

The image shows a bright, modern apartment interior. On the left, a grey sofa with patterned cushions sits on a light-colored wooden floor. In front of the sofa is a small, round, light-colored wooden table holding a bowl of green grapes and a lit candle. To the right, a large set of floor-to-ceiling windows and a glass door provides a view of a balcony and a residential neighborhood with trees and houses. The balcony has a black metal railing. To the right of the glass door, there is a small dining area with a white round table and a black chair. A green textured wall is visible on the far right. The ceiling is white with a thin, curved light fixture.

aktiv.

Ole Brumms vei 36, 0979 OSLO

**Pen toppleilighet med alkove- 14
min til Oslo S - Balkong -
Oppgradert kjøkken og bad- Vv og
fyring inkl.**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Anine Lind

Mobil 921 33 023

E-post anine.lind@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Gudes gate 2, 1530 Moss, 1530 MOSS. TLF. 69 25 25 51

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 131 785,-
Omkostn.: Kr 9 602,-
Total ink omk.: Kr 3 041 387,-
Felleskostn.: Kr 3 412,-
Selger: Bente Grenth

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 31/33 kvm
Tomtstr.: 72635 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 651
Andelsnr.: 803
Oppdragsnr.: 1114260014

Pen toppleilighet med alkove- 14 min til Oslo S - Balkong - Oppgradert kjøkken og bad

Ole Brumms vei 36 er en arealeffektiv og oppgradert 1-roms leilighet beliggende på Haugenstua i bydel Stovner i Oslo. Leiligheten ligger i 7. etasje i blokk fra 1968 og har ca. 33 m² BRA. Her bor du med nærhet til gode grøntområder, tur- og rekreasjonsmuligheter samt enkel tilgang til kollektivtransport med tog og buss fra Haugenstua stasjon.

Høydepunkter:

Leilighet i 7. etasje med balkong på ca. 7 m²
Ingen dokumentavgift
Oppgradert kjøkken og bad fra 2019
Bad etablert i regi av borettslaget
Praktisk planløsning med alkove
Bod for ekstra lagringsplass
Varmtvann, fyring (a-konto), TV og internett inkl.
God tilgang til kollektivtransport og servicetilbud
Grøntarealer i umiddelbar nærhet
Kort vei til toget med 14 min til Oslo S



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	71
Budskjema	190

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 31 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 33 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

7. etasje

BRA-i: 31 kvm Alkove, kjøkken, entré, bad og stue

BRA-e: 2 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.

Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Boligen ble målt til ca. 31,36m², avrundes til 31m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.

Boden ble målt til ca. 1,72m², avrundes til 2m².

Balkongen ble målt til ca. 7,43m², avrundes til 7m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

72635 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt på ca. 72635 m². Opparbeidet med gressplen, beplantninger, asfalt, parkeringsplasser, lekeplasser m.m.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Haugenstua, øverst i Groruddalen i bydel Stovner. Området ligger gunstig plassert mellom Oslo og Lillestrøm, og kombinerer urbane kvaliteter med store sammenhengende grøntområder. Haugenstua er kjent for sitt varierte nærmiljø og byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter gjennom hele året.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Fra Haugenstua stasjon går det hyppige togavganger i både nord- og sørgående retning, med kort reisetid til Oslo sentrum og Lillestrøm. Bussforbindelser finnes i umiddelbar nærhet, og Stovner T-banestasjon er lett tilgjengelig med buss. Avstanden til Oslo sentrum er ca. 12 km.

I nærområdet finner du et bredt utvalg av servicetilbud. Haugenstua senter og Furuset senter tilbyr dagligvarebutikker, forretninger, spisesteder og ulike tjenester. I tillegg ligger Stovner Senter i kort avstand, med et rikt tilbud av butikker, serveringssteder, bibliotek, vinmonopol og øvrige servicetilbud. Utenfor senteret bidrar Linjeparken til et hyggelig byrom og møteplass.

Området byr på et rikt fritids- og aktivitetstilbud. Rommensletta idrettspark har flere idrettsbaner, lekeplasser og aktivitetsområder, mens idrettslagene i nærområdet tilbyr aktiviteter innen blant annet fotball, håndball, friidrett, ski og orientering. Det er også kort vei til turområdene i Østmarka, med merkede stier, skiløyper, bade- og fiskemuligheter samt flere populære utfartssteder.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Jung Bui

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er en boligblokk oppført i mur og betong med fasadeplater, med byggeår fra 1968. Bygningen har heis med adkomst til leiligheter og boder.

Veggkonstruksjonen består av mur og betong med fasadeplater.

Bygningen har en flat takkonstruksjon som er tekket med papp og beslag.

Leilighetens skillende etasjeskillere er utført i betong og er originale fra byggeåret.

Vinduer er utstyrt med trerammer og 2-lags isolerglass fra 1991. Entrédøren er brann- og lydklassifisert.

Boligen har en balkong med en heve/skyve-dør med treramme og 2-lags isolerglass fra 1991. Balkongen er oppbygget med betongelementer og har skjermvegger mot nabo, samt rekkverk av betong og metall.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Påvist sprekker og skader på karmen.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er avvik:

Over forventet levetid.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Påvist skader, riss og sprekker i betongdekke, samt værslitt.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Påvist skader, hakk, riss på parkett og vegger.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Påvist nivå forskjell opptil 18mm.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er avvik:

Over halvparten av brukstiden er oppbrukt.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist sprekker i fliser.

Påvist:

Sprekker på flis bak wc.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er avvik:

Påvist avvik på 3mm, iht. krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm.

- Våtrom - Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Påvist skade/hakk på servant

- Våtrom - Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mangler tilstrekkelig med spalte under dørblad for tilluft.

- Kjøkken - Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Påvist:

Løs oppvaskmaskin.

- Sprekker i silikon mellom benkeplater og fliser.

- Hakk, riss og skader på gulv.

- Ikke tilfredsstillende avtrekk på mekanisk avtrekk, ved test av papir.

- Kjøkken - Etasje > Kjøkken - Avtrekk

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

Påvist avvik ved test av papir.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Påvist avvik ved test av papir på avtrekk til kjøkken vifte, samt ikke tilfredsstillende tilluft under baderomsdør.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: I regi av borettslaget, 2022

Beskrivelse: Tynn sprekk i flis på vegg under wc. Det dryppet vann fra rør under vask og dette ble reparert i regi av borettslaget, da dette var under reklamasjonstiden.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: I regi av styret, 2019

Beskrivelse: Badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2019. Styrer har dokumentasjon for arbeidene.

3. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskrivelse: Borettslaget har renoverert alle bad og byttet rør, sluk og membran blant annet.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Det renoveres en skole i nærheten.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Beskrivelse: Fasaderehabiliteringsprosjekt er vært tidligere vedtatt, men satt på vent og skal stemmes over på nytt når det er et bedre og tryggere økonomisk løsning på prosjektet. Se utfyllende informasjon i meglers prospekt.

Innhold

Leiligheten inneholder stue med alkove og utgang til balkong, kjøkken, bad og gang. I tillegg har leiligheten en bod på 2 kvm.

Standard

Leiligheten har funksjonell og gjennomtenkt planløsning, og ligger i 7. etasje i en bygning oppført i 1968. Boligen har entré, stue med alkove, kjøkken og bad, samt utgang til balkong på ca. 7 m². Det medfølger bod for ekstra lagringsplass.

Kjøkkenet og bad ble oppgradert i 2019. Kjøkkenet fremstår med moderne løsninger og er tilpasset boligens størrelse. Badet ble etablert i regi av borettslaget og har en helhetlig utførelse. I 2026 er det utført vedlikeholdsarbeid i boligen, herunder fjerning og etablering av nye fuger på bad og kjøkken, utskifting av kullfilter samt vedlikehold og rens av ventilasjonsrør på kjøkkenet.

Boligen har innvendig røropplegg fra 2019. Oppvarming skjer via fjernvarme. Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk på kjøkkenet og bad.

Bygget er løpende vedlikeholdt, og i 2022 ble utvendig mur malt i regi av borettslaget. Det er disponibelt fellesvaskeri som er inkludert i felleskostnadene.

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

Alle hvitevarer medfølger salget, inkludert vaskemaskin på bad.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Fjerne og sette på ny fuge på bad og kjøkken. Byttet ut kullfilter, vedlikehold/rens i røret til ventilasjon på kjøkken. Nytt toalettsete.

2019:

- Nytt baderom i regi av borettslaget.
- Nytt kjøkken.
- Rørøpplagg i boligen fra 2019.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2022:

- Malt utvendig mur i regi av borettslaget.

Parkering

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.

Priser for parkeringsplass

Disse prisene gjelder kun for faste leiekontrakter

Uteplass uten motorvarmer 225,- kr

Uteplass med motorvarmer 325,- kr

Storbilplass (P1) 500,- kr

Garasjeplass 390,- kr

Motorsykkelplass 225,- kr

El-bilplass i Ole Brumms vei 450,- kr eks. strøm

El-bilplass på garasjetaket 450,- kr eks. strøm

El-bilplass inne i garasjen 615,- kr eks. strøm

Alle el-bileiere betaler strøm etter eget forbruk.

Ved alle leiekontrakter tilkommer et registreringsgebyr fra Obos. Dette er for 2025 på 850,- kr tilsvarende gebyr gjelder også ved bytte av P-plass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector Forsikring, polisenummer 2133158-5.3

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Radiatoranlegg.

Varmtvann og fyring via fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk

Selger hadde et strømforbruk på 1911 kWh i 2025.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 900 000

Omkostninger kjøper

2 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 602 (Omkostninger totalt)

18 502 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 302 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 909 602 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 918 502 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 921 302 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt, men på bakgrunn av denne boligens verdi, er det ikke eiendomsskatt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 560 204 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 240 815 for år 2024

Tilbud om 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

Felleskostnader inkluderer kommunale avgifter, grunnpakke TV- og BretPriser for parkeringsplass

Disse prisene gjelder kun for faste leiekontrakter

Uteplass uten motorvarmer 225,- kr

Uteplass med motorvarmer 325,- kr

Storbilplass (P1) 500,- kr

Garasje plass 390,- kr

Motorsykkelplass 225,- kr

El-bilplass i Ole Brumms vei 450,- kr eks. strøm

El-bilplass på garasjetaket 450,- kr eks. strøm

El-bilplass inne i garasjen 615,- kr eks. strøm

Alle el-bileiere betaler strøm etter eget forbruk.

Ved alle leiekontrakter tilkommer et registreringsgebyr fra Obos. Dette er for 2025 på 850,- kr tilsvarende gebyr gjelder også ved bytte av P-plass. , felles bygningsforsikring, fyring, forretningsførsel, renter og avdrag på fellesgjeld, drift og vedlikehold.

Felleskostnader: 3.292,80kr

Trappevask: 120kr

Sum: 3.412,80kr

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 412

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Felleskostnadene økte med 5% fra 01.01.2026. Økte lånekostnader for året 2026 i form av utløp av avdragsfrihet i september, er tatt høyde for i den økningen. Styret vil på ny vurdere nivået av felleskostnader ved budsjettarbeidet på slutten av inneværende år, og da se hvor mye felleskostnader må øke i 2027.

Andel Fellesgjeld

Kr 131 785

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 163

Rentekost. fellesgjeld

Kr 537

Andel fellesformue

Kr 8 029

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Haugenstua Borettslag

Organisasjonsnummer

948515571

Andelsnummer

803

Om borettslaget

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

Styret

Styret har kontor i Garver Ytteborgs vei 105 (inngang fra baksiden, dvs. mot barnehagen). Kontortid er normalt mellom kl. 09:00 og kl. 15:00 mandag til fredag. Styrerommet har telefon 992 78 452, og e-post haugenstua@styrerommet.no. Se Haugenstua Borettslags hjemmeside på www.haugenstua.no for ytterligere informasjon.

Vibbo

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

med styret.

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.

Driftsleder

Driftsleder Ismail Kanat er tilgjengelig på driftskontoret fra kl 09:00-15:00 mandag til fredag for beboerne.

Det foretrekkes at all kommunikasjon med driftskontoret og styret foregår på epost til haugenstua@styrerrommet.no for å sikre sporbarhet mellom beboerne og styret/driftskontoret. Dette gjør det også enklere å følge opp henvendelser fra beboerne.

Henvendelser på epost besvares i driftskontorets åpningstid. Driftsleder kan også nås per telefon på 992 78 452 i driftskontorets åpningstid.

Vektertjeneste

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

Renhold

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

Nøkler/skilt

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

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

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 2024, samt andre mindre oppfølgingsmøter i forbindelse med enkelte vedlikeholdstiltak.

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 2024 og 2025 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 4 offisielle oppfølgingsmøter med Bygårdsservice AS i 2024 og planlagt

minimum 2 møter i 2025.

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

Borettslaget har avtale med Akershus Renhold AS.

Gjesteparkering

Styret har jobbet med en løsning for å forhindre togpendlere og andre uvedkommende fra å misbruke våre gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkeringsbestemmelsene for Haugenstua Borettslag ble derfor endret 6. mars 2023.

Borettslaget har hatt utfordringer med at togpendlere bruker gjesteparkeringene på dagtid og opptar plasser som er tiltenkt besøkende. Styret forhandlet frem et kostnadsfritt system for borettslaget, og det er gratis for beboerne å registrere

parkering for sine gjester. Alle beboere skal registrere sine gjester elektronisk via smarttelefon, nettbrett eller pc. Med dette systemet vil misbruk fra togpendlere og andre uvedkommende bli avdekket og bøtelagt av parkeringsselskapet. Styret fikk tilbakemelding fra beboere som ble ilagt kontrollsanksjoner, spesielt for deres gjester etter kl 17. Styret besluttet derfor at det kun er nødvendig å registrere besøkende mellom kl 07-17 mandag-fredag. Beboere kan fremdeles benytte seg av gjesteparkeringsplasser mellom kl 07-17 mandag-fredag. Ved behov for mer enn 3 døgn på gjesteparkeringen, må det bestilles midlertidig gjesteparkeringsbevis på epost til parkering@haugenstua.no

Prosjekter og større vedlikeholdsarbeid

Istandseting av tilfuktsrom

I 2023 ble det foretatt istandsetting av borettslagets tilfuktsrom 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 tilfuktsrommene, 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 tilfuktsrommene både utvendig og innvendig. Styret jobber videre med generell overflatebehandling av vegger og tak i tilfuktsrommene i 2025, og eventuelt andre nødvendige tiltak.

Utendørs treningspark

Høst/vinter 2023 ble det etablert en utendørs treningspark ved juletreet nærmest fotballbanene. Apparatene er tilpasset alle slags mennesker uansett alder og treffer de fleste aldersgrupper. Prosjektet ble fullfinansiert gjennom miljøtilskudd fra OBOS. I 2025 jobber styret videre med utvidelse av treningsparken og etablering av et ytterligere anlegg for styrketrening for voksne. Styret ønsker at treningsparkene skal være til gode for enda flere ulike aldersgrupper og behov. Prosjektet vil bli fullfinansiert gjennom miljøtilskudd fra OBOS.

Utvidelse av strømkapasitet i parkeringshuset

Som informert om tidligere har borettslaget brukt all strømkapasiteten inn i parkeringshuset, og ventelisten på parkeringsplasser med ladestasjon i parkeringshuset har vokst kraftig. For å kunne utvide ladeanlegget inne i parkeringshuset måtte strømkapasiteten oppgraderes fra trafo som er eid av Hafslund/Elvia.

Høsten 2024 ble dette arbeidet påbegynt og all infrastruktur ble ferdigstilt i april 2025. Det ble etablert nytt fordelingsskap i 3. etasje og ny 400V-kabel er innlagt i parkeringshuset. All infrastruktur til hver enkelt parkeringsplass ble også ferdigstilt samtidig. Dette gjør at de som ønsker ladestasjon på sin parkeringsplass enkelt kan bestille dette uten å måtte bytte parkeringsplass med tilhørende gebyr fra OBOS.

Varmekabler innkjøring til parkeringshuset

Styret mottok flere klager på manglende varmekabler i innkjøringen til 3. etasje og taket på parkeringshuset. Dette skapte tidvis store utfordringer for inn- og utkjøring i vinterhalvåret. Samtidig som gravearbeid foregikk i forbindelse med utvidelse av strømkapasitet ble dette arbeidet gjennomført. Dette sparte borettslaget for ekstra kostnader til rigg og drift ettersom anleggsmaskiner allerede var på plass.

Ladestasjoner

Styret etablerte 12 nye ladestasjoner på P1 ved blokk 6 i desember 2024, og det ble benyttet eksisterende infrastruktur uten å oppgradere strøminntaket. 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.

Leverandør av ladetjenester

Styret jobber med å innhente pristilbud fra forskjellige leverandører av ladetjenester vår/sommer 2025. Styret ønsker at beboerne får en avtale med spotpris for strøm slik at prisen følger markedets pris. Da kan beboerne velge selv å lade når strømprisen er billigst. Styret kommer med mer informasjon når avtale er inngått.

Gjenstående eldre belysning i borettslaget

EU har vedtatt at fra februar 2023 ble det forbudt å produsere og importere mange ulike typer lyskilder. I den

forbindelse satt styret en prosjektgruppa som kartla gjenstående lysarmaturer som har gamle lyskilder i hele borettslaget.

Områder som fortsatt har gamle lyskilder er: bodområder, tilfuktsrom, 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 har kartlagt alt av gjenstående gammel belysning. Kravspesifikasjon for prosjektet er utformet for type belysningsarmatur og ønsket styring pr. sone/rom. Slik styring er viktig for energibesparing, og er en kostnad som borettslaget vil spare inn innen kort tid. All gammel belysning skiftes til LED som vil gi en ytterligere kostnadsbesparing for borettslaget. Prosjektgruppen har gått tilbudsbefering med flere leverandører. Målet er at prosjektet ferdigstilles i 2025.

Kollapset avløpsrør i Ole Brumms vei 20

I juli 2023 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 at kjelleren ble overfylt 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 ble utført i mars 2025.

Samtidig ble den 50 år gamle

hovedvannledningen fra offentlig kum og inn til inntaket til blokken skiftet. Denne går i samme grøft som

avløpsrøret og det ble derfor kostnadsbesparende å utføre dette arbeidet samtidig.

Oppussing av driftskontoret

Sommeren 2024 ble driftskontoret pusset opp da dette var gammelt og slitt. Det ble samtidig gjort endringer

i utformingen av driftskontoret, samt nytt gulv og maling. Belysning ble samtidig oppgradert til LED og

tilpasset arbeidsplassen. I tillegg ble det innkjøpt nyere kontormøbler som hev/senk-pult, datautstyr med mer.

Styrerommet ble også malt i prosjektet.

Dørene inn til gangen, driftskontoret og styrerommet ble skiftet til bredere dører for å ivareta universell

utforming slik at rullestolbrukere kommer inn uhindret. Dørtersklene ble også tilpasset for enklere tilkomst for denne gruppen. Den gamle inngangsdøren til driftskontoret ble gjenbrukt i bytte av bakdøren mot bodområdet og WC som tilhører driftskontoret. Toaletrommet ble også oppgradert med nytt toalet, ny vask og maling.

Elektrisk anlegg i fellesarealer

Etter en anbudsrunde med flere ulike leverandører bestilte styret elektrikertjenester fra SMS Electro for gjennomgang og termografering av samtlige fordelingsskap og EL-tavler i hele borettslaget. Arbeidet ble utført april 2025. Dette ble gjort for å avdekke og utelukke varmegang og eventuelle feil i det elektriske anlegget for å forhindre mulighet for strømstans og brann i sikringsskapet. Nesten halvparten av alle branner i Norge er knyttet til elektrisitet, og en EL-kontroll/EL-sjekk kan være livsviktig. Statistikk viser at et anlegg som blir regelmessig kontrollert har en vesentlig lavere ulykkesfrekvens enn anlegg som ikke kontrolleres. Oppfylging av forskriftens sikkerhetskrav på elektrisk fellesanlegg er styrets ansvar. Forrige gjennomgang ble utført i 2020 og myndighetenes anbefaling er gjennomgang hvert tredje år.

Fasaderehabiliteringsprosjektet

Det ble vedtatt fasaderehabilitering av blokkene i borettslaget på en ekstraordinær generalforsamling 24.04.2024. Dette er inntil videre satt på vent, på grunn av kostnader. Styrets tilbakemelding er at det skal 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 kommer til å informere beboerne fortløpende om fremdrift og eventuell ny informasjon rundt fasadeprosjektet.

For ytterligere informasjon vedrørende fasadeprosjektet, ligger det vedlegg i salgsoppgaven. Ved låneopptak for å rehabilitere fasaden vil det komme ytterligere fellesgjeld på andelen, siden det så tidlig i arbeidene, vet ikke styret hvor mye det vil påføre denne leiligheten eller når det kommer.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024- 2025: Utvidelse av strømkapasitet i parkeringshuset. Oppstart november 2024, ferdigstillelse mai 2025

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: OBBK01-98207546526

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 160.000.000,-

Restløpetid: 31 år 4 md.

Terminer pr år: 12

Avdragsfrihet til og med: 01.09.2026

Type rente: Flyt

Rente: 5,23%

Andel fellesgjeld: 203.503,-

Lånenummer: OBOS01-98208126016

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 32.274.640,-

Restløpetid: 19 år

Terminer pr år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,23%

Andel fellesgjeld: 41.037,-

Lånenummer: OBOS02-98208125990

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 5.825.338,-

Restløpetid: 28 år 1 md.

Terminer pr år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,23%

Andel fellesgjeld: 7.406,-

Lånenummer: OBOS03-98208126008

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 9.781.816,-

Restløpetid: 5 år 2 md

Terminer pr år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,23%

Andel fellesgjeld: 12.439,-

Det er ikke mulighet for å for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån).

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - 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. 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 på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp 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, takteking, og innglassing av verandaer. Styret har

vedtatt økning av felleskostnader på 5% fra januar 2025. Fellesgjeld vil nok økes dersom generalforsamling vedtar rehabilitering av fasadeprosjektet."

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Fra husordensreglene:

1.5 Dyrehold

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

Info fra meglerbrevet:

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 102, bruksnummer 651 i Oslo kommune. Andelsnr. 803 i Haugenstua
Borettslag med orgnr. 948515571

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/102/651:

10.04.1969 - Dokumentnr: 5478 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelse om vann/kloakkledning

06.01.1975 - Dokumentnr: 210 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om tilfluktsrom

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.1968 - Dokumentnr: 10831 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:102 Bnr:1

05.10.1968 - Dokumentnr: 923341 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR 105 BNR 364

GNR 106 BNR 171

12.12.2011 - Dokumentnr: 1036545 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:102 Bnr:1151

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på bygg datert 15.05.1970

Det foreligger også ferdigattest på mindre arbeider:

- Utskiftning/vinduer balkongvegg/boligblokk datert 01.04.1992
- Rehabilitering av eksisterende bad datert: 09.01.2020

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.05.1970.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til bolig m.tilh anlegg av reguleringsplan 18767.

Det skal oppføres skole og barnehage på nabotomt i Garver Ytteborgs vei 145.

Arbeidene av oppføring av skole og barnehage med tilhørende uteareal, gang- og sykkelvei samt støyskjerm - Haukåsen skole - er påbegynt.

For flere spørsmål kontakt megler.

Adgang til utleie

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.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris som vederlag på kr. 43.500,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Kommunale opplysninger

14 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

4 569 Opplysninger fra forretningsfører

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 900 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger/overtakelse per stk. 3000,- 2 inkl.
5 256 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 92 769

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Anine Lind
Daglig leder / Eiendomsmegler
anine.lind@aktiv.no
Tlf: 921 33 023

Ansvarlig megler bistås av

Anine Lind
Daglig leder / Eiendomsmegler
anine.lind@aktiv.no
Tlf: 921 33 023

Baard Janitz
Eiendomsmegler
baard.janitz@aktiv.no
Tlf: 971 43 122

Oppdragstaker

Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330
Gudes gate 2, 1530 Moss,

Salgsoppgavedato

16.02.2026













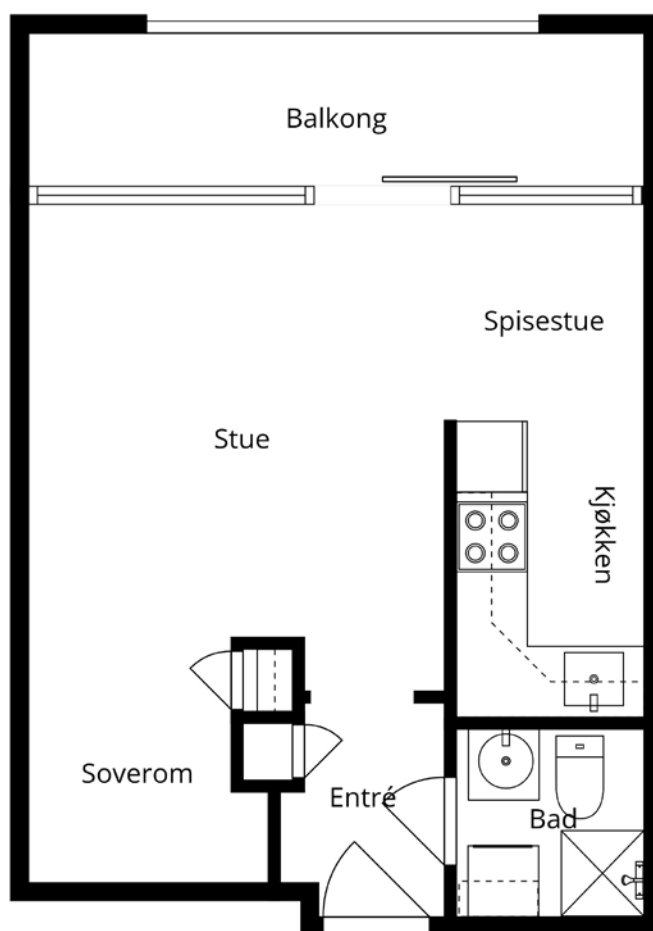
















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Ole Brumms vei 36, 0979

 OSLO kommune

gnr. 102, bnr. 651

Andelsnummer 803

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



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 22625-1011

Referansenummer: US3477

Foretak: JB TAKST & BOLIGUTVIKLING AS

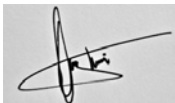
Vår ref: Jung Bui



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig



Jung Bui

Uavhengig Takstingeniør

jb.takst.boligutvikling.as@gmail.com

454 44 601



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i 7. etasje, tilgang via felles heis og trapp, med normal standard og vedlikehold.
Med noe merknader som er beskrevet i rapporten.

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet/membran mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunktet.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelige å oppdage på befaringen, særlig innenfor områder som membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsrør.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgraden 2 og 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander.

Utbedringskostnader vil variere avhengig av personlige valg av materialer og markedspriser på tjenester og produkter, og dette skal ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker eller entreprenør.

Kostnadsestimatet er et anslag for nødvendig kontroll og eventuelle enkle utbedringer. Hvis kontrollen avdekker ytterligere skader, feil eller mangler, må det påregnes tilleggskostnader for utbedringene.

For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster.

Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Blokk i mur/ betong med fasadeplater.
Leilighetens skillene etasjeskillere i betong.
Flat takkonstruksjon teknet med papp og beslag.
Det er heis i bygget med adkomst til leiligheter og boder.

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra 1991.
Brann- og lydklassifisert entrédør, type B30/35db.
Ukjent produksjonsår.
Boligen disponerer en balkong som er ca. 7m², med balkongdør i heve/skyv modell med treramme og 2-lags isolerglass fra 1991.
Oppbygget med betongelementer og skjermvegger mot nabo.

Rekkverk av betong og metall med høyde på ca. 1240 mm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Himling av malte etasjeskille, vegger av malte plater med strietapet og gjennomgående parkett.
Etasjeskillere er originalt fra byggeår og at avvik utover dagens normer således må påregnes. Det er likevel ikke tegn til skader eller problemer av praktisk betydning.

Innvendige dører er utført med glatte dørblader i malt utførelse og fremstår som funksjonelle uten vesentlige avvik.
Boligen har garderober i Alkove og ved entre.

Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet under befaring. Det ble imidlertid ikke opplyst om kjente feil, mangler eller problemer knyttet til tekniske anlegg eller funksjoner i boligen på befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger, og kjøper må være oppmerksom på at skjulte feil eller mangler kan forekomme.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad fra 2019, innredet med:

- Enkel vask med underskap og et greps blandebatteri, speilskap med lys, vegghengt wc, dusjhjørne med svingbar dusjdør av glass, opplegg for vaskemaskin og hylleskap.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig

å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass.

Hjemmelshaver opplyser om at det foreligger dokumentasjon hos borettslaget, kontakt styre for nærmere informasjon.

Malte himlingsplater og fliser på veggene.

Oppbygget baderoms gulv med støpt masse med fall mot sluk, samt flisebelagt.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollert fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifte rapport.

Synlig membran under klemringen til sluk og ved dørterskel.

Innredninger med svingbar dusjvegger av glass, servant med underskap, speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Mekanisk avtrekk på veggen over speilskap.

Ikke påvist avvik ved test med papir, på befaringsdagen.

Det ble foretatt hulltaking mot tilstøtende vegg, ikke påvist avvik på befaringsdagen.

Det bemerkes at hulltaking ved dusj sonen ikke var mulig, da vegger er av betong/mur.

Er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer.

Avvik kan forekomme.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av merke Ikea fra 2019, innredet med:

- Kjøl/fryseskap, Oppvaskmaskin, Komfyr, Stekeovn, Komfyrvakt, Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri, fliser over kjøkkenbenk, profilerte fronter og glass, mekanisk avtrekk av kullfilter.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken er montert med mekanisk ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Røropplegg i boligen fra 2019.

Vanntilkobling med rør i rør,

Vannfordelingskap med rørkurser og hovedstoppekran er plassert på bad.

Stoppekraner er testet, ingen merknader på befaringsdagen.

Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere

kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

Synlige avløpsrør av plast under kjøkken og baderoms vasken.

Teknisk levetid 25-100 år og anbefalt brukstid 40-50 år. – Man bør erstatte vanninstallasjoner før faren for lekkasjer og skader øker.

Anlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

Ventilasjon i boligen fremstår med:

Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg samt luften vinduer i stue, mekanisk på baderom og kjøkken.

Varmtvann og fyring via fjernvarme, varme i boligen fordeles via radiatoranlegg.

Sikringsskap med automatsikringer med kursfortegnelse, tilgang via felles oppgang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fellestomt på ca. 72635 m².

Opparbeidet med gressplen, beplantninger, asfalt, parkeringsplasser, lekeplasser m.m.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen er ikke inspisert av takstmann, da det på befaringsdagen ikke var tilrettelagt for forsvarlig HMS, herunder manglende sikker adkomst og fallsikring. Boligen er beliggende i 7. etasje, og taket utgjør overliggende konstruksjon over boligen. Manglende kontroll av takkonstruksjonen innebærer usikkerhet knyttet til tilstand og kan medføre risiko for lekkasjer og følgeskader.

Videre inspeksjon og kontroll av tak anbefales utført av fagkyndig når tilfredsstillende HMS-tiltak er etablert. Det bemerkes at vedlikehold, ettersyn og utbedring av tak er borettslagets ansvarsområde.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

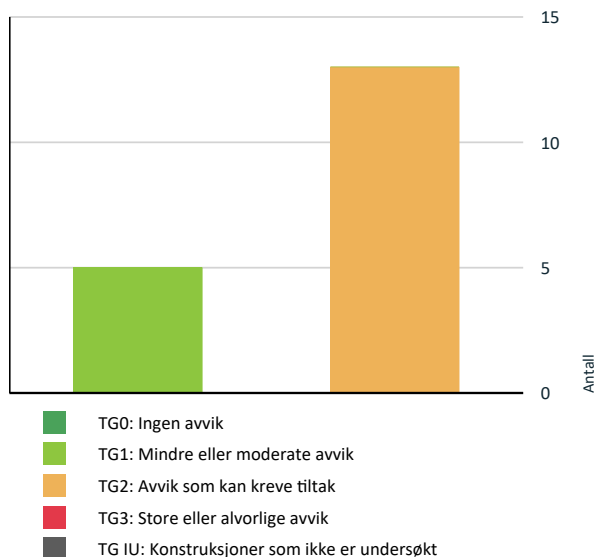
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke fremvist byggemeldte tegninger, kontakt borettslaget for nærmere informasjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1968

Kommentar
Boligblokk i mur/betong med fasadeplater. Leilighetens skillene etasjeskiller i betong. Flat takkonstruksjon teknet med papp og beslag. Det er heis i bygget med adkomst til leiligheter og boder.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Baderom.	Nytt baderom i regi av borettslaget.
2019	Kjøkken.	Nytt kjøkken.
2022	Mur.	Malt utvendig mur i regi av borettslaget.
2026	Bad/kjøkken	Fjerne og sette på ny fuge på bad og kjøkken. Byttet ut kullfilter, vedlikehold/rens i røret til ventilasjon på kjøkken.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra 1991.

Vurdering av avvik:

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

Påvist sprekker og skader på karmen.

Konsekvens/tiltak

TG 2 er satt iht. merknader.

Takstmanns vurdering:

Vedlikehold/overflatebehandling må påregnes, samt at en evt. utskifting må påregnes. Normalt sett så er dette borettslagets/sameiets ansvarsområde.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

Vinduer/dører har en levetid på mellom 20-30 år.



TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør, type B30/35db. Ukjent produksjonsår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak, men må påregnes utskifting i fremtiden.

Normalt sett så er dette borettslagets/sameiets ansvarsområde, kontrakt styre for nærmere informasjon.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen disponerer en balkong som er ca. 7m², med balkongdør i heve/skyv modell med treramme og 2-lags isolerglass fra 1991. Oppbygget med betongelementer og skjermvegger mot nabo.

Rekkverk av betong og metall med høyde på ca. 1240 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Påvist skader, riss og sprekker i betongdekke, samt værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport

Det er påvist skader i form av riss og sprekker i betongdekket, og overflaten fremstår som værslitt. For å hindre videre forringelse anbefales det at betongoverflatene inspiseres nærmere av fagkyndig, med tanke på utbedring av sprekker, eventuell betongrehabilitering og overflatebehandling. Tiltakene vil bidra til å redusere risiko for fuktinntrengning og armeringskorrosjon.

Dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres, kan skadene utvikle seg over tid og føre til økt nedbrytning av betongen, med påfølgende høyere vedlikeholdskostnader og redusert levetid på konstruksjonen.

Det bemerkes at vedlikehold og utbedring av balkongkonstruksjonen er borettslagets ansvarsområder.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Himling av malte etasjeskille, vegger av malte plater med strietapet og gjennomgående parkett.

Vurdering av avvik:

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

Påvist skader, hakk, riss på parkett og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Merknadene har ikke behov for strakstiltak, påvirker ikke bruken av boligen. Kun kosmetisk.

Ved behov, kan gulvet slipes ned og lakkes eller byttes ut.

Overflater på vegger kan sparkles og males ved behov/oppgradering.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er originalt fra byggeår og at avvik utover dagens normer således må påregnes. Det er likevel ikke tegn til skader eller problemer av praktisk betydning.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Påvist nivå forskjell opptil 18mm.

Konsekvens/tiltak

For å få tilstandsgrad 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.

Det er normalt iht. alder på boligen.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er utført med glatte dørblader i malt utførelse og fremstår som funksjonelle uten vesentlige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av brukstiden er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren fungerer fint, tross alder og bruk.

Det er ikke behov for strakstiltak, men ved behov kan døren byttes ut.

TG 1 Andre innvendige forhold

Boligen har garderobeskap i Alkove og ved entre.

Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet under befaring. Det ble imidlertid ikke opplyst om kjente feil, mangler eller problemer knyttet til tekniske anlegg eller funksjoner i boligen på befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger, og kjøper må være oppmerksom på at skjulte feil eller mangler kan forekomme.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad fra 2019, innredet med:

- Enkel vask med underskap og et greps blandebatteri, speilskap med lys, vegghengt wc, dusjhjørne med svingbar dusjdør av glass, opplegg for vaskemaskin og hylleskap.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass.

Hjemmelshaver opplyser om at det foreligger dokumentasjon hos borettslaget, kontakt styre for nærmere informasjon.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte himlingsplater og fliser på veggene.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Påvist:

- Sprekker på flis bak wc.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Det er påvist sprekker i flis bak WC. Det anbefales tiltak i form av utskifting/tetting av sprekker for å hindre fuktnntrengning. Videre bør flisene kontrolleres nærmere for å avdekke om det foreligger underliggende fuktskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan fukt trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Oppbygget baderoms gulv med støpt masse med fall mot sluk, samt flisebelagt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Påvist avvik på 3mm, iht. krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for tiltak av merknaden, gulvet vil fortsatt kunne lede vann mot sluk ved eventuelle lekkasjevann.

Synlig oppbrett av membran på ca. 30mm ved dørterskel.



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Synlig membran under klemringen til sluk og ved dørterskel.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger med svingbar dusjvegg av glass, servant med underskap, speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Påvist skade/hakk på servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på veggen over speilskap. Ikke påvist avvik ved test med papir, på befaringsdagen.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Mangler tilstrekkelig med spalte under dørblad for tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Takstmannen anbefaler at nødvendige tiltak og utbedringer av de registrerte merknadene gjennomføres innen nær fremtid. Dette vil bidra til bedre luftkvalitet og ivareta byggets tekniske tilstand. Det er viktig at anbefalingene følges opp for å sikre byggets langsiktige funksjonalitet og forhindre utvikling av ytterligere skader.



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking mot tilstøtende vegg, ikke påvist avvik på befaringsdagen.

Det bemerkes at hulltaking ved dusj sonen ikke var mulig, da vegger er av betong/mur.

Er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer.

Avvik kan forekomme.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av merke Ikea fra 2019, innredet med:
- Kjøøl/fryseskap, Oppvaskmaskin, Komfyr, Stekeovn, Komfyrvakt, Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri, fliser over kjøkkenbenk, profilerte fronter og glass, mekanisk avtrekk av kullfilter.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Påvist:

- Løs oppvaskmaskin.
- Sprekker i silikon mellom benkeplater og fliser.
- Hakk, riss og skader på gulv.
- Ikke tilfredsstillende avtrekk på mekanisk avtrekk, ved test av papir.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påvist at oppvaskmaskin ikke er tilstrekkelig festet. Det anbefales å sikre oppvaskmaskinen i henhold til produsentens anvisninger for å redusere risiko for lekkasje og bevegelse. Videre er det registrert hakk, riss og slitasje på gulv, hvilket vurderes som kosmetisk og uten betydning for funksjon. Mekanisk avtrekk fremstår ikke tilfredsstillende ved enkel funksjonstest med papir. Det anbefales kontroll og eventuelt rengjøring eller justering av avtrekksløsningen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Dersom anbefalte tiltak ikke gjennomføres, kan løs oppvaskmaskin medføre økt risiko for vannskader. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, luktproblemer og redusert innelima over tid. Kosmetiske skader på gulv har ingen teknisk konsekvens.



ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkken er montert med mekanisk ventilator med kullfilter.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

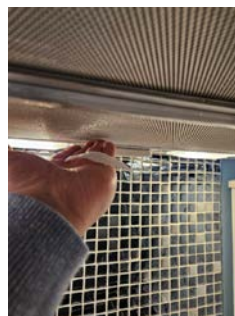
Påvist avvik ved test av papir.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TG1 gir kun ved balansert ventilasjon.

Mekanisk avtrekk fremstår ikke tilfredsstillende ved enkel funksjonstest med papir. Det anbefales kontroll og eventuelt rengjøring eller justering av avtrekksløsningen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, luktproblemer og redusert innelima over tid. Det bør undersøkes ved å kontakte styret for nærmere avgjørelse.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rørøpplagg i boligen fra 2019.

Vanntilkobling med rør i rør, Vannfordelingsskap med rørkurser og hovedstoppekran er plassert på bad.

Stoppekraner er testet, ingen merknader på befaringsdagen.

Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast under kjøkken og baderoms vasken. Teknisk levetid 25-100 år og anbefalt brukstid 40-50 år. – Man bør erstatte vanninstallasjoner før faren for lekkasjer og skader øker.

Anlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg samt lufte vinduer i stue,
mekanisk på badrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Påvist avvik ved test av papir på avtrekk til kjøkken vifte, samt ikke tilfredsstillende tilluft under baderomsgjør.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Mekanisk avtrekk fremstår ikke tilfredsstillende ved enkel funksjonstest med papir. Det anbefales kontroll og eventuelt rengjøring eller justering av avtrekksløsningen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, luktproblemer og redusert inneluft over tid.

TG 1 Varmesentral

Varmtvann og fyring via fjernvarme, varme i boligen fordeles via radiatoranlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer med kursfortegnelse, tilgang via felles oppgang.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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 anbefaler en El-takst av anlegget.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.
Det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, muligens dette må gjøres i regi av borettslaget.

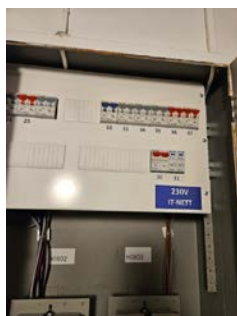
Forklaring hensikten og fordeler med EL- takst:

Hensikt.

- En EL-takst er en systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget for å vurdere sikkerhet, tilstand og samsvar med gjeldende forskrifter. Formålet er å avdekke feil, mangler og potensielle risikoforhold som kan føre til elektrisk støt, brann eller driftsproblemer. Taksten gir en dokumentert status på elanlegget slik det fremstår på kontrolltidspunktet.

Fordeler.

- Øker personsikkerhet og reduserer risiko for brann og elektrisk ulykke.
- Avdekker skjulte feil og mangler som ellers kan bli kostbare over tid.
- Gir trygghet og forutsigbarhet for eier, kjøper og selger.
- Kan brukes som beslutningsgrunnlag ved kjøp, salg eller rehabilitering.
- Dokumentasjon kan være fordelaktig overfor forsikringsselskap og ved eierskifte.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

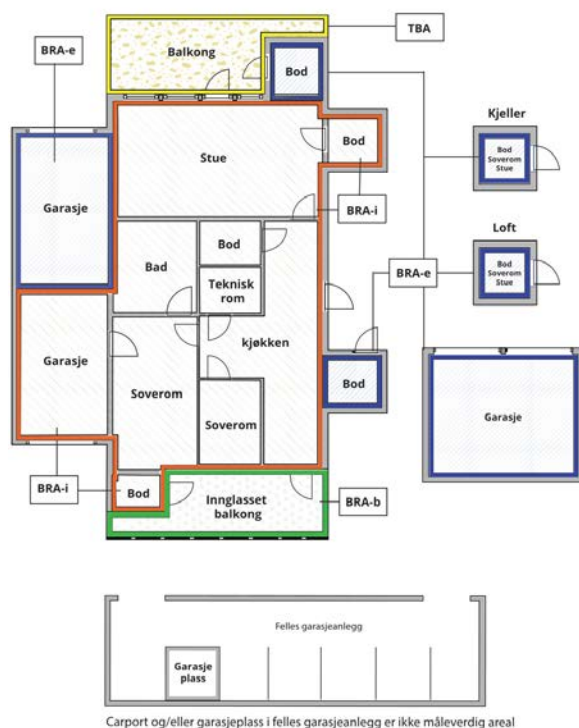
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Alkove, kjøkken, entré, bad, stue	Bod	

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.

Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift

og mangle godkjenning fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Boligen ble målt til ca. 31,36m², avrundes til 31m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.

Boden ble målt til ca. 1,72m², avrundes til 2m².

Balkongen ble målt til ca. 7,43m², avrundes til 7m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke fremvist byggemeldte tegninger, kontakt borettslaget for nærmere informasjon.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

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

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Registrert gulvhøyde er ca. 2225 mm på badetrom og opptil ca. 2470 mm i øvre rom.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012 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. mm i øvrige rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Jung Bui	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Ole Brumms vei 36

Hjemmelshaver

Haugenstua Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0802/HAUGENSTUA BORETTSLAG	948515571	H0802		Grenth Bente

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

803

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og intern beliggenhet på Haugenstua i bydel Stovner, øverst i Groruddalen. Området byr på gode grøntområder og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Det er kort vei til kollektivtransport med buss og tog, med hyppige avganger fra Haugenstua stasjon og rask reisetid til Oslo sentrum og Lillestrøm. Nærområdet har et bredt servicetilbud med kjøpesentre, dagligvarebutikker, restauranter, kafeer, idrettsanlegg og øvrige fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellestomt på ca. 72635 m².
Opparbeidet med gressplen, beplantninger, asfalt, parkeringsplasser, lekeplasser m.m.

Oppvarming:

Varme i leiligheten fordeles via radiatoranlegg.
Varmtvann og fyring via fjernvarme.

Parkering:

Hjemmelshaver opplyser om at det ikke medfølger parkeringsplass til boligen, men det er mulighet for å leie. Borettslaget har parkeringsplasser/garasjeplasser og plasser med lademuligheter som leies ut. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	
2	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Oppdraget er et salg via fullmektig.

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Bente Grenth

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ole Brumms vei 36

0979 OSLO

0301-102/651/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Tynn sprekk i flis på vegg under wc.

Det dryppet vann fra rør under vask og dette ble reparert i regi av borettslaget, da dette var under reklamasjonstiden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: I regi av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Fikset lekkasjen

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: I regi av styret

Beskrivelse av arbeidet: Badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2019. Styrer har dokumentasjon for arbeidene.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Borettslaget har renoverert alle bad og byttet rør, sluk og membran blant annet.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**



Det renoveres en skole i nærheten.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Fasaderehabiliteringsprosjekt er vært tidligere vedtatt, men satt på vent og skal stemmes over på nytt når det er et bedre og tryggere økonomisk løsning på prosjektet. Se utfyllende informasjon i meglers prospekt.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Ole Brumms vei 36 - Nabolaget Haugenstua - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Haugenstua stasjon Linje L1	7 min 0.6 km
Haugenstua skole Linje 5N	7 min 0.6 km
Stovner Linje 4, 5	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 14.7 km
Oslo Gardermoen	26 min

Skoler

Høybråten skole (1-7 kl.) 599 elever, 29 klasser	10 min 0.8 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	13 min 1.1 km
Haugen skole (1-7 kl.) 581 elever, 32 klasser	15 min 1.3 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	12 min 0.9 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	21 min 1.7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	19 min 1.6 km
Bjerke videregående skole 464 elever	9 min 6.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

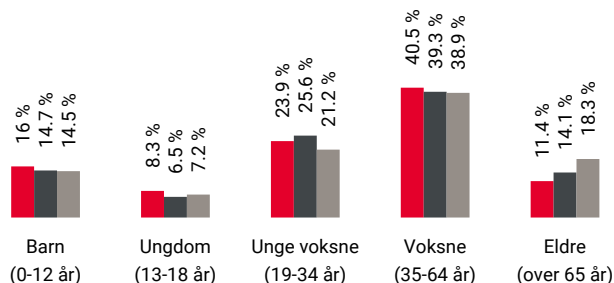
Bra 65/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Haugenstua barnehage (1-5 år) 72 barn	4 min 0.4 km
Ole Brumm barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km
Haugen barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Haugenstua PostNord	6 min 0.5 km
Rema 1000 Haugenstua Post i butikk	8 min 0.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100



Gateparkering

Lett 81/100



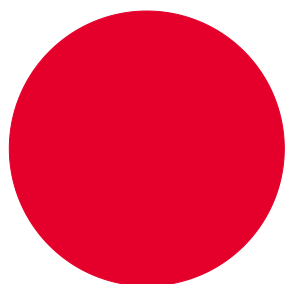
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 79/100

Sport

⚽ Stig skole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽ Stigenga balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
🚴 Stovner Trimsenter	22 min	🚶
🚴 Actic Furuset Senter	24 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

«Mye barn, ok med kollektiv transport og friluftsområder»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Stovner Senter

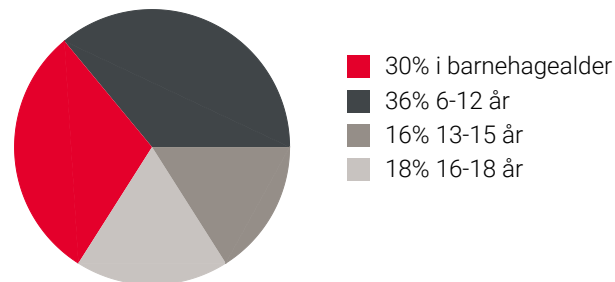
22 min 🚶



Apotek 1 Haugenstua

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

52%

■ Haugenstua
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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





Årsmøte 2025

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:

22. mai 2025 kl. 18:00, Engel Paradis, Håvard 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

Praktisk info om generalforsamlingen

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 2024. 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 avgi 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.

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. Styrevernet har telefon 992 78 452, og e-post haugenstua@styrevernet.no. Se Haugenstua Borettslags hjemmeside på www.vibbo.no for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på www.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.

Vakttelefon/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 vakttelefon 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@styrerommet.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.

Driftsleder

Driftsleder Ismail Kanat er tilgjengelig på driftskontoret fra kl 09:00-15:00 mandag til fredag for beboerne.

Det foretrekkes at all kommunikasjon med driftskontoret og styret foregår på epost til haugenstua@styrerommet.no for å sikre sporbarhet mellom beboerne og styret/driftskontoret. Dette gjør det også enklere å følge opp henvendelser fra beboerne. Henvendelser på epost besvares i driftskontorets åpningstid.

Driftsleder kan også nås per telefon på 992 78 452 i driftskontorets åpningstid.

Renhold

Borettslaget har per i dag en 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 EI-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

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.

Registrering gjør man på www.leie.pservice.no

Styret fikk tilbakemelding fra beboere som ble ilagt kontrollsanksjoner, spesielt for deres gjester etter kl 17. Styret besluttet derfor at det kun er nødvendig å registrere besøkende mellom kl 07-17 mandag-fredag. Beboere kan fremdeles benytte seg av gjesteparkeringsplasser mellom kl 07-17 mandag-fredag.

Ved behov for mer enn 3 døgn på gjesteparkeringen, må det bestilles midlertidig gjesteparkeringsbevis på epost til parkering@haugenstua.no

Nøkler/skilt

Nøkler skal kjøpes hos vaktmester via www.vibbo.no

Vennligst ikke piratkopier nøkler ettersom dette er ulovlig (systemnøkler). Piratkopierte nøkler er av dårlig kvalitet og knekker i låssylindren, og dette koster borettslaget kr 4 000 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

2024- 2025

Utvidelse av strømkapasitet i parkeringshuset

Oppstart november 2024, ferdigstilling mai 2025

2022 - 2023

Utskiftning postkasser

Oppstart høsten 2022, ferdigstilling i 2023

2016 - 2019

VVS-prosjekt

Oppstart var i 2016, ferdigstilling 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

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 2024/ 2025
7. Fastsettelse av ekstraordinært styrehonorar for perioden 2022-2024
8. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2024/ 2025
9. Annullering av vedtak i sak 5 Fasaderehabilitering fra Ekstraordinær årsmøte 24.04.2024
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomite og parkeringsutvalg

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 den foreslåtte møtelederen 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 og eventuelle fullmakter er registrert i en digital frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse digital registrering av fremmøte og eventuelle 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0388 Haugenstua Borettslag - revisjonsberetning.pdf

2. s. 388 - Årsregnskap 2024.pdf

3. Kommentarer til årsregnskapet for 2024.pdf

4. KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

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 ekstraordinært styrehonorar for perioden 2022-2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har stått for driftleders oppgaver store deler av året helt siden 2022. Borettslaget har spart store personalkostnader på grunn av flere perioder med langtidssykemelding da Oddleif Hågensen satt som daglig leder frem til han gikk av med pensjon i november 2023. I perioden etter dette påtok styret seg alle oppgavene frem til Ismail Kanat kom inn som driftsleder i september 2024.

Denne kostnaden har borettslaget spart på grunn av ekstraordinær innsats fra styret. Dette mener styret må ansees som oppgaver ut over ordinært styrearbeid.

Styret ber om kompensasjon for dette ekstraordinære tilleggssarbeidet i form av et tilleggshonorar på kr 500 000 for perioden 2022-2024.

Forslag til vedtak

Ekstraordinært styrehonorar settes til kr 500 000.

Sak 8

Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2024/ 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er budsjettert med kr 490 000 for perioden 2024/ 2025.

Andre honorarer fordeles mellom styret (prosjekthonorar), parkeringsutvalget og valgkomiteen.

Forslag til vedtak

Andre honorarer settes til kr 490 000.

Sak 9

Annullering av vedtak i sak 5 Fasaderehabilitering fra Ekstraordinær årsmøte 24.04.2024

Forslag fremmet av:

Karianne Lundsbakken og Amal Rashad Abdel Wahab som representanter for andelseierne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved ekstraordinært årsmøte 24.04.2024 ble det vedtatt gjennomføring av fasaderehabilitering. Vedtaket kan leses i protokollen fra møtet og er beskrevet i sak 5 Fasaderehabilitering. Vedtaket ble avgjort ved simpelt flertall.

I juni 2024 mottok styret en underskriftskampanje fra andelseierne med ønske om annullering av vedtaket fra det ekstraordinære årsmøtet avholdt 24.04.2024. Underskriftskampanjen oppfyller krav satt i Lov om borettslag, kapittel 10, §54:

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen seks måneder etter utgangen av regnskapsåret.1

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret, eller, i borettslag tilknyttet et boligbyggelag, boligbyggelaget finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styrets innstilling

Styret er positiv til forslaget fremmet i underskriftskampanjen og mener det er fornuftig med en annullering av vedtaket fra 24.04.2024.

Forslag til vedtak

Vedtak i sak 5 Fasaderehabilitering fra Ekstraordinært årsmøte avholdt 24.04.2024 annulleres

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ferhat Erman

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Meksut Ljumani
- Osman Mahmood
- Refaat Nour

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hamayoon Karamat

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ferhat Erman
- Meksut Ljumanj

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Caroline Haugen Roås
- Fredrik Hov

Sak 12

Valg av valgkomite og parkeringsutvalg

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen og parkeringsutvalget for 1 år, og følgende kandidater er foreslått av valgkomiteen:

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Faisal Javed
- Mari Helene Ødegaard
- Yasemin Topcu Aliassi

Valg av 2 parkeringsutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som parkeringsutvalg:

- Faisal Javed
 - Fredrik Hov
-

Styrets årsrapport

STYRETS BERETNING JUNI 2024– MAI 2025

Nye andelseiere

I 2024 ble det omsatt 71 andeler i Haugenstua Borettslag.

Styremøter 2024/2025

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 som blir lagt til som sak til førstkommende styremøte for protokollføring.

Driftsleder

Ismail Kanat tiltrådte som driftsleder 01.09.2024 og ble ferdig med 6 måneder prøvetid i februar 2025. Ismail har bakgrunn som byggedrifter og andre håndverkstjenester. Han har gått igjennom en opplæringsprosess i regi av styret og har kommet godt i gang med sine oppgaver. Arbeidsoppgavene til driftsleder i borettslaget er omfattende og krever mye opplæring og veiledning for å lykkes i rollen. Driftskontoret er åpent fra kl 09:00-15:00 mandag til fredag for beboerne. Henvendelser på epost besvares i driftskontorets åpningstid.

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 2024 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 som styrets arbeid, brannsikkerhet, pågående prosjekter.m.m 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 videreformidles 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. Høsten 2023 ble også alle brannslukningsapparater byttet ut fordi de eksisterende var ti år gamle og hadde utløpsdato i 2022. 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

Den 05.05.2025 og 06.05.2025 gjennomførte borettslaget dugnad 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 2024-2025 hatt ekstra fokus på følgende områder:

Avtale med Telenor på TV og Bredbånd

Dagens avtale med Telenor er Komplette 50 bredbånd samt TV T-WE med 120 inkluderte poeng i tillegg til fast innhold (NRK, TV2 osv). Man bruker poengene til å velge hvilke kanaler eller strømmetjenester man ønsker tilgjengelig, og de som ønsker ekstra poeng kan selv bestille dette på Min Side eller i T-WE app.

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.

Styret har våren 2025 hatt flere møter med Telenor da de økte prisen på dagens avtale med 79 kr per boenhet per mnd. Dette utgjør kr 836 136 per år for borettslaget. Dette ble ikke akseptert av styret og det jobbes derfor med å lande en ny avtale med Telenor. Styret jobber for å beholde dagens pris og eventuelt en minimal økning, og i tillegg krever styret prisfrys i minimum 18 måneder samt at det gjennomføres en utskifting av wifi-routere til en nyere modell ved behov/bestilling. Det er også forespurt oppgradering av fibersentralene for Telenors regning.

Styret har hatt flere forhandlingsmøter med Telenor og har avtalt et nytt møte 13.05.2025 for å lande en endelig avgjørelse.

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 2024, samt andre mindre oppfølgingsmøter i forbindelse med enkelte vedlikeholdstiltak.

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 2024 og 2025 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 4 offisielle oppfølgingsmøter med Bygårdsservice AS i 2024 og planlagt minimum 2 møter i 2025.

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 har dessverre ikke levert i henhold til avtalen og styret er i gang med å innhente nye pristilbud fra andre aktører i markedet. Styret forventer utskifting av leverandør i løpet av 2025.

OBOS-banken

Styret følger nøye med på rentemarkedet og har vært i 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 2025 er på 5,4%.

Styringsrenten for lån har siden mars 2023 økt med 1,5%, og ligger på 4,5% per 01.04.2025.

Prosjekter og større vedlikeholdsarbeid

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.

Styret jobber videre med generell overflatebehandling av vegger og tak i tilfluktsrommene i 2025, og eventuelt andre nødvendige tiltak.

Utendørs treningspark

Høst/vinter 2023 ble det etablert en utendørs treningspark ved juletreet nærmest fotballbanene. Apparatene er tilpasset alle slags mennesker uansett alder og treffer de fleste aldersgrupper. Prosjektet ble fullfinansiert gjennom miljølenskudd fra OBOS.

I 2025 jobber styret videre med utvidelse av treningsparken og etablering av ett ytterligere anlegg for styrketrening for voksne. Styret ønsker at treningsparkene skal være til gode for enda flere ulike aldersgrupper og behov. Prosjektet vil bli fullfinansiert gjennom miljølenskudd fra OBOS.

Utvidelse av strømkapasitet i parkeringshuset

Som informert om tidligere har borettslaget brukt all strømkapasiteten inn i parkeringshuset, og ventelisten på parkeringsplasser med ladestasjon i parkeringshuset har vokst kraftig. For å kunne utvide ladeanlegget inne i parkeringshuset måtte strømkapasiteten oppgraderes fra trafo som er eid av Hafslund/Elvia.

Høsten 2024 ble dette arbeidet påbegynt og all infrastruktur ble ferdigstilt i april 2025.

Det ble etablert nytt fordelingsskap i 3. etasje og ny 400V-kabel er innlagt i parkeringshuset. All infrastruktur til hver enkelt parkeringsplass ble også ferdigstilt samtidig. Dette gjør at de som ønsker ladestasjon på sin parkeringsplass enkelt kan bestille dette uten å måtte bytte parkeringsplass med tilhørende gebyr fra OBOS.

Varmekabler innkjøring til parkeringshuset

Styret mottok flere klager på manglende varmekabler i innkjøringen til 3. etasje og taket på parkeringshuset. Dette skapte tidvis store utfordringer for inn- og utkjøring i vinterhalvåret. Samtidig som gravearbeid foregikk i forbindelse med utvidelse av strømkapasitet ble dette arbeidet gjennomført. Dette sparte borettslaget for ekstra kostnader til rigg og drift ettersom anleggsmaskiner allerede var på plass.

Ladestasjoner

Styret etablerte 12 nye ladestasjoner på P1 ved blokk 6 i desember 2024, og det ble benyttet eksisterende infrastruktur uten å oppgradere strøminntaket.

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.

Leverandør av ladetjenester

Styret jobber med å innhente pristilbud fra forskjellige leverandører av ladetjenester vår/sommer 2025. Styret ønsker at beboerne får en avtale med spotpris for strøm slik at prisen følger markedets pris. Da kan beboerne velge selv å lade når strømprisen er billigst. Styret kommer med mer informasjon når avtale er inngått.

Gjenstående eldre belysning i borettslaget

EU har vedtatt at fra februar 2023 ble det forbudt å produsere og importere mange ulike typer lyskilder. I den forbindelse satt styret en prosjektgruppe som kartla gjenstående lysarmaturer som har gamle lyskilder i hele borettslaget.

Områder som fortsatt har gamle lyskilder er: bodområder, tilfluktsrom, tekniske rom, sport/sykelbod, 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.

Prosjektgruppen i styret har kartlagt alt av gjenstående gammel belysning.

Kravspesifikasjon for prosjektet er utformet for type belysningsarmatur og ønsket styring pr. sone/rom. Slik styring er viktig for energibesparing, og er en kostnad som borettslaget vil spare inn innen kort tid. All gammel belysning skiftes til LED som vil gi en ytterligere kostnadsbesparing for borettslaget.

Prosjektgruppen har gått tilbudsbefering med flere leverandører. Målet er at prosjektet ferdigstilles i 2025.

Kollapset avløpsrør i Ole Brumms vei 20

I juli 2023 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 at kjelleren ble overfylt 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 måtte skiftes og arbeid ble utført i mars 2025. Samtidig ble den 50 år gamle hovedvannledningen fra offentlig kum og inn til inntaket til blokken skiftet. Denne går i samme grøft som avløpsrøret og det ble derfor kostnadsbesparende å utføre dette arbeidet samtidig.

Oppussing av driftskontoret

Sommeren 2024 ble driftskontoret pusset opp da dette var gammelt og slitt. Det ble samtidig gjort endringer i utformingen av driftskontoret, samt nytt gulv og maling. Belysning ble samtidig oppgradert til LED og tilpasset arbeidsplassen. I tillegg ble det innkjøpt nyere kontormøbler som hev/senk-pult, datautstyr med mer. Styrevernet ble også malt i prosjektet.

Dørene inn til gangen, driftskontoret og styrevernet ble skiftet til bredere dører for å ivareta universell utforming slik at rullestolbrukere kommer inn uhindret. Dørtersklene ble også tilpasset for enklere tilkomst for denne gruppen.

Den gamle inngangsdøren til driftskontoret ble gjenbrukt i bytte av bakdøren mot bodområdet og WC som tilhører driftskontoret. Toalettrommet ble også oppgradert med nytt toalett, ny vask og maling.

Elektrisk anlegg i fellesarealer

Etter en anbudsrunde med flere ulike leverandører bestilte styret elektrikertjenester fra SMS Electro for gjennomgang og termografering av samtlige fordelingsskap og EL-tavler i hele borettslaget. Arbeidet ble utført april 2025. Dette ble gjort for å avdekke og utelukke varmegang og eventuelle feil i det elektriske anlegget for å forhindre mulighet for strømstans og brann i sikringsskapet. Nesten halvparten av alle branner i Norge er knyttet til elektrisitet, og en EL-kontroll/EL-sjekk kan være livsviktig. Statistikk viser at et anlegg som blir regelmessig kontrollert har en vesentlig lavere ulykkesfrekvens enn anlegg som ikke kontrolleres. Oppfylging av forskriftens sikkerhetskrav på elektrisk fellesanlegg er styrets ansvar. Forrige gjennomgang ble utført i 2020 og myndighetenes anbefaling er gjennomgang hvert tredje år.

Fasaderehabiliteringsprosjektet

Vedtaket fra ekstraordinær generalforsamling 24.04.2024 er inntil videre satt på vent og reversering av vedtaket tas opp som egen sak i denne generalforsamlingen.

Styret var sommeren 2024 i kommunikasjon med flere instanser innen offentlige etater, media, politikere og ledelsen i OBOS for å sjekke muligheter for endring i kravene som Byantikvaren hadde 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.

Den 12.02.2025 fikk styret et brev fra Plan- & Bygningsetaten (PBE) med behov for tilleggsdokumentasjon i forbindelse med fasadeprosjektet. Brevet er lagt ut på Vibbo og det kan også leses i byggesaken på PBEs nettsider under saksnummer 202461985.

Dessverre ble tilbakemeldingen fra PBE nedslående for borettslaget. De har avvist store deler av tiltakene som i utgangspunktet ble godkjent av Byantikvaren (BYA) i deres forhåndsuttalelser.

Oppsummering

Spiler - BYA frarådet men godkjente at man ikke trengte å ha spiler i forbindelse med endring av fasaden. PBE ønsker at spilene videreføres.

Innglassing og screens/solskjerming - BYA godkjente innglassing og screens/solskjerming. PBE er ikke enig og ønsker ingen av delene.

Utvidelse balkong - BYA kommenterte ikke utvidelse av balkongene i sin forhåndsuttalelse fra 04.07.2024 da dette allerede var godkjent i daværende rammetillatelse. PBE ønsker ikke utvidelse av balkong i nåværende rammetillatelse selv om de har godkjent dette tidligere.

Balkongbrystning - BYA frarådet men godkjente at balkongbrystningene kunne være av glass. PBE ønsker at brystningene er av samme material som resten av fasaden.

Kunst på gavelveggene - BYA og PBE ønsker at kunst på gavelveggene skal videreføres, men PBE vil ha mer konkret informasjon om materialtype.

Avklaringsmøte PBE

Styreleder og nestleder deltok i et avklaringsmøte med PBE sammen med arkitekt, DVS Entreprenør og Millab Consult den 10.03.2025.

Styret opplevde at PBE var veldig strenge med sine krav og reagerte derfor kraftig på behandling av saken. Det gjelder spesielt tiltak som tidligere har vært godkjent, men som nå ble avslått.

Styret opplevde at PBE hadde bedre forståelse for prosjektet og styrets frustrasjon mot slutten av møtet, og de forsikret at saken skulle prioriteres og videre byggsaksgebyrer skulle unngås.

Erfaringsmessig tar saksbehandling av slike prosjekter inntil 5 måneder, men styret håper at PBE oppfyller løftet om prioritert saksbehandling.

Styret jobber videre med å svare ut alle de punktene PBE uttalte seg om og gjør klar tilleggsdokumentasjon sammen med arkitekt før dette sendes til PBE.

Styret vil komme med oppdatert informasjon når dette er tilgjengelig.

Veien videre

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 gjennomgå 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.

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

Oppsummering av styrets arbeid

Nåværende styre har selv stått for prosjektledelse og prosjektbeskrivelse inkludert kravspesifikasjon på alle prosjekter som ble utført i 2024-2025, samt bidratt effektivt og faglig tungt i det pågående fasadeprosjektet.

Hvert enkelt prosjekt har krevd mange tilbudsbeferinger, evalueringer, oppstarts- og byggemøter, oppfølging i gjennomføringsfasen, befering 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.



Til generalforsamlingen i Haugenstua Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haugenstua Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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

Vedlegg 1: Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisørforening og autorisert regnskapsførerselskap
0009 Haugenstua Borettslag - revisjonsberetning.pdf



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, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

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. 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 fratrasket 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		7 459 886	5 830 688
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 695 542	-1 607 549
Tilbakeføring av avskrivning	17	1 158 188	968 701
Tillegg salgssum anl. midler	17	0	11
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-568 455	-1 065 325
Tillegg for nye langsiktige lån		0	53 147 585
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-2 614 887	-49 785 836
Innsk. øremerk. bankkto		-38 208	-28 389
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 632 180	1 629 198
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		10 092 064	7 459 886

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	12 544 914	9 967 153
Kortsiktig gjeld	-2 452 847	-2 507 267
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	10 092 067	7 459 886

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	56 722 279	48 544 205	57 372 000	60 176 000
Garasjer	10	1 915 249	1 893 205	1 550 000	1 550 000
Parkeringsplasser	11	1 389 594	1 346 625	1 050 000	1 050 000
Ladeinntekter EL-bil		777 350	1 034 612	800 000	800 000
Andre inntekter	3	630 808	191 120	140 000	1 275 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		61 435 280	53 009 767	60 912 000	64 851 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-372 276	-606 081	-965 000	-965 000
Styrehonorar	5	-600 000	-600 000	-600 000	-600 000
Avskrivninger	17	-1 158 188	-968 701	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-36 000	-41 500	-35 000	-50 000
Andre honorarer		-490 000	-490 000	-490 000	-490 000
Forretningsførerhonorar		-594 305	-564 390	-599 000	-629 000
Konsulenthonorar	7	-177 029	-90 127	-350 000	-450 000
Kontingenter		-176 400	-176 400	-176 400	-176 000
Drift og vedlikehold	8	-5 435 976	-9 959 450	-5 355 000	-7 667 000
Forsikringer		-1 849 403	-935 165	-1 572 000	-1 900 000
Kommunale avgifter	9	-10 358 807	-8 916 959	-10 294 000	-11 800 000
Garasjer	10	-2 485 069	-480 474	-1 700 000	-300 000
Parkeringsplasser	11	0	-5 896	0	0
Energi/fyring	12	-13 057 134	-13 405 222	-15 300 000	-15 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 718 521	-2 627 527	-2 760 000	-2 850 000
Andre driftskostnader	13	-6 176 075	-5 570 833	-5 902 500	-6 139 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-45 685 183	-45 438 725	-46 398 900	-49 316 000
DRIFTSRESULTAT		15 750 097	7 571 042	14 513 100	15 535 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	286 981	163 116	0	0
Finanskostnader	15	-11 341 535	-9 341 707	-3 343 000	-11 221 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-11 054 554	-9 178 591	-3 343 000	-11 221 000
ÅRSRESULTAT		4 695 542	-1 607 549	11 170 100	4 314 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 607 549		
Reduksjon udekket tap		4 695 542	0		

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

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	70 757 000	70 757 000
Tomt		3 821 804	3 821 804
Andre varige driftsmidler	17	1 194 105	1 783 838
Aksjer og andeler	18	39 800	39 800
Miljøbankkonto, øremerket		1 117 033	1 335 461
Langsiktige fordringer		43 579	43 579
SUM ANLEGGSMIDLER		76 973 321	77 781 483
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 400	71 459
Forskuddsbetalte kostnader		1 209 596	519 292
Andre kortsiktige fordringer	19	1 945 642	1 540 975
Driftskonto OBOS-banken		2 147 717	2 086 164
Skattetrekkskonto OBOS-banken		19 045	0
Sparekonto OBOS-banken		7 220 514	5 749 263
SUM OMLØPSMIDLER		12 544 914	9 967 153
SUM EIENDELER		89 518 235	87 748 636
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 882 * 100		88 200	88 200
Udekket tap	20	-140 807 235	-145 502 778
SUM EGENKAPITAL		-140 719 035	-145 414 578
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	209 008 404	211 623 291
Borettsinnskudd	22	17 679 300	17 679 300
Annen langsiktig gjeld	23	51 020	51 020
Avsetning bomiljøtiltak		1 045 699	1 302 335
SUM LANGSIKTIG GJELD		227 784 423	230 655 946
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 093 499	973 921
Skyldige offentlige avgifter	24	34 241	10 694
Påløpte renter		61 674	974 983
Påløpte avdrag		0	216 715
Påløpte kostnader		240 433	269 027
Annen kortsiktig gjeld	25	23 000	61 926
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 452 847	2 507 267
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 518 235	87 748 636

Pantstillelse	26	251 679 300	251 679 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2025
Styret i Haugenstua Borettslag

Hassan Messaoudi	Olga Dilen	Ferhat Erman
Fredrik Hov	Meksut Ljuman	Maria Selbekk
Caroline Haugen Roås		

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.

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	56 100 627
Trappevask	1 270 080
Eiendomsskatt	1 140
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	57 371 847

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-358 318
Garasje	-291 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	56 722 279

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Telia - Antenneleie	37 963
Telenor - Antenneleie	47 166
Postkassebrikker	2 400
Overdragelse tomt til Oslo kommune	30 000
Miljøfond	444 587
Nettinnbetalinger	18 835
Nøkler	30 550
Skadeutlegg	19 306
SUM ANDRE INNTEKTER	630 808

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-191 667
Påløpte feriepenger	-23 000
Arbeidsgiveravgift	-180 548
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Refusjon sykepenger	24 188
SUM PERSONALKOSTNADER	-372 276

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 600 000.
Det er utbetalt kr 400 000 som prosjekthonorar til styret.
Det er i tillegg utbetalt kr 60 000 til parkeringsutvalget og kr 30 000 til valgkomiteen.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 418, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 36 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-50 779
Andre konsulentonorarer	-126 250
SUM KONSULENTHONORAR	-177 029

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitekthonorar - Energaugen Arkitektkontor AS	-219 458
Prosjektledelse - OBOS Prosjekt AS	-14 812
Prosjektledelse - Millab Consult AS	-126 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-361 020
Drift/vedlikehold bygninger	-1 893 746
Drift/vedlikehold VVS	-93 876
Drift/vedlikehold elektro	-780 023
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 225
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 345 452
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-428 188
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-253 902
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-88 145
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-89 944
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 580
Egenandel forsikring	-54 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 435 976

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 141
Vann- og avløpsavgift	-6 366 970
Renovasjonsavgift	-3 990 696
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-10 358 807

NOTE: 10**GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	1 915 249
SUM INNTEKTER GARASJER	1 915 249

KOSTNADER GARASJER

Forsikring	-32 158
Drift/vedl.hold	-430 627
Elektrisk energi	-329 323
Nytt ladeanlegg i garasjen	-1 687 500
Tomme leieforhold	-5 460
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	-2 485 068

SUM GARASJER	-569 819
---------------------	-----------------

NOTE: 11**PARKERINGSPLASSER****INNETEKTER PARKERINGSPLASSER**

Leieinntekter	1 389 594
---------------	-----------

SUM INNETEKTER PARKERINGSPLASSER	1 389 594
---	------------------

SUM PARKERINGSPLASSER	1 389 594
------------------------------	------------------

NOTE: 12**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 700 362
------------------	------------

Varmesentralen	-11 356 773
----------------	-------------

SUM ENERGI / FYRING	-13 057 134
----------------------------	--------------------

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-27 000
-----------	---------

Container	-794 815
-----------	----------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-56 351
-----------------------------	---------

Diverse leiekostnader/leasing	-12 681
-------------------------------	---------

Driftsmateriell	-110 712
-----------------	----------

Vaktmestertjenester	-3 459 707
---------------------	------------

Vakthold	-591 315
----------	----------

Renhold ved firmaer	-869 619
---------------------	----------

Andre fremmede tjenester	-25 159
--------------------------	---------

Kontor- og datarekvisita	-47 028
--------------------------	---------

Kopieringsmateriell	-12 255
---------------------	---------

Trykksaker	-63 259
------------	---------

Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 188
-------------------------------------	--------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
--------------------------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-6 418
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-6 758
-----------------------	--------

Telefon, annet	-2 486
----------------	--------

Porto	-6 475
-------	--------

Drivstoff biler, maskiner osv.	-18 945
--------------------------------	---------

Bank- og kortgebyr	-3 048
--------------------	--------

Velferdskostnader	-57 957
-------------------	---------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 176 075
----------------------------------	-------------------

NOTE: 14**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	21 710
-------------------------------------	--------

Renter av sparekonto i OBOS-banken	265 271
------------------------------------	---------

SUM FINANSINNETEKTER	286 981
-----------------------------	----------------

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-8 620 322
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 788 212
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-318 897
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-611 014
Renter på leverandørgjeld	-3 090
SUM FINANSKOSTNADER	-11 341 535

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**

Graveringsutstyr	
Tilgang 2022	72 678
Avskrevet tidligere	-18 169
Avskrevet i år	-14 536
	39 973
Jordfreser nr. 1	
Tilgang 2023	21 489
Avskrevet tidligere	-7 163
Avskrevet i år	-7 163
	7 163
Tørkeskap	
Tilgang 2022	28 800
Avskrevet tidligere	-12 000
Avskrevet i år	-9 600
	7 200
Tørketrommel	
Tilgang 2022	40 555
Avskrevet tidligere	-16 898
Avskrevet i år	-13 518
	10 139
Tørketrommel 2	
Tilgang 2022	40 555
Avskrevet tidligere	-16 898
Avskrevet i år	-13 518
	10 139
Tørketrommel 3	
Tilgang 2022	40 550
Avskrevet tidligere	-16 896
Avskrevet i år	-13 517
	10 137

Tørketrommel 4		
Tilgang 2022	31 520	
Avskrevet tidligere	-19 262	
Avskrevet i år	-10 507	
		1 751
Tørkeskap 5		
Tilgang 2022	28 000	
Avskrevet tidligere	-16 333	
Avskrevet i år	-9 333	
		2 333
Tørkeskap 6		
Tilgang 2022	28 000	
Avskrevet tidligere	-14 778	
Avskrevet i år	-9 333	
		3 889
Tørkeskap 7		
Tilgang 2022	28 800	
Avskrevet tidligere	-13 600	
Avskrevet i år	-9 600	
		5 600
Tørketrommel 8		
Tilgang 2022	40 550	
Avskrevet tidligere	-14 643	
Avskrevet i år	-13 517	
		12 390
Vaskemaskin		
Tilgang 2024	568 455	
Avskrevet i år	-189 485	
		378 970
Vaskemaskin		
Tilgang 2023	599 248	
Avskrevet tidligere	-199 749	
Avskrevet i år	-199 749	
		199 749
Vaskemaskin		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-19 667	
Avskrevet i år	-15 733	
		11 800
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-19 667	
Avskrevet i år	-15 733	
		11 800
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-19 667	
Avskrevet i år	-15 733	
		11 800

Vaskemaskin nr. 4			
Tilgang 2022	58 481		
Avskrevet tidligere	-24 367		
Avskrevet i år	-19 494		
		14 620	
Vaskemaskin nr. 5			
Tilgang 2022	43 300		
Avskrevet tidligere	-27 664		
Avskrevet i år	-14 433		
		1 203	
Vaskemaskin nr. 6			
Tilgang 2022	45 850		
Avskrevet tidligere	-28 019		
Avskrevet i år	-15 283		
		2 547	
Vaskemaskin nr. 7			
Tilgang 2022	45 850		
Avskrevet tidligere	-26 746		
Avskrevet i år	-15 283		
		3 821	
Vaskemaskin nr. 8			
Tilgang 2022	45 850		
Avskrevet tidligere	-26 746		
Avskrevet i år	-15 283		
		3 821	
Vaskemaskin nr. 9			
Tilgang 2022	57 313		
Avskrevet tidligere	-28 656		
Avskrevet i år	-19 107		
		9 550	
Vaskemaskin nr. 10			
Tilgang 2022	47 200		
Avskrevet tidligere	-22 289		
Avskrevet i år	-15 733		
		9 178	
Vaskemaskin nr. 11			
Tilgang 2022	47 200		
Avskrevet tidligere	-22 289		
Avskrevet i år	-15 733		
		9 178	
Fellesareal			
Tilgang 2023	444 588		
Avskrevet tidligere	-88 918		
Avskrevet i år	-88 918		
		266 752	
Ladebokser elbil			
Tilgang 2020	901 058		
Avskrevet tidligere	-720 846		
Avskrevet i år	-180 211		
		1	

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2022	594 400	
Avskrevet tidligere	-247 666	
Avskrevet i år	-198 133	148 601
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 194 105
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-1 158 188

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

EDA Elektro Data AS - Kredinota	301 925
Tokerud Varmesentral AS - Avregning 2024	1 643 717
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 945 642

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**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2016

-160 000 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

0

-160 000 000

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2023

-34 175 015

Nedbetalt tidligere

561 999

Nedbetalt i år

936 504

-32 676 512

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-6 000 000

Nedbetalt tidligere

53 325

Nedbetalt i år

85 141

-5 861 534

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2023

-12 972 570

Nedbetalt tidligere

908 970

Nedbetalt i år

1 593 242

-10 470 358

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-209 008 404**

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. Estimater 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 avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene 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, 1067, 1069, 1070, 1072	250
1073, 1075, 1076, 1078, 1079, 1081	250
1082, 1084, 1085, 1087, 1088, 1090	250
1091, 1093, 1094, 1096, 1097, 1099	250
1100, 1102, 1103, 1105, 1106, 1108	250
1109, 1111, 1112, 1114, 1115, 1117	250
1118, 1120, 1121, 1123, 1124, 1126	250
2001, 2003, 2004, 2006, 2007, 2009	250
2010, 2012, 2013, 2015, 2016, 2018	250
2019, 2021, 2022, 2024, 2025, 2027	250
2028, 2030, 2031, 2033, 2034, 2036	250
2037, 2039, 2040, 2042, 2043, 2045	250
2046, 2048, 2049, 2051, 2052, 2054	250
2055, 2057, 2058, 2060, 2061, 2063	250
2064, 2066, 2067, 2069, 2070, 2072	250
2073, 2075, 2076, 2078, 2079, 2081	250
2082, 2084, 2085, 2087, 2088, 2090	250
2091, 2093, 2094, 2096, 2097, 2099	250
2100, 2102, 2103, 2105, 2106, 2108	250
2109, 2111, 2112, 2114, 2115, 2117	250
2118, 2120, 2121, 2123, 2124, 2126	250
3001, 3003, 3004, 3006, 3007, 3009	250
3010, 3012, 3013, 3015, 3016, 3018	250
3019, 3021, 3022, 3024, 3025, 3027	250
3028, 3030, 3031, 3033, 3034, 3036	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**

Forskuddstrekk	-19 045
Skyldig arbeidsgiveravgift	-15 196
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-34 241

NOTE: 25**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-23 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-23 000

NOTE: 26**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 679 300
Pantelån	209 008 404
TOTALT	226 687 704

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Inntekter

	Virkelig	Budsjett	Avvik
DRIFTSINNTEKTER:			
+ INNKREVDE FELLESKOSTNADER	56 722 279	57 372 000	-649 721
+ INNTEKTER GARASJER	1 915 249	1 550 000	365 249
+ INNTEKTER PARK.PLASSER	1 389 594	1 050 000	339 594
+ LADEINNTEKTER EL-BIL	777 350	800 000	-22 650
+ ANDRE INNTEKTER	630 808	140 000	490 808
SUM INNTEKTER	61 435 280	60 912 000	523 280

Hovedinntektene til borettslaget kommer fra innkrevde felleskostnader.

Felleskostnader fordeles etter eierbrøk og skal bidra til å dekke drift og vedlikehold av borettslaget.

Innkrevde felleskostnader

Totale innkrevde felleskostnader var på kr 56 722 279 mot budsjett på kr 57 372 000.

Dette gir et avvik på kr –649 721.

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 budsjettetert.”

Inntekter garasjer

Inntekter garasjer var på kr 1 915 249 kroner mot budsjett på kr 1 550 000.

Avviket på kr 365 249 skyldes tomme leieforhold på parkeringsplasser som er ført som avvik i post for innkrevde felleskostnader.

Inntekter parkeringsplasser

Inntekter for parkeringsplasser var på kr 1 389 594 mot budsjett på kr 1 050 000.

Avviket på kr 339 594 skyldes tomme leieforhold på parkeringsplasser som er ført som avvik i post for innkrevde felleskostnader.

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 777 350 mot budsjett på kr 800 000.

Avviket på kr – 22 650 skyldes prisendring på lading per kWh som ble foretatt i oktober 2024. Prisen justert ned fra kr 2 per kWh til kr 1,50 per kWh grunnet lavere og mer stabile strømpriser. Prisene er eks mva.

Andre inntekter

Andre inntekter var på kr 630 808 mot budsjett på kr 140 000.

Avviket på kr 490 808 skyldes hovedsakelig tilskudd på kr 444 587 fra OBOS til etablering av treningspark samt kr 30 000 i vederlag for erverving av tomt av Oslo Kommune ved nye Haukåsen skole.

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

Sum inntekter

Borettslaget har inntekter på totalt kr 61 435 280 mot et budsjett på kr 60 912 000.

Avviket er på kr 523 280 og skyldes hovedsakelig punktene beskrevet under andre inntekter.

Driftskostnader

	Virkelig	Budsjett	Avvik
DRIFTSKOSTNADER:			
+ PERSONALKOSTNADER	-372 276	-965 000	592 724
+ STYREHONORAR	-600 000	-600 000	0
+ AVSKRIVNINGER	-1 158 188	-300 000	-858 188
+ REVISJONSHONORAR	-36 000	-35 000	-1 000
+ ANDRE HONORARER	-490 000	-490 000	0
+ FORRETNINGSFØRERHONORAR	-594 305	-599 000	4 695
+ KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-177 029	-350 000	172 971
+ KONTINGENTER	-176 400	-176 400	0
+ DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 435 975	-5 355 000	-80 975
+ FORSIKRINGER	-1 849 403	-1 572 000	-277 403
+ KOMMUNALE AVGIFTER	-10 358 807	-10 294 000	-64 807
+ KOSTNADER GARASJER	-2 485 069	-1 700 000	-785 069
+ KOSTNADER PARK.PLASSER	0	0	0
+ ENERGI / FYRING	-13 057 134	-15 300 000	2 242 866
+ TV-ANLEGG/BREDBÅND	-2 718 521	-2 760 000	41 479
+ ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 176 075	-5 902 500	-273 575
SUM DRIFTSKOSTNADER	-45 685 183	-46 398 900	713 717
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	15 750 097	14 513 100	1 236 997
DRIFTSRESULTAT:	15 750 097	14 513 100	1 236 997

Borettslaget hadde i 2024 driftskostnader på kr 45 685 183 mot budsjett på kr 46 398 900. Det gir et avvik på kr 713 717 kroner. Avviket skyldes hovedsakelig reduksjon av personalkostnader på 592 724 ettersom styret tok seg av driftsleders oppgaver frem til september 2024. Styret stod for prosjektering av alle prosjekter gjennomført i 2024 og dette førte til en besparelse av utgifter til konsulenter og rådgivningstjenester.

Besparelsen på kr 713 717 ansees som minimalt ut ifra borettslagets totale regnskapstall.

Styret redegjør for de ulike postene under.

Personalkostnader

Personalkostnader har et positivt resultat på kr 592 724 i forhold til budsjett. Dette skyldes at styret har stått for driftsleders oppgaver frem til september 2024 hvor ny driftsleder tiltrådte stillingen.

Styrehonorar

Ingen avvik.

Avskrivninger

Avskrivninger for 2024 er på kr 1 158 188 mot budsjett på kr 300 000. Avviket på kr -858 188 skyldes avskrivninger av investeringer i anleggsmaskiner, det inneholder maskiner til vaskeriene, ladestasjoner, maskinene i treningsparken samt ulike driftsmaskiner som graveringsmaskin og jordfreser.

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

Revisjonshonorar

Revisjonshonorar for 2024 er på kr 36 000 mot budsjett på kr 35 000. Avviket på kr -1000 ansees som minimalt.

Honoraret til revisor økte fra kr 34 125 i 2022, til kr 35 000 i 2023 og videre økning til kr 36 000 i 2024.

Andre honorarer

Posten for andre honorarer inkluderer honorarer til parkeringsutvalget og valgkomiteen, samt ekstraordinær godtgjørelse til styret i forbindelse med prosjektarbeid for styreperioden 2023-2024.

Forretningsførerhonorar

Honorar til forretningsfører har et avvik på kr 4 695. Dette skyldes antagelse som høyere indeksregulering for 2024 enn det som ble reelt.

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 revidering av dokumentasjon og tegninger knyttet til fasadeprosjektet på grunn av forhandlinger med Byantikvaren og Plan & Bygningsetaten.

Posten inneholder også kostnad for ansettelse av ny driftsleder som ble gjennomført med bistand fra rekrutteringsbyrå.

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 80 975. Dette ansees som minimalt.

6600 Større vedlikeholdsarbeid

Posten er opprettet for å skille konsulentarbeid for større prosjekter fra generelle konsulenthonorar for ordinært drifts- og vedlikeholdsarbeid. Posten ble opprettet høsten 2023 og var dermed ikke spesifisert ved budsjettmøte for regnskapsåret 2024 som ble avholdt i oktober 2023. Dette må derfor sees i sammenheng med budsjettering for posten for Konsulent- og forvaltningstjenester samt arbeid rundt strømkapasitet i parkeringshuset som opprinnelig ble budsjettet under 6603 Drift/vedl.hold elektro.

6601 Drift/vedl.hold bygninger

Det er brukt kr 1 893 746 mot budsjett på kr 1 000 000. Avviket på kr –893 746 skyldes hovedsakelig utgifter til vedlikehold av vinduer samt utskiftning av innvendige vindusrammer på grunn av råte og vannskader. Dette inkluderer også vedlikehold av balkongdører og hovedinngangsdører.

Posten inkluderer også kostnad for oppussing av driftsleders kontor.

6602 Drift/vedl.hold VVS

Det er brukt kr 93 876 mot budsjett på kr 900 000. Avviket på kr – 806 124 skyldes utsettelse av utskiftning av kollapset avløpsrør fra Ole Brumms vei 20 frem til sykkelveien.

6603 Drift/vedl.hold elektro

Det er brukt kr 780 023 mot budsjett på 1 000 000. Avviket på kr 219 977 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 43 225 mot budsjett på kr 200 000. Avviket på kr 156 776 skyldes budsjettering for asfaltering ved enkelte blokker i Ole Brumms vei som hadde dype hull i veibanen. Disse ble midlertidig lappet og full asfaltering ble forskjøvet til 2025.

6606 Drift/vedl.hold heiser

Det er brukt kr 1 345 452 mot budsjett på kr 1 100 000. Avviket på kr 245 452 skyldes utløps av 10 års garanti 21 av 42 heiser.

Sesonger med mye grus krever jevnlig rengjøring for å forhindre problemer med lukking av heisdører og påfølgende heisstans. Det har også vært flere tilfeller av hærverk på heisdører som krevde tilkalling av heismontører.

6608 Drift/vedl.hold fyranlegg

Det er brukt kr 2 875 mot budsjett på kr 0. Avviket på kr -2 875 ansees som minimalt og skyldes reparasjon av en lekkasje fra en radiatorkobling.

6609 Drift/vedl.hold brannsikring

Det er brukt kr 428 188 mot budsjett på kr 305 000. Avviket på kr -123 188 skyldes utgifter til årlig serviceavtale på brannsentralene som ikke var budsjettet. Det var også flere tilfeller av knuste glass på brannmeldere ved brannsentralen ved inngangsdørene. Disse ble skiftet ut av vaktmesterne og kostnaden for dette ble derfor minimal.

6610 Drift/vedl.hold vaskerianl.

Det er brukt kr 253 902 mot budsjett på kr 400 000. Avviket på kr 146 098 skyldes reduksjon av kostnader grunnet bestilling av lavere antall maskiner enn budsjettet. Dette skyldes opplæring av vaktmestere i reseting og småreparasjoner som ikke krever faghjelp.

6612 Drift/vedl.hold ventilasj.anl.

Det er brukt kr 0 mot budsjett på kr 250 000. Avviket på kr 250 000 skyldes godt vedlikehold av eksisterende avtrekksvifter og hyppig rensing av disse. Det var derfor ikke behov for utskiftning av vifter.

6613 Drift/vedl.hold parker.anl

Det er brukt kr 88 145 mot budsjett på kr 0. Avviket på -88 145 skyldes oppmerking av parkeringsplasser som ikke var budsjettet.

6614 Drift/vedl.hold garasjeanlegg

Det er brukt kr 0 mot budsjett på kr 50 000. Avviket på kr 50 000 skyldes konteringer på annen konto.

6615 Drift/vedl.hold søppelanlegg

Det er brukt kr 89 944 mot budsjett på kr 100 000. Avviket på kr -10 056 skyldes lavere kostnad for rengjøring av søppelbrønner for restavtall enn antatt.

6616 Drift/vedl.hold leil.,lokaler

Det er brukt kr 1 580 mot budsjett på kr 0. Avviket på kr -1 580 ansees som minimalt.

663 Egenandeler forsikring

Det er brukt kr 54 000 mot budsjett på kr 50 000. Avviket på kr -4 000 ansees som minimalt.

Forsikringer

Borettslagets avtale er med Protector Forsikring AS. Det er brukt kr 1 849 403 mot budsjett på kr 1 572 000. Avviket på kr -277 403 skyldes hovedsakelig en ny kostnad på 180 071 fra OBOS for garanti provisjon som sikrer at borettslaget alltid mottar inntekter fra felleskostnader uavhengig av betalingsevne fra beboerne. Denne tjenesten var tidligere inkludert i forretningsføreravtalen med OBOS.

Det resterende av avviket skyldes en økning i årlig forsikringspremie på kr 97 332.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er vanskelig å budsjettere, da de vedtas først i desember for påfølgende år. Det er brukt kr 10 358 807 mot budsjett på kr 10 294 000. Avviket på kr - 64 807 ansees som minimalt. Fra 2022 til 2023 økte Oslo kommune Vann- og Avløpsavgiften med 23,4% og Renovasjonsavgiften med 13%. I 2024 ble de videre økt med 21% for Vann- og Avløpsavgiften og 10% for Renovasjonsavgiften.

Kostnader garasje

Det er brukt kr 2 485 069 mot budsjett på kr 1 700 000. Avviket på kr -785 069 må sees i sammenheng med inntekter ført under punkt Inntekter Garasjer, og dette balanseres da mot underskuddet på kostnadene. Avviket inkluderer også kostnader for utvidelse av strømkapasitet til garasjeanlegget.

Kostnader parkeringsplasser

Det er brukt kr 0 mot budsjett på kr 0.

Energi/fyring

Det er brukt totalt kr 13 057 134 på energi og fyring i 2024 mot budsjett på kr 15 300 000. Kostnadene fordeler seg på kr 1 700 362 til elektrisk energi og kr 11 356 773 til varmesentralen. Det totale avviket på kr 2 242 866 skyldes noe lavere energipris enn antatt da budsjett ble satt rundt reelle utgifter i 2023. 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 2 718 521 på tv og bredbånd gjennom borettslagets avtale med Telenor. Dette er mot budsjett på kr 2 760 000. Avviket på kr 41 479 ansees som minimalt, og skyldes en prisfrys på 18 måneder styret fremforhandlet i 2023. Prisfrysen gikk ut 01.03.2025.

Andre driftskostnader

For andre driftskostnader er det brukt kr 6 176 075 mot budsjett på kr 5 902 500. Avviket på kr -275 575. 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.

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. Posten er generelt vanskelig å budsjettere og avviket ansees som minimalt.

Resultat

Årets resultat var på kr 15 750 097 fremkommer i resultatregnskapet og ble overført til egenkapital i januar 2025

Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2024 på kr 15 750 097 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 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 7 667 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommunes budsjettforslag for 2025 inneholder en økning på 18 % for vann- og avløpsavgiften samt en estimert økning på rundt 4% for renovasjonsgebyret.

Budsjettet for 2025 er satt til 11 800 000.

Eiendomsskatten følger egne satser.

Energi- og fyringskostnader

Energi- og fyringskostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med kr 15 000 000 for 2025.

Forsikring

Budsjettet forsikringspremie for 2025 er kr 1 900 000.

Lån

Haugenstua Borettslag har fire lån i OBOS-banken.

Den nominelle renten på alle lånene er per 04.05.2025 på 5,23%.

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. 01.05.2025)

Driftskonto 0,40 % p.a.

Sparekonto 3,55 % p.a.

Honorarer

Styregodtgjørelse for perioden 2024-2025

kr 600 000

Valgkomiteen for periode 2024-2025

kr 30 000

Parkeringsutvalget for periode 2024-2025

kr 60 000

Prosjekthonorar for perioden 2024-2025

Kr 400 000

Forretningsførerhonorar

Budsjettet forretningsførerhonorar for 2025 er kr 629 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025, 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 2025.

Driften i 2025 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5% fra 01.01.2025.

Med utgangspunkt i de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler øker og gir borettslaget god likviditet i 2025.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25

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.



.....
.....
.....
.....

.....

.....

.....
.....

.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

.....

.....
.....
.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....
.....
.....

The figure shows a 10x10 grid of dots. The dots are arranged in a pattern that suggests a banded structure with some off-diagonal elements, typical of a discretized differential equation system. The dots are arranged in a pattern that suggests a banded structure with some off-diagonal elements, typical of a discretized differential equation system.

Protokoll til årsmøte 2025 for HAUGENSTUA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948515571

Møtet ble avholdt 22. mai kl. 18:00, Engel Paradis, Håvard Martinsens Vei 19, 0978 Oslo..

Antall stemmeberettigede som deltok: 131

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 14

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Generalforsamling velger Anders Thorud fra OBOS.

✓ Vedtatt.

2. Konstituering - Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet og eventuelle fullmakter er registrert i en digital frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Generalforsamling godkjenner digital registrering av fremmøte og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner Helga Solheim fra OBOS som protokollfører, og Mariam Toudjgani protokollvitne.

✓ Vedtatt.

4. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Innkallingen ble sendt ut innen lovens frist på minimum 8 dager og maksimum 20 dager.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap for 2024

Viser til årsregnskapet for 2024 i innkallingen, og styrets årsrapport Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner Årsrapport og årsregnskap for 2024, og at Årsresultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

6. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000 for perioden 2024-2025.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

7. Fastsettelse av ekstraordinært styrehonorar for perioden 2022-2024

Styret har stått for driftleders oppgaver store deler av året helt siden 2022. Boretslaget har spart store personalkostnader på grunn av flere perioder med langtidssykemelding da Oddleif Hågensen satt som daglig leder frem til han gikk av med pensjon i november 2023. I perioden etter dette påtok styret seg alle oppgavene frem til Ismail Kanat kom inn som driftsleder i september 2024.

Denne kostnaden har boretslaget spart på grunn av ekstraordinær innsats fra styret. Dette mener styret må ansees som oppgaver ut over ordinært styrearbeid.

Styret ber om kompensasjon for dette ekstraordinære tilleggssarbeidet i form av et tilleggshonorar på kr 500 000 for perioden 2022-2024.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner ekstraordinært styrehonorar settes til kr 500 000, for ekstraordinært arbeid av drift under daglig leders fravær.

✓ Vedtatt. 9 stemmer mot, resten for.

8. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2024/ 2025

Det er budsjettert med kr 490 000 for perioden 2024/ 2025.

Andre honorarer fordeles mellom styret (prosjekthonorar), parkeringsutvalget og valgkomiteen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at Andre honorarer settes til kr 490 000, for prosjekt og komitearbeid.

✓ Vedtatt. 3 stemmer mot, resten for.

9. Annullering av vedtak i sak 5 Fasaderehabilitering fra Ekstraordinær årsmøte 24.04.2024

Fremmet av: Karianne Lundsbakken og Amal Rashad Abdel Wahab som representanter for andelseierne

Ved ekstraordinært årsmøte 24.04.2024 ble det vedtatt gjennomføring av fasaderehabilitering. Vedtaket kan leses i protokollen fra møtet og er beskrevet i sak 5 Fasaderehabilitering. Vedtaket ble avgjort ved simpelt flertall.

I juni 2024 mottok styret en underskriftskampanje fra andelseierne med ønske om annullering av vedtaket fra det ekstraordinære årsmøtet avholdt 24.04.2024. Underskriftskampanjen oppfyller krav satt i Lov om borettslag, kapittel 10, §54:

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen seks måneder etter utgangen av regnskapsåret.¹

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret, eller, i borettslag tilknyttet et boligbyggelag, boligbyggelaget finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styrets innstilling

Styret er positiv til forslaget fremmet i underskriftskampanjen og mener det er fornuftig med en annullering av vedtaket fra 24.04.2024.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at Vedtak i sak 5 Fasaderehabilitering fra Ekstraordinært årsmøte avholdt 24.04.2024 annulleres. Det vises til info om fasadeprosjektet i styrets årsrapport ift. veien videre.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

10. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Hassan Messaoudi

Benkeforslag: Hassan Messaoudi valgt ved akklamasjon. Ferhat ønsker å stille som styremedlem for 2 år i stedet.

Følgende stilte til valg:

Ferhat Erman

Hassan Messaoudi

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ferhat Erman
Meksut Ljuman
Refaat Nour

Benkeforslag fra valgkomiteen på Osman Mahmood: Ferhat Erman
Det ble stemt over Ferhat, Meksut og Refaat. De ble enstemmig valgt.

Følgende stilte til valg:
Ferhat Erman
Meksut Ljuman
Osman Mahmood
Refaat Nour

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mari Helene Ødegaard

Benkeforslag: Mari Helene Ødegaard
Mari: 54 stemmer
Hamayoon: 43 stemmer

Følgende stilte til valg:
Hamayoon Karamat
Mari Helene Ødegaard

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ferhat Erman
Meksut Ljuman

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Ferhat Erman
Meksut Ljuman

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Hov
Caroline Haugen Roås

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Fredrik Hov

12. Valg av valgkomite og parkeringsutvalg

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen og parkeringsutvalget for 1 år, og følgende kandidater er foreslått av valgkomiteen:

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Yasemin Topcu Aliassi

Zoltan Berkes

Hamayoon Karamat

Faisal og Mari trakk seg under behandlig.

Benkeforslag: Zoltan og Hamayoot

Følgende stilte til valg:

Faisal Javed

Yasemin Topcu Aliassi

Zoltan Berkes

Hamayoon Karamat

Mari Helene Ødegaard

Parkeringsutvalg (1 år)

Følgende ble valgt:

Fredrik Hov

Faisal Javed

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Fredrik Hov

Faisal Javed

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for HAUGENSTUA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948515571

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. desember kl. 09:00 til 18. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 193.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 137

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 49

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Salamat Ullah Choudhary og Saqib Mahmood velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 136

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 52

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 138

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 51

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

Styreleder Hassan Messaoudi (valgt for 2 år på GF 2025), nestleder Caroline Haugen Roås (valgt for 2 år på GF 2024) og styremedlem Refaat Nour (valgt for 2 år på GF 2025) har i løpet av kort tid trukket seg fra sine verv.

Styreleder har tidligere informert om sin fratreden på VIBBO.

Det må i den forbindelse avholdes en ny ekstraordinær generalforsamling for å velge inn kandidater i deres sted. Det må også velges inn en kandidat for styremedlem Ferhat som er innstilt som styreleder. I tillegg må det velges inn en kandidat for varamedlem Mari Helene som er innstilt som styremedlem.

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater:

- **Styreleder: Ferhat Erman**, har vært styremedlem i seks år, har erfaring innenfor brann og vannskader innen forsikring, samt prosjektledelse, godt kjent med borettslaget, og har bodd her i 35 år. *Innstilles for perioden frem til ordinær generalforsamling 2027.*
- **Styremedlem: Osman Mahmood**, har kompetanse innen økonomi og prosjektansvar. *Innstilles for perioden frem til ordinær generalforsamling 2026.*
- **Styremedlem: Haris Abbas**, har teknisk kompetanse, leder innenfor eiendomsdrift og byggeleder. *Innstilles for perioden frem til ordinær generalforsamling 2027.*
- **Styremedlem: Mari Helene Ødegaard**, pensjonist med mye tid, vil bidra og har erfaring som styremedlem og varamedlem. *Innstilles som styremedlem for perioden frem til ordinær generalforsamling 2027.*
- **Varamedlem: Andrea Thorbjørnsen**, *Innstilles for perioden frem til ordinær generalforsamling 2026*

Innstilling

Styret stiller seg bak valgkomiteens innstilling og periodene det har blitt innstilt for.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Ferhat Erman (132 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ferhat Erman

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Haris Abbas (121 stemmer)

Mari Helene Ødegaard (116 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Haris Abbas

Mari Helene Ødegaard

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Osman Mahmood (128 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Osman Mahmood



Ekstraordinært årsmøte 2025

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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. desember kl. 09:00 og lukker 18. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/388>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

- De som behøver bistand til å stemme digitalt kan komme innom driftskontoret/styrerommet **tirsdag 16. desember kl. 16:30 - 18:00**.

- For de som ikke kan stemme digitalt så kan manuelle stemmesedler leveres i postkassen utenfor driftskontoret i løpet av avstemningsperioden. Postkassen vil bli tømt hver dag mens møte pågår.

- **VIKTIG:** Det er et stort antall eiere i borettslaget som ikke har registrert e-postadresse og får derfor innkallinger og annen viktig informasjon pr. post. Styret ønsker at flest mulig skal få innkallinger til generalforsamlinger og andre utsendelser pr. e-post og oppfordrer alle til å lagre / registrere e-postadresse under «Min profil» på Vibbo.

- **IMPORTANT:** There are a large number of owners without an email address registered. The board wants as many as possible to receive important information by email and encourages everyone to save / register their email under "My profile" on Vibbo.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner

3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Valg av tillitsvalgte

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Salamat Ullah Choudhary og Saqib Mahmood velges.

Sak 3

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 4

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Hassan Messaoudi (valgt for 2 år på GF 2025), nestleder Caroline Haugen Roås (valgt for 2 år på GF 2024) og styremedlem Refaat Nour (valgt for 2 år på GF 2025) har i løpet av kort tid trukket seg fra sine verv.

Styreleder har tidligere informert om sin fratreden på VIBBO.

Det må i den forbindelse avholdes en ny ekstraordinær generalforsamling for å velge inn kandidater i deres sted. Det må også velges inn en kandidat for styremedlem Ferhat som er innstilt som styreleder. I tillegg må det velges inn en kandidat for varamedlem Mari Helene som er innstilt som styremedlem.

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater:

- **Styreleder: Ferhat Erman**, har vært styremedlem i seks år, har erfaring innenfor brann og vannskader innen forsikring, samt prosjektledelse, godt kjent med borettslaget, og har bodd her i 35 år. *Innstilles for perioden frem til ordinær generalforsamling 2027.*
- **Styremedlem: Osman Mahmood**, har kompetanse innen økonomi og prosjektansvar. *Innstilles for perioden frem til ordinær generalforsamling 2026.*
- **Styremedlem: Haris Abbas**, har teknisk kompetanse, leder innenfor eiendomsdrift og byggeleder. *Innstilles for perioden frem til ordinær generalforsamling 2027.*
- **Styremedlem: Mari Helene Ødegaard**, pensjonist med mye tid, vil bidra og har erfaring som styremedlem og varamedlem. *Innstilles som styremedlem for perioden frem til ordinær generalforsamling 2027.*
- **Varamedlem: Andrea Thorbjørnsen**, *Innstilles for perioden frem til ordinær generalforsamling 2026*

Innstilling

Styret stiller seg bak valgkomiteens innstilling og periodene det har blitt innstilt for.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Ferhat Erman**
Ferhat har vært styremedlem i seks år, har erfaring med brann- og vannskader innen forsikring, samt prosjektledelse, godt kjent med borettslaget, og har bodd i borettslaget i 35 år.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Haris Abbas**
Haris har teknisk kompetanse, leder innenfor eiendomsdrift og byggeleder
- **Mari Helene Ødegaard**
Mari er pensjonist med mye tid, vil bidra og har erfaring som Styremedlem.
Har 30 års erfaring med økonomi og forsikring hos fagforbundet.
Har 10 års erfaring med markedsføring hos Scania Last og Buss på 80-tallet.
Totalt 46 års yrkeserfaring innen forskjellige grener.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- **Osman Mahmood**
Osman har kompetanse innen økonomi og prosjektansvar.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Andrea Thorbjørnsen**

Andrea har erfaring som avdelingsleder, åpen for å lære, og vil bidra til felleskapet

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 18.12.25

Selskapsnummer: 388 Selskapsnavn: HAUGENSTUA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Salamat Ullah Choudhary og Saqib Mahmood velges. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Ferhat Erman

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Haris Abbas

☐ Mari Helene Ødegaard

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Osman Mahmood

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Andrea Thorbjørnsen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for HAUGENSTUA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948515571

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. november kl. 09:00 til 13. november kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 201.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 152

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 41

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Salamat Ullah Choudhary og Saqib Mahmood velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 138

Antall stemmer mot vedtaket: 13

Antall blanke stemmer: 50

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 154

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 43

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor

Bakgrunn:

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **Tell org nr. 834 836 912** - Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor i Tell har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. Tell viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger Tell som borettslagets nye revisor.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **142**

Antall stemmer mot vedtaket: **15**

Antall blanke stemmer: **44**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Boregler

for

Haugenstua Borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen den 23.05.2018. Endret 09.09.2021

Innledning

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

1. Bruk av leiligheten

1.1 Støy

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

1.2 Teknisk utstyr

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

1.3 Radio-, fjernsyns- og parabolantenner

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

1.4 Verandaer, vinduer og markiser

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

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

1.5 Dyrehold

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

2. Bruk av fellesområder

2.1 Bruk av innvendige fellesområder

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

2.2 Bruk av fellesvaskeri

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

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

2.3 Regler for bruk av fellesrommet (lekerommet) i oppgangene

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

2.4 Bruk av sykkelrom

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

2.5 Avfall/Søppel

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

2.6 Grøntanlegg (uteområder)

- a) Grøntanlegg, med plener og beplantninger er felles eiendom, og alle rydder sitt.
- b) Bruk av engangsgrill er kun tillatt på utearealer/grøntarealer med brannsikkert underlag. Grillen slokkes med vann og behandles som restavfall.
- c) Alle skal bidra til å ta vare på anlegget og kaster søppel i egne 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 kjøretøyet eier utbedre skade.
- p) Det er ikke tillatt å reparere kjøretøy i garasjeanlegget.
- q) Garasjeanlegget er kun for motorkjøretøyer.
- r) Motorsykler og mopeder parkeres på egne plasser.
- s) Ved tap av eller ødelagt brikke, kan ny brikke bestilles hos driftskoordinator eller parkeringsutvalget.
- t) Gjesteparkering kan benyttes i inntil 3 døgn.
- u) Beboere kan kun stå på gjesteparkering på hverdager fra kl. 07:00 – kl. 17:00. Ved behov for parkering utover dette må gjesteparkeringsbevis ordnes hos parkeringsutvalget, driftskoordinator eller på borettslagets hjemmeside.
- v) Handikapplasser skal bare brukes av kjøretøy med gyldig bevis utstedt av norske myndigheter. Beviset må være plassert godt synlig i frontruten.
- w) Parkering av avskiltede kjøretøyer skal kun skje etter avtale med borettslagets styre eller parkeringsutvalg. Slike kjøretøy skal være merket med eiers navn, adresse og telefonnummer lett synlig. Avskiltede kjøretøyer må jevnlig kontrolleres av eier, da de ellers lett kan bli lekeplass for barn, med de følger dette kan medføre. Bilvrak o.l. tillates ikke hensatt på borettslagets eiendom/garasje hus.

3. Andre forhold

3.1 Meldinger, rundskriv, intern avis og annet

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

3.2 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.



Ekstraordinært årsmøte 2025

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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. november kl. 09:00 og lukker 13. november kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/388>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

- De som behøver bistand til å stemme digitalt kan komme innom driftskontoret tirsdag 11. november kl. 16.30-18.00.

- For de som ikke kan stemme digitalt så kan manuelle stemmesedler leveres i postkassen utenfor driftskontoret i løpet av avstemningsperioden. Postkassen vil bli tømt hver dag mens møte pågår.

-**VIKTIG:** Det er et stort antall eiere i borettslaget som ikke har registrert e-postadresse og derfor får innkallinger og annen viktig informasjon pr. post. Styret ønsker at flest mulig skal få innkallinger til generalforsamlinger og andre utsendelser pr. e-post og oppfordrer derfor alle til å lagre/ registrere e-postadresse under «Min profil» på Vibbo.

-**IMPORTANT:** There are a large number of owners without an email address registered. The board wants as many as possible to receive important info by email and encourages everyone to save/ register their email under "My profile" on Vibbo.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Salamat Ullah Choudhary og Saqib Mahmood velges.

Sak 3

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 4

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **Tell org nr. 834 836 912** - Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor i Tell har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. Tell viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Tell som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.11.25

Selskapsnummer: 388 Selskapsnavn: HAUGENSTUA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Salamat Ullah Choudhary og Saqib Mahmood velges. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger Tell som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

Vedtekter

for Haugenstua borettslag org nr 948515571

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantessikkerhet

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

7-4 Kameraovervåking

Det tillates kameraovervåking på borettslaget fellesområdet.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

Styremedlem = styreleder, styremedlem og varamedlem

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Oslo kommune



Backe Furuseth AS
Kjelsåsveien 160

0411 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	930057567	93/63852

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Ellen Gulbrandsen	16. desember 1993

Arbeidssted : 102/0651 Ole Brumsvei 2-44
Byggherre : Haugenstua Brl. v/OBOS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Arbeidets art: BOLIG INNGLASSING AV BALKONGER

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 og 2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Redegjørelse for type glass, samt farge på glass og innramming må innsendes.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

F. Redegjørelse for type glass, samt fargevalg for glass og innramming være innsendt og godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsammeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Bermtzen
Seksjonsleder

Ellen Gulbrandsen
Ing.II



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201610074-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Jetmir Sabani

Dato: 09.01.2020

Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE BRUMMS VEI 32 - 34 - 36 - 38	Eiendom:	102/651/0/0
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/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Ole Brumms vei 32 - 34 - 36 - 38

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, 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

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

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

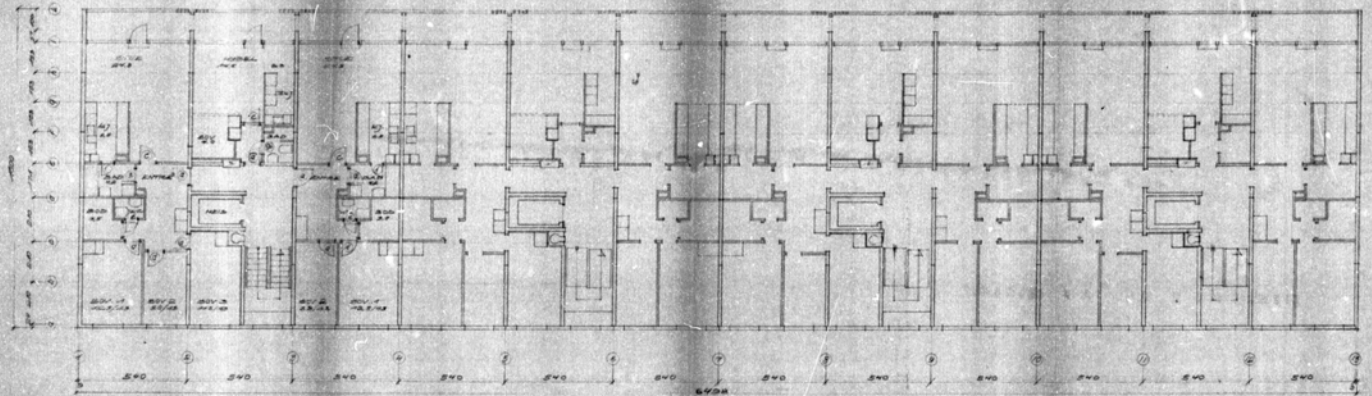


www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

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



3

USSTI YAKKODOMERS BELVFCOUNARD
ARHITEKTOUTBET
ARLES: FOMEROD RIVD OGBB
PLAN AV VORHALETSSE
SLODMEKKE 1990
1990

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVÆIEN 5111 * OSLO 1

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 9.4.1973.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssited

Gnr. 102. bnr. 651. Ole Bruns vei 32 - 38.

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Boligblokk.

Byggherre

Haugenstua Borettslag, v/Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1,
Oslo 1.

Byggemelder

USBL Arkitektkontoret, Hammersborg torg 1 B. Oslo 1.

Ansvarshavende

Siv.ing. Johan Kristian Bø, Hellerudveien 74 B, Oslo 6.

Journalnr.

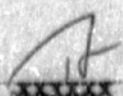
67/1481.

Avsluttende synsforretning

15.5.1970.

Ovennevnte byggearbeid 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.


Overingeniør.
Kr. Andersen.

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

**SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og
MELDINGER §§85, 86, 84****1. Melding etter §§85,86,84**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

Aktiv Moss AS
v/Anine Lind
Gudes gate 2, 1530 MOSS
E-post: anine.lind@aktiv.no

Deres ref.: 1114260014 . Vår ref.: 0388-1-7050

Dato: 27.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Haugenstua Borettslag
Organisasjonsnr: 948515571
Andelseier: Grenth, Bente
Leilighetsnummer: 7050
Adresse: Ole Brumms Vei 36, 0979 OSLO
Andelsnummer: 803
Gnr. 102
Bnr. 651

Borettsinnskudd: Kr. 9 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 2133158-5.3.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader: Styret har vedtatt at felleskostnadene skal økes med 5% fra 01.01.2026. 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. Styrommet har telefon 992 78 452, og e-post haugenstua@styrommet.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: parkeringsutvalget@haugenstua.no. Det tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende prislister, ved tildeling av disse plasser. Parkeringsplasser må sies opp særskilt når andelseier flytter, dette går ikke automatisk. Oppsigelse sendes parkeringsutvalget på parkeringsutvalget@haugenstua.no Priser for parkering og garasjeplasser er ulike for inneparkering, uteparkering, HC plasser, MC plasser, Elbil plasser etc. Parkeringsutvalget har oversikt over priser. Generalforsamlingen 22.05.2025 godkjente at vedtak i sak 5 Fasaderehabilitering fra Ekstraordinært årsmøte avholdt 24.04.2024, annulleres. Det vises til info om fasadeprosjektet i styrets årsrapport for 2024/2025 i forhold til veien videre. Megler må innhente de nevnte dokumenter ifm. salg. Se også informasjon delt på VIBBO samt kontakt styret for ytterligere informasjon samt status i saken. Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207546526
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 160 000 000,00
Innfrielsesdato: 30.08.2056
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med august 2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208125990
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 5 769 509,00
Innfrielsesdato: 30.05.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208126008
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 8 782 543,00
Innfrielsesdato: 30.06.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208126016
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 31 671 759,00
Innfrielsesdato: 30.04.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 412,80,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	120,00	
Felleskostnader	3 292,80	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 160,-
Fradragsberettigede kostnader: 6 913,-
Annen formue: 8 029,-
Gjeld: 131 785,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207546526
Restsaldo:	102 250,00
Kapitalkostnader:	424,69
Avdragsfrihet til og med august 2026	

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208125990
Restsaldo:	3 688,16
Kapitalkostnader:	20,41

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208126008
Restsaldo:	5 611,17
Kapitalkostnader:	116,00

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208126016
Restsaldo:	20 235,66
Kapitalkostnader:	139,49

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 131 784,99,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**Kapitalkostnader:**

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim pr. e-post: helga.solheim@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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 framgår 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 og salg sendes pr e-post: forkjopp@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/Ferhat Erman, e-post: haugenstua@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret. Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av 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: _____

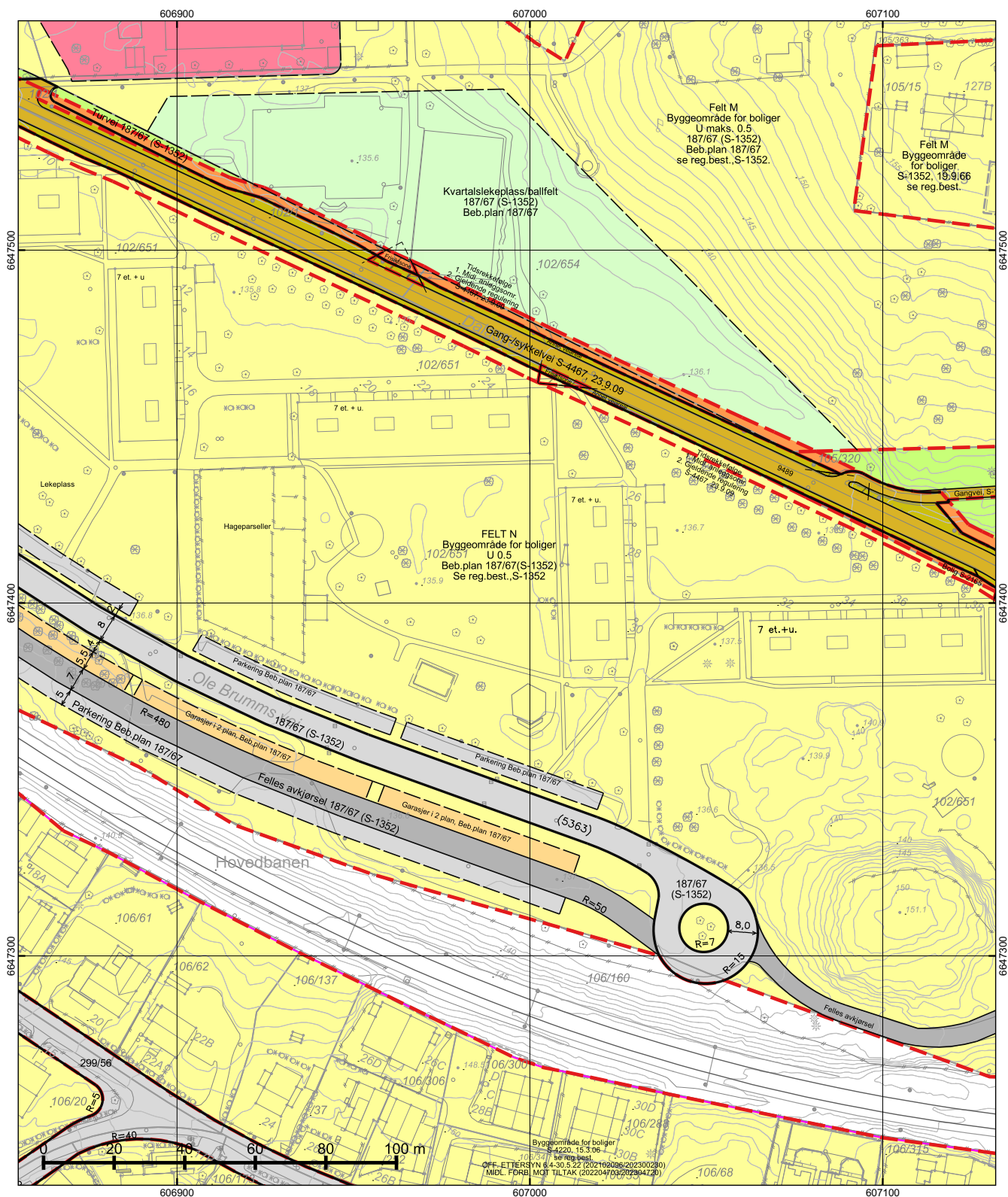
Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 27.01.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 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
- Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152240/ 86525694

Adresse: Ole Brumms vei 36

Gnr/Bnr: 102/651

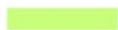
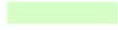
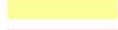
Deres ref.:

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene 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)

	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

 RbRestriksjonOmråde

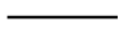
 RbRestriksjonGrense

 70 - Felles avkjørsel

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

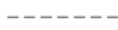
 913 - Formålavgrensning

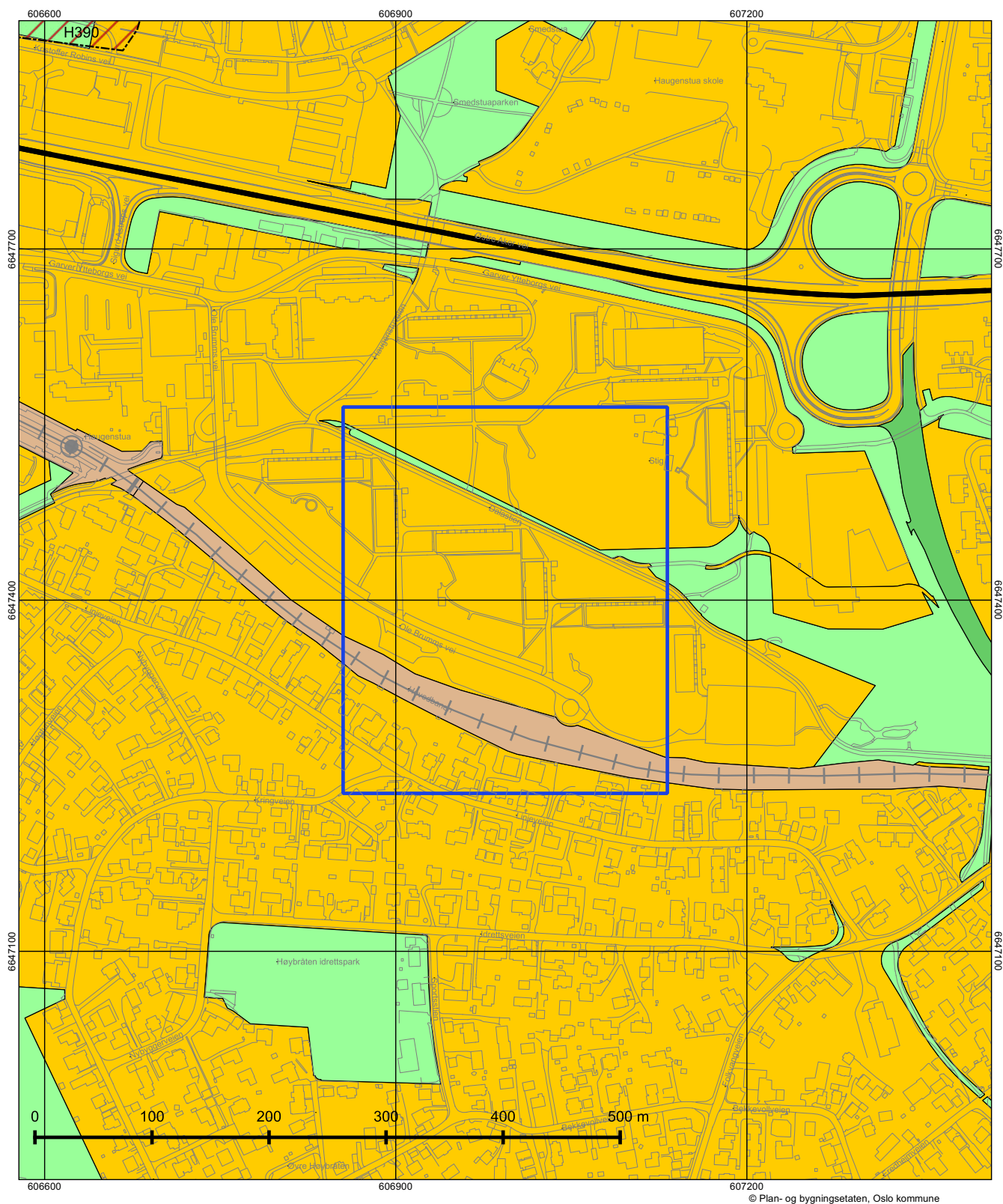
 930 - Reguleringslinje

 Formålgrænse

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Frisiktlinje



Oslo

Dato: 27.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 152240/86525694

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Ole Brumms vei 36
0979 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anine Lind

Oppdragsnummer:

Telefon: 921 33 023
E-post: anine.lind@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre