenneleie	71 459
Telenor- Antenneleie	45 352
Diverse	740
SUM ANDRE INNTEKTER	191 120

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-433 048
Påløpte feriepenger	-61 926
Arbeidsgiveravgift	-209 526
Pensjonskostnader innskudd	-33 690
AFP-pensjon	-172
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-521
Refusjon sykepenger	132 803
SUM	-606 081

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 600 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 475, jf. noten om andre driftskostnader.

Det er i tillegg utbetalt kr. 400 000 i prosjekthonorar, kr. 60 000 til parkeringsutvalget og kr. 30 000 til valgkomiteen.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 41 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-51 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 577
Fornebu Forvaltning AS	-10 113
SUM KONSULENTHONORAR	-90 127

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitekthonorar - Enerhaugen Arkitektkontor AS	174 745
Prosjektledelse - Millab Consult AS	279 578
Totalt prosjekt	454 323
Kostnadsføring i prosjekt i år	-454 323
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-454 323
Drift/vedlikehold bygninger	-6 431 951
Drift/vedlikehold VVS	-379 746
Drift/vedlikehold elektro	-109 030
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 676
Drift/vedlikehold heisanlegg	-904 920
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 460
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 021 643
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-333 654
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 169
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-92 879
Egenandel forsikring	-171 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 959 450

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 140
Vann- og avløpsavgift	-5 252 630
Renovasjonsavgift	-3 661 190
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-8 916 959

NOTE: 10**GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	1 893 205
SUM INNETEKTER GARASJER	1 893 205

KOSTNADER GARASJER

Tomme leieforhold	-1 290
Forsikring	-18 015
Drift/vedl.hold	-101 510
Elektrisk energi	-359 659
SUM KOSTNADER GARASJER	-480 474

SUM GARASJER	1 412 731
---------------------	------------------

NOTE: 11**PARKERINGSPLASSER****INNTEKTER PARKERINGSPLASSER**

Leieinntekter	1 346 625
SUM INNTEKTER PARKERINGSPLASSER	1 346 625

KOSTNADER PARKERINGSPLASSER

Tomme leieforhold	-3 165
Drift/vedl.hold	-2 731
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	-5 896

SUM PARKERINGSPLASSER	1 340 729
------------------------------	------------------

NOTE: 12**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 674 671
Varmesentralen	-11 730 550
SUM ENERGI / FYRING	-13 405 222

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-579 525
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-57 861
Diverse leiekostnader/leasing	-39 377
Driftsmateriell	-131 545
Vaktmestertjenester	-3 320 040
Vakthold	-276 761
Renhold ved firmaer	-936 425
Andre fremmede tjenester	-16 845
Kontor- og datarekvisita	-6 743
Kopieringsmaterieill	-22 335
Trykksaker	-66 990
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 188
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 970
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 475
Andre kontorkostnader	-7 476
Telefon, annet	-3 366
Porto	-2 380
Drivstoff biler, maskiner osv.	-17 172
Bank- og kortgebyr	-3 074
Velferdskostnader	-64 661
Konstaterte tap	-8 624
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 570 833

NOTE: 14**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	18 270
Renter av sparekonto i OBOS-banken	144 846
SUM FINANSINNTEKTER	163 116

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-212 549
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-547 177
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-7 075 619
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-968 661
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-176 906
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-358 828
Renter på leverandørgjeld	-1 967
SUM FINANSKOSTNADER	-9 341 707

NOTE: 16**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1969	66 153 000
Kostpris/bokført verdi 1977. Tilleggsbebyggelse (Garasjehus)	4 604 000
SUM BYGNINGER	70 757 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.102/bnr.651 M. flere

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

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Andre anleggsmidler		
Tilgang 2014	1	
Avgang 2023	-1	0
Anleggsmidler		
Tilgang 2014	1	
Avgang 2023	-1	0
Feiemaskin		
Tilgang 2014	1	
Avgang 2023	-1	0
Graveringsutstyr		
Tilgang 2022	72 678	
Avskrevet tidligere	-3 634	

Avskrevet i år	-14 536	54 508
Jordfreser nr. 1		
Tilgang 2023	21 489	
Avskrevet i år	-7 163	14 326
Kubota F1900		
Tilgang 2014	1	
Avgang 2023	-1	0
Kubota F3560		
Tilgang 2014	1	
Avgang 2023	-1	0
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2016	366 534	
Avskrevet tidligere	-366 533	
Avgang 2023	-1	0
Sandstrøer		
Tilgang 2014	1	
Avgang 2023	-1	0
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2014	1	
Avgang 2023	-1	0
Snøskjær nr. 2		
Tilgang 2014	1	
Avgang 2023	-1	0
Tørketrommel 2		
Tilgang 2022	40 555	
Avskrevet tidligere	-3 380	
Avskrevet i år	-13 518	23 657
Tørketrommel 3		
Tilgang 2022	40 550	
Avskrevet tidligere	-3 379	
Avskrevet i år	-13 517	23 654
Tørketrommel 4		
Tilgang 2022	31 520	
Avskrevet tidligere	-8 756	
Avskrevet i år	-10 507	12 258
Tørkeskap		
Tilgang 2022	28 000	

Avskrevet tidligere	-7 000	
Avskrevet i år	-9 333	11 667
Tørkeskap		
Tilgang 2022	28 000	
Avskrevet tidligere	-5 444	
Avskrevet i år	-9 333	13 222
Tørkeskap		
Tilgang 2022	28 800	
Avskrevet tidligere	-4 000	
Avskrevet i år	-9 600	15 200
Tørketrommel 8		
Tilgang 2022	40 550	
Avskrevet tidligere	-1 126	
Avskrevet i år	-13 517	25 907
Tørkeskap		
Tilgang 2022	28 800	
Avskrevet tidligere	-2 400	
Avskrevet i år	-9 600	16 800
Tørketrommel		
Tilgang 2022	40 555	
Avskrevet tidligere	-3 380	
Avskrevet i år	-13 518	23 657
Vaskemaskin nr. 10		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-6 556	
Avskrevet i år	-15 733	24 911
Vaskemaskin nr. 11		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-6 556	
Avskrevet i år	-15 733	24 911
Vaskerianlegg		
Tilgang 2023	599 248	
Avskrevet i år	-199 749	399 499
Vaskemaskin		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-3 933	
Avskrevet i år	-15 733	27 533
Vaskemaskin nr. 2		

Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-3 933	
Avskrevet i år	-15 733	27 533
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-3 933	
Avskrevet i år	-15 733	27 533
Vaskemaskin nr. 4		
Tilgang 2022	58 481	
Avskrevet tidligere	-4 873	
Avskrevet i år	-19 494	34 114
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2022	43 300	
Avskrevet tidligere	-13 231	
Avskrevet i år	-14 433	15 636
Vaskemaskin nr. 6		
Tilgang 2022	45 850	
Avskrevet tidligere	-12 736	
Avskrevet i år	-15 283	17 831
Vaskemaskin nr. 7		
Tilgang 2022	45 850	
Avskrevet tidligere	-11 463	
Avskrevet i år	-15 283	19 104
Vaskemaskin nr. 8		
Tilgang 2022	45 850	
Avskrevet tidligere	-11 463	
Avskrevet i år	-15 283	19 104
Vaskemaskin nr. 9		
Tilgang 2022	57 313	
Avskrevet tidligere	-9 552	
Avskrevet i år	-19 104	28 657
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2014	1	
Avgang 2023	-1	0
Fellesareal		
Tilgang 2023	444 588	
Avskrevet i år	-88 918	355 670
Ladebokser elbil		

Tilgang 2020	901 058	
Avskrevet tidligere	-540 635	
Avskrevet i år	-180 212	180 212
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2023	467 928	
Avskrevet tidligere	-467 927	
Avgang 2023	-1	0
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2022	594 400	
Avskrevet tidligere	-49 533	
Avskrevet i år	-198 133	
		346 734
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 783 838
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		968 701

NOTE: 18**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Tokerud Varmesentral. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 398 Pålydende: kr 100,- Balanseført verdi: kr 39 800,-.

Den samlede aksjekapital i Tokerud Varmesentral AS er på kr 100 000,-.

NOTE: 19**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tokerud Varmesentral AS - Kreditnota desember 2023	1 287 113
--	-----------

Tokerud Varmesentral AS - Avregning 2023	253 862
--	---------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 540 975
---	------------------

NOTE: 20**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 21**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,25 %. Løpetiden er 20 år.

Nedbetalt tidligere 18 128 558

Nedbetalt i år 13 641 442

0

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014 -8 002 000

Økning 2015 -16 000 000

Økning 2016 -18 998 000

Nedbetalt tidligere 8 379 900

Nedbetalt i år 34 620 100

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,25 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2016 -160 000 000

Nedbetalt i år 0

-160 000 000

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,25 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2023 -34 175 015

Nedbetalt i år 561 999

-33 613 016

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,25 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2023 -6 000 000

Nedbetalt i år 53 325

-5 946 675

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,25 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2023 -12 972 570

Nedbetalt i år 908 970

-12 063 600

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-211 623 291****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags-

og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS	Første avdrag er 30/09-2026
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2026	
1002, 1005, 1008, 1011, 1014, 1017		150
1020, 1023, 1026, 1029, 1032, 1035		150
1038, 1041, 1044, 1047, 1050, 1053		150
1056, 1059, 1062, 1065, 1068, 1071		150
1074, 1077, 1080, 1083, 1086, 1089		150
1092, 1095, 1098, 1101, 1104, 1107		150
1110, 1113, 1116, 1119, 1122, 1125		150
2002, 2005, 2008, 2011, 2014, 2017		150
2020, 2023, 2026, 2029, 2032, 2035		150
2038, 2041, 2044, 2047, 2050, 2053		150
2056, 2059, 2062, 2065, 2068, 2071		150
2074, 2077, 2080, 2083, 2086, 2089		150
2092, 2095, 2098, 2101, 2104, 2107		150
2110, 2113, 2116, 2119, 2122, 2125		150
3002, 3005, 3008, 3011, 3014, 3017		150
3020, 3023, 3026, 3029, 3032, 3035		150
3038, 3041, 3044, 3047, 3050, 3053		150
3056, 3059, 3062, 3065, 3068, 3071		150
3074, 3077, 3080, 3083, 3086, 3089		150
3092, 3095, 3098, 3101, 3104, 3107		150
3110, 3113, 3116, 3119, 3122, 3125		150
4002, 4005, 4008, 4011, 4014, 4017		150
4020, 4023, 4026, 4029, 4032, 4035		150
4038, 4041, 4044, 4047, 4050, 4053		150
4056, 4059, 4062, 4065, 4068, 4071		150
4074, 4077, 4080, 4083, 4086, 4089		150
4092, 4095, 4098, 4101, 4104, 4107		150
4110, 4113, 4116, 4119, 4122, 4125		150
5002, 5005, 5008, 5011, 5014, 5017		150
5020, 5023, 5026, 5029, 5032, 5035		150
5038, 5041, 5044, 5047, 5050, 5053		150
5056, 5059, 5062, 5065, 5068, 5071		150
5074, 5077, 5080, 5083, 5086, 5089		150
5092, 5095, 5098, 5101, 5104, 5107		150

5110, 5113, 5116, 5119, 5122, 5125	150
6002, 6005, 6008, 6011, 6014, 6017	150
6020, 6023, 6026, 6029, 6032, 6035	150
6038, 6041, 6044, 6047, 6050, 6053	150
6056, 6059, 6062, 6065, 6068, 6071	150
6074, 6077, 6080, 6083, 6086, 6089	150
6092, 6095, 6098, 6101, 6104, 6107	150
6110, 6113, 6116, 6119, 6122, 6125	150
7002, 7005, 7008, 7011, 7014, 7017	150
7020, 7023, 7026, 7029, 7032, 7035	150
7038, 7041, 7044, 7047, 7050, 7053	150
7056, 7059, 7062, 7065, 7068, 7071	150
7074, 7077, 7080, 7083, 7086, 7089	150
7092, 7095, 7098, 7101, 7104, 7107	150
7110, 7113, 7116, 7119, 7122, 7125	150
1001, 1003, 1004, 1006, 1007, 1009	250
1010, 1012, 1013, 1015, 1016, 1018	250
1019, 1021, 1022, 1024, 1025, 1027	250
1028, 1030, 1031, 1033, 1034, 1036	250
1037, 1039, 1040, 1042, 1043, 1045	250
1046, 1048, 1049, 1051, 1052, 1054	250
1055, 1057, 1058, 1060, 1061, 1063	250
1064, 1066, 1069, 1072, 1075, 1078	250
1081, 1084, 1087, 1090, 1093, 1096	250
1099, 1102, 1105, 1108, 1111, 1114	250
1117, 1120, 1123, 1126, 2001, 2003	250
2004, 2006, 2007, 2009, 2010, 2012	250
2013, 2015, 2016, 2018, 2019, 2021	250
2022, 2024, 2025, 2027, 2028, 2030	250
2031, 2033, 2034, 2036, 2037,	
2039	250
2040, 2042, 2043, 2045, 2046,	
2048	250
2049, 2051, 2052, 2054, 2055,	
2057	250
2058, 2060, 2061, 2063, 2064,	
2066	250
2069, 2072, 2075, 2078, 2081,	
2084	250
2087, 2090, 2093, 2096, 2099,	
2102	250
2105, 2108, 2111, 2114, 2117,	
2120	250
2123, 2126, 3001, 3003, 3004,	
3006	250
3007, 3009, 3010, 3012, 3013,	
3015	250
3016, 3018, 3019, 3021, 3022,	
3024	250

3025, 3027, 3028, 3030, 3031, 3033	250
3034, 3036, 3037, 3039, 3040, 3042	250
3043, 3045, 3046, 3048, 3049, 3051	250
3052, 3054, 3055, 3057, 3058, 3060	250
3061, 3063, 3064, 3066, 3069, 3072	250
3075, 3078, 3081, 3084, 3087, 3090	250
3093, 3096, 3099, 3102, 3105, 3108	250
3111, 3114, 3117, 3120, 3123, 3126	250
4003, 4006, 4009, 4012, 4015, 4018	250
4021, 4024, 4027, 4030, 4033, 4036	250
4039, 4042, 4045, 4048, 4051, 4054	250
4057, 4060, 4063, 4066, 4069, 4072	250
4075, 4078, 4081, 4084, 4087, 4090	250
4093, 4096, 4099, 4102, 4105, 4108	250
4111, 4114, 4117, 4120, 4123, 4126	250
5003, 5006, 5009, 5012, 5015, 5018	250
5021, 5024, 5027, 5030, 5033, 5036	250
5039, 5042, 5045, 5048, 5051, 5054	250
5057, 5060, 5063, 5066, 5069, 5072	250
5075, 5078, 5081, 5084, 5087, 5090	250
5093, 5096, 5099, 5102, 5105, 5108	250
5111, 5114, 5117, 5120, 5123, 5126	250
6003, 6006, 6009, 6012, 6015, 6018	250
6021, 6024, 6027, 6030, 6033, 6036	250
6057, 6060, 6063, 6066, 6069, 6072	250
6075, 6078, 6081, 6084, 6087, 6090	250

6093, 6096, 6099, 6102, 6105, 6108	250
6111, 6114, 6117, 6120, 6123, 6126	250

NOTE: 22**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969	-17 628 000
Tilgang 2010	-27 400
Tilgang 2014	-23 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-17 679 300

NOTE: 23**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-25 000
Depositum parkeringsplasser	-26 020
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-51 020

NOTE: 24**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 694
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-10 694

NOTE: 25**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-61 926
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-61 926

NOTE: 26**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 679 300
Pantelån	211 623 291
Påløpte avdrag	216 715
TOTALT	229 519 306

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

Bygninger	70 757 000
Tomt	3 821 804
TOTALT	74 578 804

Annen informasjon om borettslaget

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. Styrerrommet har telefon 992 78 452, og e-post haugenstua@styrerrommet.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.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktelefon/vaktmester

Haugenstua Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste fra Bygårdservice AS som kan kontaktes på telefon 905 20 631 på hverdager etter kontortid, i helg og på helligdager. Dette er en vaktelefon og skal kun benyttes ved nødsituasjoner og akutte hendelser som for eksempel vannlekkasjer og heisstans. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vanlige driftsavvik meldes til kontoret på epost haugenstua@styrerrommet.no, eller på telefon 992 78 452 i generell arbeidstid.

Vektertjeneste

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

Daglig leder/driftsleder

Daglig leder i borettslaget fratrådte sin stilling 1. november 2023.

Styret har intervjuet flere kandidater til en stilling som driftsleder for borettslaget og gir tilbud til den egnede kandidaten i løpet av mai 2024. Estimert tiltredelse er september 2024.

Renhold

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

Parkering

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

Nøkler/skilt

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

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester via www.vibbo.no

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1412419. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Andelseiere er ansvarlig for å holde rømningsveiene på verandaene og fellesarealene frie til enhver tid.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Haugenstua Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

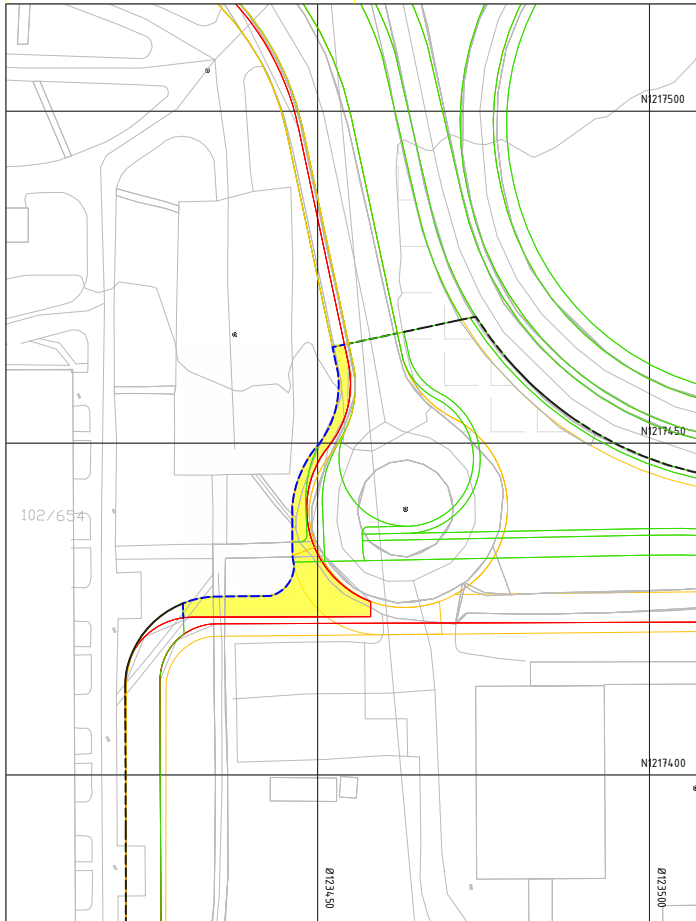
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

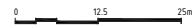
2022 - 2023	Utskiftning postkasser	Oppstart høsten 2022, ferdigstillelse i 2023
2016 - 2019	VVS-prosjekt	Oppstart var i 2016, ferdigstillelse i februar 2019.
2014 - 2015	Forprosjekt vann/ avløp og balkonger	Styret fikk på generalforsamlingen i 2013 aksept for å etablere forprosjekt på vann og avløp samt 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



Takstnr
 Gnr/Bnr 102/654
 Hjemmelhaver Haugenstua borettslag
 Adresse Garver Ytterborgs vei 101-139

Tegnforklaring

- Erverv
- Eksisterende eiendomsgrense
- Ny eiendomsgrense (= plangrense)
- Formålsgrenser i ny plan vedtatt 01.03.2023
- Formålsgrenser i gamle reguleringsplaner
- Planavgrensning



Gnr/Bnr	Hjemmelshaver	Adresse	Permanent erverv
102/654	Haugenstua borettslag	Garver Ytterborgs vei 101-139	192 m ²

Av de 192 m² som erverves var 123 m² tidligere regulert til fortau og 69 m² var tidligere regulert til tomt for offentlig bygning (skole).

Kartopplysninger

Koordinatsystem EUREF89/NTM Sone 10 Målestokk: 1:500 m
 Høydegrunnlag: NN2000

Garver Ytterborgs vei 145 - ny Haukåsen skole
 Gnr/bnr: 102/654
 Grunnaverv/W-tegning

Dr. arb. H1	Kontroll	Godkjent	Rev. dato
			21.06.2023
Tegningsdato			
Revisor: Oslo kommune			
Prosjekt for			
Produert av			
ENERHAUGEN			
AS			
PROF. nummer			
Arkivnummer			
Byggesaksnummer			
Målestokk 1:500			
Tegningsnummer/			
revisjonsnotat			

Utskrevet av H1	Kontrollert av xxx	Godkjent av xxx	Fotokopiert/trykt xxxxx_xxx
-----------------	--------------------	-----------------	-----------------------------

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

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.



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 388

Haugenstua Borettslag

Velkommen til årsmøte i Haugenstua Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Fasaderehabilitering

Med vennlig hilsen,

Styret i Haugenstua Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Fasaderehabilitering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

Styret fikk gjennomslag hos Byantikvaren på følgende:

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Forslag til vedtak 3

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

Forslag til vedtak 4

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

Vedlegg

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

Haugenstua Borettslag														ALT. 1	
	2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		Kommentarer
	april-juni	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	
Økning i felleskostnader	-	-	25	-	10	-	10	-	10	-	10	-	5		Økning i %
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	53 902 518	
Andre inntekter	1 129 800	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	
Drittsutbetalinger	(10 185 975)	(20 371 950)	(20 677 529)	(20 987 692)	(21 302 508)	(21 622 045)	(21 946 376)	(22 275 572)	(22 609 705)	(22 948 851)	(23 293 083)	(23 642 480)	(23 997 117)	(24 357 074)	+ 1.5 % pr. halvår.
Ordinært vedlikehold	(1 338 750)	(2 677 500)	(2 717 663)	(2 758 427)	(2 799 804)	(2 841 801)	(2 884 428)	(2 927 694)	(2 971 610)	(3 016 184)	(3 061 427)	(3 107 348)	(3 153 958)	(3 201 268)	+ 1.5 % pr. halvår.
Ekstraordinært vedlikehold															
NETTO DRIFT	-	3 630 273	14 273 145	13 927 403	17 082 775	16 726 583	20 221 978	19 855 020	23 725 181	23 347 132	27 630 296	27 240 821	29 412 290	29 011 042	28 603 776
Lånnr. 9820 81 25990	(100 965)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	Pr. 01.04.2024 kr 5 925 196
Lånnr. 9820 81 26008	(551 123)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	Pr. 01.04.2025 kr 11 671 861
Lånnr. 9820 81 26016	(681 628)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	Pr. 01.04.2026 kr 33 379 883
Lånnr. 9820 75 46526	(2 160 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(5 033 797)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	Pr. 01.04.2028 kr 160 000 000
FINANSIELL UTBETALING	-	(3 493 715)	(6 987 431)	(6 987 431)	(6 987 431)	(7 701 228)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(6 955 881)	Budsjett rente 5,40 %
NETTO ETTER FIN. UTBET.	-	136 558	7 285 714	6 939 972	10 095 344	9 739 152	12 520 750	11 796 894	15 687 054	15 289 005	19 572 170	19 182 694	21 354 163	20 952 916	21 647 895
Leverandørgjeld	(809 868)														
Kostnad rehabilitering		(67 500 000)	(67 500 000)	(67 500 000)	(67 500 000)	(67 500 000)	(67 500 000)	(67 500 000)	(67 500 000)	(67 500 000)	(67 500 000)	(67 500 000)	(67 500 000)	(67 500 000)	Rehab. kost kr 675 000 000
Finanskostnader		(1 674 000)	(3 402 000)	(5 103 000)	(6 858 000)	(8 588 000)	(10 381 500)	(12 123 000)	(13 910 400)	(15 638 400)	(17 420 400)				Finanskostnader kr 95 096 700
															Totalprosjektkostnad kr 770 096 700
Utbet. nytt lån		62 000 000	64 000 000	63 000 000	65 000 000	64 000 000	66 500 000	64 500 000	66 200 000	64 000 000	66 000 000				Nytt lån rehabilitering kr 645 200 000
Løpetid 40 år, hvorav 5 års avdragstfrihet												(20 535 991)	(20 535 991)	(20 535 991)	Budsjettet rente 5,40 %
LIKVIDITET GENERERT	-	(673 310)	111 714	37 972	492 344	381 152	434 750	415 394	544 054	78 605	433 770	262 294	818 173	416 925	1 111 904
INNGÅENDE LIKVIDITET	7 365 133	6 691 622	6 803 536	6 841 509	7 333 853	7 715 005	8 149 755	8 565 148	9 109 202	9 187 807	9 621 577	9 883 872	10 702 044	11 118 969	
UTGÅENDE LIKVIDITET	6 691 622	6 803 536	6 841 509	7 333 853	7 715 005	8 149 755	8 565 148	9 109 202	9 187 807	9 621 577	9 883 872	10 702 044	11 118 969	12 230 874	

Haugenstua Borettslag														ALT. 2	
	2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		Kommentarer
	april-juni	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	
Økning i felleskostnader	-	-	25	-	10	-	10	-	10	-	8	-	8	-	Økning i %
Fellesskostnader	14 025 198	35 062 995	35 062 995	38 569 295	38 569 295	42 426 224	42 426 224	46 668 846	46 668 846	50 402 354	50 402 354	54 434 542	54 434 542	54 434 542	
Andre inntekter	1 129 800	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	
Drittsubbetalinger	(10 185 975)	(20 371 950)	(20 677 529)	(20 987 692)	(21 302 508)	(21 622 045)	(21 946 376)	(22 275 572)	(22 609 705)	(22 948 851)	(23 293 083)	(23 642 480)	(23 997 117)	(24 357 074)	+ 1.5 % pr. halvår.
Ordinært vedlikehold	(1 338 750)	(2 677 500)	(2 717 663)	(2 758 427)	(2 799 804)	(2 841 801)	(2 884 428)	(2 927 694)	(2 971 610)	(3 016 184)	(3 061 427)	(3 107 348)	(3 153 958)	(3 201 268)	+ 1.5 % pr. halvår.
Ekstraordinært vedlikehold															
NETTO DRIFT	-	3 630 273	14 273 145	13 927 403	17 082 775	16 726 583	20 221 978	19 855 020	23 725 181	23 347 132	26 696 920	26 307 444	29 944 315	29 543 067	29 135 801
Lånnr. 9820 81 25990	(100 965)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	Pr. 01.04.2024 kr 5 925 196
Lånnr. 9820 81 26008	(551 123)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	Pr. 01.04.2025 kr 11 671 861
Lånnr. 9820 81 26016	(681 628)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	Pr. 01.04.2026 kr 33 379 883
Lånnr. 9820 75 46526	(2 160 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(5 033 797)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	Pr. 01.04.2028 kr 160 000 000
FINANSIELL UT BETALING	-	(3 493 715)	(6 987 431)	(6 987 431)	(6 987 431)	(7 701 228)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(6 955 881)	Budsjettert rente 5,40 %
NETTO ETTER FIN. UT BET.	-	136 558	7 285 714	6 939 972	10 095 344	9 739 152	12 520 750	11 796 894	15 667 054	15 289 005	18 638 793	18 249 317	21 886 188	21 484 941	22 179 920
Leverandørgjeld	(809 868)														
Kostnad rehabilitering		(69 095 872)	(69 095 872)	(69 095 872)	(69 095 872)	(69 095 872)	(69 095 872)	(69 095 872)	(69 095 872)	(69 095 872)	(69 095 872)	(69 095 872)	(69 095 872)	(69 095 872)	Rehab. kost kr 690 958 722
Finanskostnader		(1 741 500)	(3 523 500)	(5 278 500)	(7 087 500)	(8 869 500)	(10 719 000)	(12 514 500)	(14 364 000)	(16 173 000)	(18 049 500)				Finanskostnader kr 98 320 500
															Totalprosjektkostnad kr 789 279 222
Utbet. nytt lån		64 500 000	66 000 000	65 000 000	67 000 000	66 000 000	68 500 000	66 500 000	68 500 000	67 000 000	69 500 000				Nytt lån rehabilitering kr 668 500 000
Løpetid 40 år, hvorav 5 års avdragstfrihet												(21 277 604)	(21 277 604)	(21 277 604)	Budsjettetert rente 5,40 %
LIKVIDITET GENERERT	-	(673 310)	948 342	320 600	720 972	555 780	555 378	482 021	556 682	329 133	369 921	603 945	608 585	207 337	902 316
INNGÅENDE LIKVIDITET	7 365 133	6 691 622	7 640 164	7 960 764	8 681 736	9 237 516	9 792 894	10 274 915	10 831 597	11 160 730	11 530 651	12 134 596	12 743 180	12 950 518	
UTGÅENDE LIKVIDITET	6 691 622	7 640 164	7 960 764	8 681 736	9 237 516	9 792 894	10 274 915	10 831 597	11 160 730	11 530 651	12 134 596	12 743 180	12 950 518	13 652 834	

Haugenstua Borettslag														ALT. 3	
	2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		Kommentarer
	april-juni	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	
Økning i felleskostnader	-	-	25	-	15	-	14	-	10	-	10	-	6		Økning i %
Fellesskostnader	14 025 198	35 062 995	35 062 995	40 322 444	40 322 444	45 967 586	45 967 586	50 564 345	50 564 345	55 620 780	55 620 780	58 958 026	58 958 026	58 958 026	
Andre inntekter	1 129 800	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	
Drittsutbetalinger	(10 185 975)	(20 371 950)	(20 677 529)	(20 987 692)	(21 302 508)	(21 622 045)	(21 946 376)	(22 275 572)	(22 609 705)	(22 948 851)	(23 293 083)	(23 642 480)	(23 997 117)	(24 357 074)	+ 1.5 % pr. halvår.
Ordinært vedlikehold	(1 338 750)	(2 677 500)	(2 717 663)	(2 758 427)	(2 799 804)	(2 841 801)	(2 884 428)	(2 927 694)	(2 971 610)	(3 016 184)	(3 061 427)	(3 107 348)	(3 153 958)	(3 201 268)	+ 1.5 % pr. halvår.
Ekstraordinært vedlikehold															
NETTO DRIFT	-	3 630 273	14 273 145	13 927 403	18 835 925	18 479 733	23 763 340	23 396 383	27 620 679	27 242 630	31 915 345	31 525 870	34 467 799	34 066 551	33 659 285
Lånnr. 9820 81 25990	(100 965)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	Pr. 01.04.2024 kr 5 925 196
Lånnr. 9820 81 26008	(551 123)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	Pr. 01.04.2025 kr 11 671 861
Lånnr. 9820 81 26016	(681 628)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	Pr. 01.04.2026 kr 33 379 883
Lånnr. 9820 75 46526	(2 160 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(5 033 797)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	Pr. 01.04.2028 kr 160 000 000
FINANSIELL UT BETALING	-	(3 493 715)	(6 987 431)	(6 987 431)	(6 987 431)	(7 701 228)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(6 955 881)	Budsjettertente 5,40 %
NETTO ETTER FIN. UT BET.	-	136 558	7 285 714	6 939 972	11 848 494	11 492 302	16 062 112	15 338 256	19 562 553	19 184 504	23 857 219	23 467 743	26 409 672	26 008 425	26 703 404
Leverandørgjeld	(809 868)														
Kostnad rehabilitering		(84 151 712)	(84 151 712)	(84 151 712)	(84 151 712)	(84 151 712)	(84 151 712)	(84 151 712)	(84 151 712)	(84 151 712)	(84 151 712)	(84 151 712)	(84 151 712)	(84 151 712)	Rehab. kost kr 841 517 115
Finanskostnader		(2 160 000)	(4 374 000)	(6 534 000)	(8 748 000)	(10 881 000)	(13 108 500)	(15 282 000)	(17 523 000)	(19 683 000)	(21 924 000)				Finanskostnader kr 120 217 500
															Totalprosjektkostnad kr 961 734 615
Utbet. nytt lån		80 000 000	82 000 000	80 000 000	82 000 000	79 000 000	82 500 000	80 500 000	83 000 000	80 000 000	83 000 000				Nytt lån rehabilitering kr 812 000 000
Løpeld 40 år, hvorav 5 års avdragstfrihet												(25 845 047)	(25 845 047)	(25 845 047)	Budsjettertente 5,40 %
LIKVIDITET GENERERT	-	(673 310)	974 003	414 261	1 162 782	592 590	29 401	578 045	628 841	509 792	22 507	392 032	564 625	163 377	858 356
INNGÅENDE LIKVIDITET	7 365 133	6 691 822	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	62 820 949	
Andre inntekter	1 129 800	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	2 259 600	
Drittsubbetalinger	(10 185 975)	(20 371 950)	(20 677 529)	(20 987 692)	(21 302 508)	(21 622 045)	(21 946 376)	(22 275 572)	(22 609 705)	(22 948 851)	(23 293 083)	(23 642 480)	(23 997 117)	(24 357 074)	+ 1.5 % pr. halvår.
Ordinært vedlikehold	(1 338 750)	(2 677 500)	(2 717 663)	(2 758 427)	(2 799 804)	(2 841 801)	(2 884 428)	(2 927 694)	(2 971 610)	(3 016 184)	(3 061 427)	(3 107 348)	(3 153 958)	(3 201 268)	+ 1.5 % pr. halvår.
Ekstraordinært vedlikehold															
NETTO DRIFT	-	3 630 273	14 273 145	13 927 403	18 835 925	18 479 733	24 166 565	23 799 607	28 991 642	28 613 593	34 462 111	34 072 635	38 330 721	37 929 474	37 522 208
Lånnr. 9820 81 25990	(100 965)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	(201 929)	Pr. 01.04.2024 kr 5 925 196
Lånnr. 9820 81 26008	(551 123)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	(1 102 245)	Pr. 01.04.2025 kr 11 671 861
Lånnr. 9820 81 26016	(681 628)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	(1 363 257)	Pr. 01.04.2026 kr 33 379 883
Lånnr. 9820 75 46526	(2 160 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(4 320 000)	(5 033 797)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	(5 390 696)	Pr. 01.04.2028 kr 160 000 000
FINANSIELL UT BETALING	-	(3 493 715)	(6 987 431)	(6 987 431)	(6 987 431)	(7 701 228)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(8 058 127)	(6 955 881)	Budsjettert rente 5,40 %
NETTO ETTER FIN. UT BET.	-	136 558	7 285 714	6 939 972	11 848 494	11 492 302	16 465 337	15 741 481	20 933 516	20 555 467	26 403 984	26 014 509	30 272 595	29 871 347	30 566 326
Leverandørgjeld	(809 868)														
Kostnad rehabilitering		(96 055 056)	(96 055 056)	(96 055 056)	(96 055 056)	(96 055 056)	(96 055 056)	(96 055 056)	(96 055 056)	(96 055 056)	(96 055 056)	(96 055 056)	(96 055 056)	(96 055 056)	Rehab. kost kr 960 550 556
Finanskostnader		(2 484 000)	(5 049 000)	(7 548 500)	(10 111 500)	(12 622 500)	(15 214 500)	(17 725 500)	(20 317 500)	(22 828 500)	(25 420 500)				Finanskostnader kr 139 320 000
															Totalprosjektkostnad kr 1 099 870 556
Utbet. nytt lån		92 000 000	95 000 000	92 500 000	95 000 000	93 000 000	96 000 000	93 000 000	96 000 000	93 000 000	96 000 000				Nytt lån rehabilitering kr 941 500 000
Løpetid 40 år, hvorav 5 års avdragstfrihet												(29 966 887)	(29 966 887)	(29 966 887)	Budsjettetert rente 5,40 %
LIKVIDITET GENERERT	-	(673 310)	746 658	835 917	746 938	325 746	787 781	471 925	152 960	182 911	520 429	538 953	305 708	(95 540)	599 439
INNGÅENDE LIKVIDITET	7 365 133	6 691 622	7 438 461	8 274 398	9 021 336	9 347 062	10 134 863	10 606 798	10 759 748	10 942 660	11 463 088	12 002 041	12 307 749	12 212 209	
UTGÅENDE LIKVIDITET	6 691 622	7 438 461	8 274 398	9 021 336	9 347 062	10 134 863	10 606 798	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**
 - o Prosjektstart er lagt til andre halvår 2024 og med varighet ut første halvår 2029.
 - o Kostnader til prosjektet forutsettes jevnt fordelt i prosjektperioden
 - o 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**
 - o Prosjektstart er lagt til andre halvår 2024
 - o 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**
 - o Prosjektstart er lagt til andre halvår 2024
 - o 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**
 - o Prosjektstart er lagt til andre halvår 2024
 - o 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 fra ordinær generalforsamling 2024 for Haugenstua borettslag

Organisasjonsnummer: 948515571

Møtet ble avholdt: 23. mai kl. 18:00, Engel Paradis, Haavard Martinsens vei 19, 0978 Oslo

Fremmøte: 135 andelseiere og 18 fullmakter, tilsammen 153 stemmeberettigede.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering - 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:

Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder.

✓ Vedtatt.

2. Konstituering - 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:

Generalforsamlingen godkjenner de innleverte registreringsblankettene og fullmaktene som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Konstituering Valg av protokollfører og minst en andelseier 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:

Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som protokollfører, og Mari Helene Ødegård som protokollvitne.

✓ Vedtatt.

4. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

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

Innkallingen er sendt ut innen fristen på minimum 8 dager og maksimum 20 dager.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap for 2023

Viser til vedlagte årsrapport og årsregnskap for 2023, samt revisors beretning.

Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner Årsrapport og Årsregnskap for 2023, og Årsresultatet dekkes ved overføring fra egenkapitalen

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til kr 600 000.

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2023/ 2024

Det er budsjettert med kr 490 000 for perioden 2023/ 2024.

Andre honorarer består av kr 400 000 i prosjekthonorar til styret, kr 60 000 til parkeringsutvalget og kr 30 000 til valgkomiteen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at Andre honorarer settes til kr 490 000.

✓ Vedtatt. 77 stemmer FOR forslag og 70 stemmer MOT.

8. Overdragelse av deler av tomt til Oslo Kommune

Grunnerverv for Haukåsen skole

Styret har blitt kontaktet av Oslo kommune om at kommunen må erverve grunn fra borettslagets eiendom i forbindelse med byggingen av nye Haukåsen skole.

I brevet står det:

Bystyret i Oslo kommune vedtok 01.03.2023 reguleringsplanen S-5166 for by omfattende spesialscole og barnehage. Det planlegges erverv av borrettslagets eiendom til spesialscole og barnehage. Reguleringsplanen gir kommunen rett til å sikre seg nødvendig grunn for å gjennomføre tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 16-2. Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har fått oppdraget med å foreta dette grunnervervet, før Oslobygg KF kan starte arbeidet med tiltaket.

Oslo kommune må erverve, det vil si overta, 192 m² grunn fra deres eiendom, gnr./bnr: 102/654, vist med gul farge i grunnervervskartet vi har vedlagt.

Dersom vi ikke kommer til noen form for avtale, vil kommunen måtte vurdere ekspropriasjon for å få gjennomført tiltaket. Det vil da bli opp til domstolen å avgjøre både om kommunen har rett til å ta i bruk arealet og erstatningen.

Ved avståelse av deler av eiendom skal grunneier få dekket sitt økonomiske tap, og erstatningen skal basere seg på ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Med dette menes at erstatningen skal beregnes på grunnlag av enten salgsverdi eller bruksverdi, og det høyeste skal legges til grunn. Ved delavståelse av areal regulert til boligformål beregnes erstatningen normalt etter salgsverdien.

I erstatningsvurderingen skal det legges til grunn tidligere reguleringsplaner, herunder reguleringsplan S-1352 vedtatt 09.12.1970 og reguleringsplan S-2165 vedtatt 30.09.1976. Arealene var regulert til fortau og tomt for offentlig bygning (skole).

Vi anser at borettslaget ikke taper noe utnyttelsesgrad, da det ikke skal erverves grunn som tidligere er regulert til bolig.

På bakgrunn av det overnevnte, tilbys det skjønnsmessig et vederlag á kr 30 000. Tilbudet kan ikke påberopes ved et eventuelt senere skjønn. Tilbudet avgis med forbehold om kompetent myndighets samtykke, som i dette tilfellet er avdelingsdirektør. Signaturpersoner på dette brevet innehar ikke fullmakt til å binde kommunen.

Aksepterer dere ikke avståelsen, og således ikke signerer avtalen, vil grunnen erverves ved ekspropriasjon og erstatningen fastsettes ved rettslig skjønn.

I henhold til borettslagsloven må alle former for avståelse av eiendom vedtas i borettslagets generalforsamling med 2/3 flertall. En representant fra Oslo kommune vil komme på generalforsamlingen for å redegjøre for saken.

Styrets innstilling

Styret foreslår å vedta saken da borettslaget uansett står i fare for å miste denne delen av eiendommen dersom Oslo Kommune gjennomfører ekspropriasjon. Ved vedtak får borettslaget et skjønnsmessig vederlag for denne delen av eiendommen, men ved ekspropriasjon vil borettslaget ikke få noe vederlag.

Til info har borettslaget benyttet seg av deler av kommunal eiendom i flere år da tidligere styre har etablert avfallsbrønner på kommunal eiendom ved blokk 10. Nåværende styre finner ikke noe dokumentasjon på dette arbeidet.

Forslag til vedtak:

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

 **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges tre styremedlemmer for 2 år, samt 1 varamedlem for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende personer:

Innstilling

Mohammad Nabi trakk sitt kandidatur på generalforsamlingen.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Olga Dilen.
Fredrik Hov
Caroline Haugen Roås

Caroline Roås ble valgt med 95 stemmer, Fredrik Hov med 90 stemmer og Olga Dilen med 71 stemmer.

Syed Nadeem Abbas fikk 70 stemmer og Albert Skar fikk 44 stemmer.

Følgende stilte til valg:
Syed Nadeem Abbas
Olga Dilen.
Fredrik Hov
Caroline Haugen Roås
Albert Skar.

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mohammad Shakoor

Generalforsamlingen støttet forslag om å behandle endring av vedtektene mht. antall varamedlemmer på neste ekstraordinære generalforsamling, hvor man også kunne åpne for valg av flere varamedlemmer.

Følgende stilte til valg:
Mohammad Shakoor

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ferhat Erman
Caroline Haugen Roås.

Styreleder er ikke lenger andelseier, og kunne derfor ikke velges som delegat (fordi man må være såkalt boende medlem). Caroline Roås stilte som kandidat.

Følgende stilte til valg:
Ferhat Erman
Caroline Haugen Roås.

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Meksut Ljuman

styremedlem som har flyttet fra borettslaget trakk seg, og derfor stilte Meksut Ljuman som varadelegat.

Følgende stilte til valg:
Meksut Ljuman

11. Valg av valgkomite og parkeringsutvalg

Det skal velges medlemmer til Valgkomiteen for 1 år, og følgende foreslås:

Faisal Javed

Det skal også velges medlemmer til Parkeringsutvalget for 1 år, og følgende foreslås:

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Faisal Javed

Hamayoon Karamat

Yasemin Topcu

Tuncel Ugur

Mari Helene Ødegård

Følgende stilte til valg:

Faisal Javed

Hamayoon Karamat

Yasemin Topcu

Tuncel Ugur

Mari Helene Ødegård

Parkeringsutvalg (1 år)

Følgende ble valgt:

Fredrik Hov

Faisal Javed.

Følgende stilte til valg:

Fredrik Hov

Faisal Javed.

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) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

7-4 Kameraovervåking

Det tillates kameraovervåking på borettslaget fellesområdet.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

Styremedlem = styreleder, styremedlem og varamedlem

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Boregler

for

Haugenstua Borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen den 23.05.2018. Endret 09.09.2021

Innledning

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

1. Bruk av leiligheten

1.1 Støy

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

1.2 Teknisk utstyr

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

1.3 Radio-, fjernsyns- og parabolantenn

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

1.4 Verandaer, vinduer og markiser

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

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

1.5 Dyrehold

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

2. Bruk av fellesområder

2.1 Bruk av innvendige fellesområder

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

2.2 Bruk av fellesvaskeri

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

- f) Vasketiden pr. reservasjon er 3 timer.
- g) Vask av mopper, tepper og ryer er ikke tillatt fordi løse fibre ødelegger maskinen.
- h) Etter bruk tørkes maskinene med en fuktig klut, og såpekummen skylles med vann.
- i) Etter bruk tømmes lofilteret i tørketrommel og tørkeskap.
- j) Vaskekum, benkeplater og gulv rengjøres etter bruk.
- k) Vinduer og dør inn til vaskeriet lukkes.
- l) Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn de som bor i leiligheten.
- m) Feil med maskiner og utstyr meldes til 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 beplantinger er felles eiendom, og alle rydder sitt.
- b) Bruk av engangsgrill er kun tillatt på utearealer/grøntarealer med brannsikkert underlag. Grillen slokkes med vann og behandles som restavfall.
- c) Alle skal bidra til å ta vare på anlegget og kaster søppel i egne søppelbeholderne.
- d) Hundeeiere skal bruke hundepose og plukke opp hundens avføring. Posen knyttes forsvarlig og kastes i søppelbeholderne
- e) Hærverk og tagging blir politianmeldt

2.7 Parkering og bruk av motorkjøretøy i borettslaget

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

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

3. Andre forhold

3.1 Meldinger, rundskriv, intern avis og annet

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

3.2 Oppgangstillitsvalgt

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

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

3.3 Klage over brudd på boreglene

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

3.4 Skader på borettslagets eiendom

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Garver Ytteborgs vei 103
0977 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Huser

Telefon: 913 68 759
E-post: jonas.huser@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre