

aktiv.

Garver Ytteborgs vei 107, 0977 OSLO

**Rålekker arkitekttegnet og
innflytningsklar 1-roms
toppleilighet | Balkong med utsikt**



Eiendomsmeglerfullmektig

Eline Wiggen

Mobil 976 02 154
E-post eline.wiggen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lørenskog

Skårersletta 65, 1470 LØRENSKOG. TLF. 67 90 12 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 137 731,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 3 597 527,-
Felleskostn.: Kr 3 575,-
Selger: Ingvild Røn Steinsrud

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 31/40 kvm
Tomtstr.: 53031 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 654
Andelsnr.: 827
Oppdragsnr.: 1100260024

Velkommen til Garver Ytterborgs Vei 107!

Aktiv Eiendom v/Eline Wiggen har gleden av å presentere denne flotte 1-roms leiligheten. Dette er en attraktiv og smart leilighet med god planløsning. I tillegg har boligen en sentral beliggenhet på Haugenstua med kort vei til det meste.

Dette er en leilighet der det er satt fokus på design og smarte løsninger. En gjennomført god standard i alle rom som gir deg god bokvalitet. Dette blir et hjem du gleder deg til å komme hjem til.

Kvaliteter verdt å bemerke

- Smart 1-roms andelsleilighet
- Arkitekttegnet
- Boligen ble modernisert i 2025
- Toppleilighet i 7. etasje med heisadkomst
- Innglasset balkong med flott utsikt
- Varmtvann og fyring inkludert
- Mulighet for leie av parkeringsplass
- Dyrehold tillatt



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	64
Energiattest	70
Nabolagsprofil	77
Andre vedlegg	80
Budskjema	161

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 31 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA - b: 7 kvm

BRA totalt: 40 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 kvm Bod.

7. etasje

BRA-i: 31 kvm Entré, stue/kjøkken, alkove, garderobe og bad.

BRA-b: 7 kvm Innglasset balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

53031 kvm

Tomtebeskrivelse

Borettslaget har en romslig tomt med god avstand mellom bebyggelsen. Uteområdet er pent opparbeidet med beplantning, gangveier, plen, lekeapparater og bane for blant annet fotball.

Beliggenhet

Velkommen til Garver Ytteborgs vei 107! Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Haugenstua, øverst i Groruddalen nord i Oslo. Her bor du med kort vei til både togstasjon og et variert utvalg av forretninger, noe som gjør hverdagen både enkel og effektiv.

Borettslaget byr på grønne omgivelser med flotte, opparbeidede fellesarealer. Her finner du hyggelige parkgrupper og parselhager som gir gode muligheter for avslapning og sosialt samvær. I tillegg er det umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder, perfekt for deg som ønsker en aktiv livsstil.

Området tilbyr et bredt spekter av aktiviteter, med blant annet friidrettsbane, golfbane, kunstgressbane, idrettshall, slalåmbakke, ridesenter og treningssenter i nærheten. Boligen ligger også tett på marka, med kort vei til Lillomarka, Østmarka og Gjelleråsmarka. Her finnes et rikt nettverk av skogsveier, fiskevann og lysløyper som gir gode turmuligheter året rundt.

I nærområdet har du gangavstand til dagligvarebutikker som Kiwi og Rema 1000, samt servicetilbud som Fitness 24Seven, apotek, Holdbart, Haugenstua helsestasjon og tannklinikk. For ekstra fleksibilitet i hverdagen finnes også en søndagsåpen butikk med godt utvalg. I tillegg ligger et større stormarked på Smedstua innenfor kort avstand.

Kollektivtilbudet er svært godt, med hyppige avganger med både buss og tog. Toget tar deg til Oslo sentrum på ca. 13 minutter og til Lillestrøm på ca. 15 minutter. Flybussen stopper i nærheten og bruker omtrent 30 minutter til Gardermoen. Nærmeste kjøpesenter er Stovner senter, som tilbyr et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. I tilknytning til senteret finner du også flotte uteområder med aktivitetsmuligheter.

For deg som kjører bil er det enkel tilgang til både riksvei 4 og Østre Aker vei videre til E6. Det er ca. 12 km til Oslo sentrum, og kjøretiden er rundt 13 minutter.

Oppsummert byr Garver Ytteborgs vei 107 på en sentral beliggenhet med nærhet til kollektivtransport, handelstilbud, natur og et bredt aktivitetstilbud. Her ligger alt til rette for en komfortabel og innholdsrik hverdag.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av høy- og lavblokkbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er oppført i 1972 etter byggesøknad fra 1969. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i forskrift fra 1969.

Bygget er ført opp i betong og stenderverk av tre. Flatt tak tekket med papp/folie. Utvendige fasader med steinpusset overflater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er etablert vegg for sovealkove og innredning av kjøkken er utvidet.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:

Utvendig - Vinduer
- Vinduene er eldre.

Utvendig - Dører
- Skyvedør er eldre.

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

Følgende bygningsdeler som ikke er undersøkt:

Varmtvannstank
- Det er sentralanlegg for varmt vann.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Badet ble otalrenovert i regi av borettslaget i 2018.

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

- Ja i regi av borettslaget.

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

- Alt av strøm i leiligheten nytt i 2025 av tidligere eier.

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

- Endret planløsning av tidligere eier.

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

- Ja, ved tidligere salg og nåværende slag.

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

- Fasade rehabilitering som er under diskusjon.

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

- Montert speilskap og hyller på våtrom.

Datert: 23.04.2026.

Innhold

7.etasje: Entre, stue/kjøkken, alkove, bad, bod og innglasset balkong.

I tillegg har du en ekstern bod.

Standard

Entré

Velkommen inn! Leiligheten har en hyggelig entré med praktisk garderobeløsning og god plass til klær og sko. Det første som møter deg er en praktisk bod på venstre hånd.

Stue

Romslig og innbydende stue med god plass til både sofa, medievegg og spisebord. Stuen ligger i en åpen løsning mot kjøkkenet, noe som skaper et luftig og sosialt oppholdsrom – perfekt for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. Fra stuen er det også utgang til en innglasset balkong. Her nyter du godt med naturlig lys fra store vindusflater, og ikke minst utsikten den byr på!

Kjøkken

Kjøkkenet i åpen løsning med delikat, ny innredning fra 2025 med god skap- og benkeplass, samt alt av integrerte hvitevarer. Her er plassen godt utnyttet på flere vegger, Komfyren har en praktisk plassering i høyden, i tillegg til lekre detaljer med struktur over vasken. Det hele gir et moderne uttrykk.

Bad

Pen microsement på gulv og vegger som gir et moderne uttrykk uten fuger. Videre er det en fin servant i treimitasjon som bryter med det ellers lyse rommet. Servanten

består av skap med speilskap over for ytterligere lagringsplass. Ellers vegghengt toalett, dusj med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin. Det er spotter i himling og varme i gulv. Her får du gleden av et svært delikat baderom.

Alkove

Alkoven ligger vegg i vegg med stuen. I ett av hjørnene i rommet er det lagt opp til garderobeløsning. Praktisk og plassbesparende, ikke minst en god utnyttelse av arealet. Døren gjenspeiler de eller gjennomtenkte detaljene i leiligheten, da denne strekker seg fra gulv til tak.

Balkong

Fra stuen er det utgang til en hyggelig og innglasset balkong. Her er det god plass til både sittegruppe og utemøbler, og du får et fint uterom som kan brukes store deler av året.

Uteplassen kan nytes svært usjenert da man ligger såpass høyt uten tett bebyggelse. Balkongen vender mot sør.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Leiligheten ble betydelig oppgradert i 2025 med nytt kjøkken, mikrosement på bad og overflater. Alt elektriske utenom badet ble byttet av forrige eier i 2025. Alt av lys i leiligheten kan styres via app.

Badet ble tatt i regi av borettslaget i 2019. Så konstruksjonen er fra dette året.

Modernisert/Påkostet år

2025

TV/Internett/Bredbånd

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Borettslaget benytter seg av fiber.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass med boforholdet. Borettslaget har ca 321 plasser i garasjeanlegget og 355 uteplasser hvorav 118 med strøm. Eierskifte av parkeringsplasser og garasjer administreres av parkeringsutvalget i borettslaget som har åpningstid tirsdag kl 1800-1900. Vi oppdaterer vårt system etter melding fra parkeringsutvalget. Henvendelser fra andelseiere i forbindelse med parkeringsplasser/garasjer henvises til parkeringsutvalget i borettslaget. Mail: parkering@haugenstua.no. Det tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende prislister, ved tildeling av disse plasser.

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

Det er kun 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.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector Forsikring, polisenummer 2133158-5.3

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Det ble ikke registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Det er sentralfyring i leiligheten fra radiator i stue. Ellers er det varmekabler på badet som betales via egen strømregning.

Informasjon om strømforbruk

Eier informerer om at deres strømrregning er ca. 2 000 kr årlig.
Ca 200-300,- sommer og 400-500,- vinter.

Energimerke

E

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 3 450 000

Omkostninger kjøper

3 450 000 (Prisantydning)

137 731 (Andel av fellesgjeld)

3 587 731 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (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))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 597 527 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 606 427 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 609 227 (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

Faktureres borettslaget, og betjenes mellom felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i kommunen. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

På bakgrunn va dette er det ikke eiendomsskatt på denne leiligheten. Dette kan endres over tid.

Formuesverdi primærbolig

Kr 697 972 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 791 889 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Formuesverdien som er oppgitt her er innhentet fra en kalkulator på Skatteetaten sin hjemmeside.

Andre utgifter

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

Tilbud 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

Fellesutgiftene utgjør kr. 3 574,50,- pr. mnd. og inkluderer:

Bl.a. Trappevask, felleskostnader, TV-anlegg/ bredbånd, energi fyring, kommunale avgifter, forsikring, drift og vedlikehold.

Felleskostnader: 3 454,50,-

Trappevask: 120,-

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Dersom kjøper leier garasje plass eller parkering av borettslaget vil dette komme som et tilleggsbeløp i felleskostnadene til andelen.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 575

Andel Fellesgjeld

Kr 137 731

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

20.04.2026

Kommentar fellesgjeld

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.

Andel fellesformue

Kr 8 423

Andel fellesformue dato

20.04.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Haugenstua Borettslag

Organisasjonsnummer

948515571

Andelsnummer

827

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. Haugenstua Borettslag har ingen ansatte.

Styret

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

Vibbo

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

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 sylindere 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:

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.

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

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.

Siste info fra styret: Styret er i dialog med Plan-og bygningsetaten angående fasadeprosjekt, ingenting er avklart pr. d.d

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2024- 2025:
 - Utvidelse av strømkapasitet i parkeringshuset. Oppstart november 2024, ferdigstillelse mai 2025
 - Varmekabler innkjøring til parkeringshuset
 - Styret etablerte 12 nye ladestasjoner på P1 ved blokk 6 i desember 2024.
 - Sommeren 2024 ble driftskontoret pusset opp da dette var gammelt og slitt
 - 2022 - 2023:
 - Utskiftning postkasser. Oppstart høsten
 - Påbegynt istandsetting av borettslagets tilfluktsrom.
 - 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 juli 2023 kollapset et avløpsrør som følge av uværet HANS. 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.

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

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 5 743 352,00

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 8 342 149,00

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 31 397 736,00
Innfrielsesdato: 30.04.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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 2024 var kr 4.695.542,- mot 11.170.100,- budsjettet.

Budsjett for årsresultat i 2025 var kr 4.314.000,-

Borettslagets disponible midler var pr 31.12.2024 på kr 15.750.097,-

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

Det planlegges et fasadeprosjekt i borettslaget. Det ble tidligere vedtatt, men skrotet etter tilbakemeldinger og underskiftskampanje. Styret er i dialog med Plan-og bygningsetaten angående fasadeprosjekt, ingenting er avklart pr. d.d

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

- Det skal være ro i leiligheten og fellesarealer mellom kl. 22.00 og kl. 07.00. 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. Det skal være ro i leiligheten alle søndager og helligdager.
- Risting av tøy i trappeoppgangen eller på utsiden av verandaen er ikke tillatt.
- Grilling på verandaen er kun tillatt med elektrisk grill

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

Dyrehold

Fra husordensreglene:

1.5 Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 102, bruksnummer 654 i Oslo kommune. Andelsnr. 827 i Haugenstua
Borettslag med orgnr. 948515571

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/102/654:

06.01.1975 - Dokumentnr: 210 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om tilfluktsrom

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Rettighetshaver: Hafslund Celsio AS

Org.nr: 977 296 919

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Haugenstua Borettslag

Org.nr: 948 515 571

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

23.07.1968 - Dokumentnr: 10834 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:102 Bnr:1

07.02.1969 - Dokumentnr: 990095 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR 105 BNR 365

GNR 106 BNR 172

15.05.1970 - Dokumentnr: 8184 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:102 Bnr:695

23.07.1970 - Dokumentnr: 928075 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:105 Bnr:372

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 14.05.1970

Det foreligger ferdigattest for utskifting av vinduer balkongvegg/boligblokk datert:

01.04.1992

Det foreligger ferdigattest for parkeringshus datert 17.09.1976

Det foreligger ferdigattest for ventilasjonsanlegg- parkeringshus datert 03.03.1978

Det foreligger ferdigattest for utskifting av 6 heiser datert 20.09.2016

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad datert 15.01.2020

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.05.1970.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til bolig mtilh.anlegg i reguleringskartet.

Området er regulert til bebyggelse og anlegg, eksisterende i kommuneplanen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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 med vedlegg 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. 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.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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 (1) fravikes, og hvorvidt et 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.

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport, egenerklæring, megleropplysninger, ferdigattest, vedtekter, husordensregler og reguleringskart.

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 900 Garantipremie/inneståelse
4 500 Kommunale opplysninger
27 500 Markedspakke inkludert foto
7 900 Oppgjørshonorar
5 500 Opplysninger fra forretningsfører
-5 000 Rabatt til selger, med trekk i meglere vederlag
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger / overtakelse per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 118 670

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Silje Hegre
Daglig leder / Eiendomsmegler
silje.hegre@aktiv.no
Tlf: 924 44 145

Ansvarlig megler bistås av

Eline Wiggen
Eiendomsmeglerfullmektig
eline.wiggen@aktiv.no
Tlf: 976 02 154

Silje Hegre
Daglig leder / Eiendomsmegler
silje.hegre@aktiv.no
Tlf: 924 44 145

Oppdragstaker

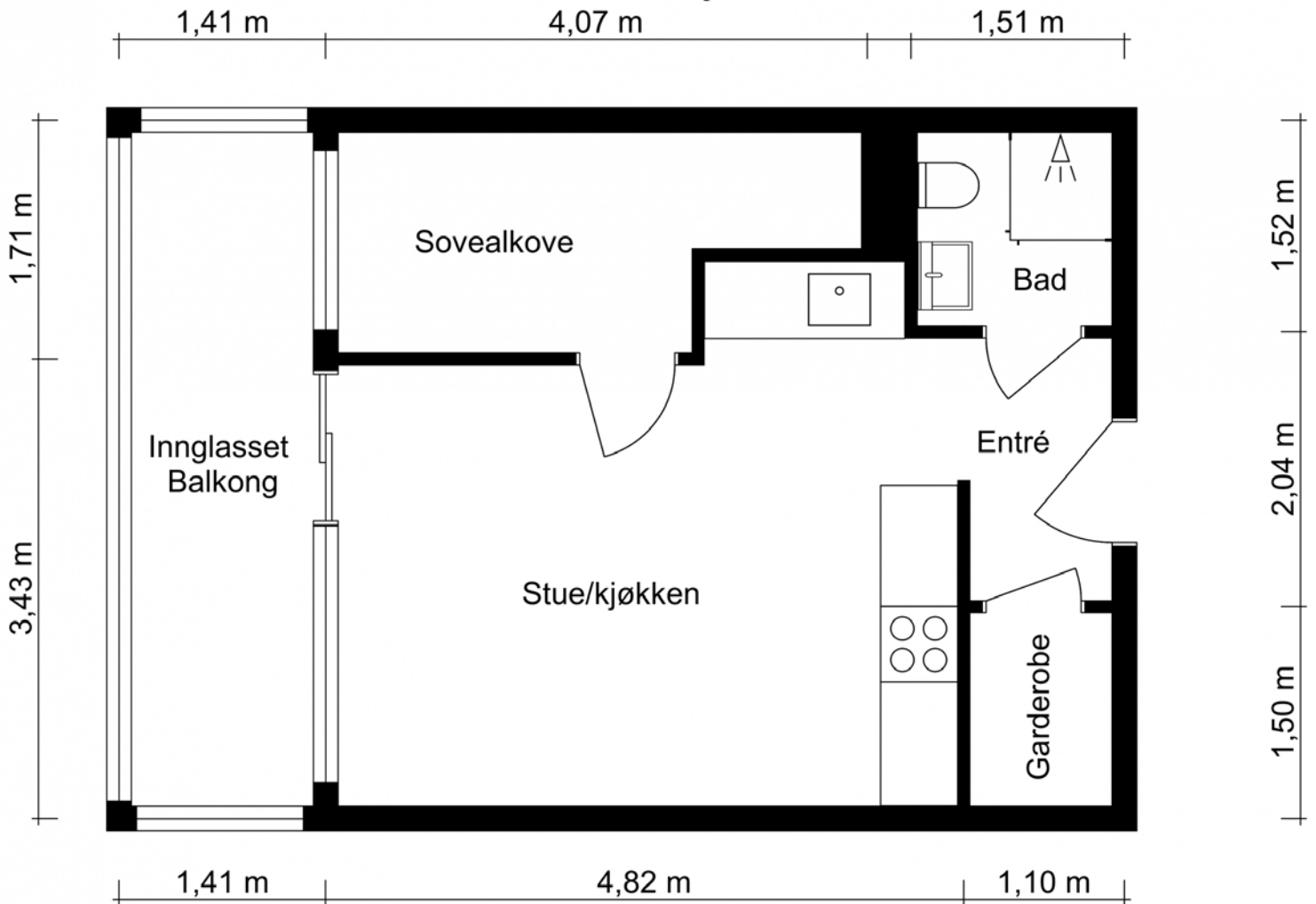
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, organisasjonsnummer 926743023
Skårersletta 65, 1470 LØRENSKOG

Salgsoppgavedato

27.04.2026

Leiligheten

7. Etasje



































Vedlegg


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Garver Ytteborgs vei 107 , 0977 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 102, bnr. 654

 Andelsnummer 827

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 18925-1923

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: IQ6584

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Ingvild Røn
Steinsrud



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Leiligheten er oppført i 1972 etter byggesøknad fra 1969. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i forskrift fra 1969.

Bygget er ført opp i betong og stenderverk av tre. Flatt tak tekket med papp/folie. Utvendige fasader med steinpusset overflater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 2 lags isolasjonsglass. Bygningen har malt hovedytterdør. Innglasset balkong med skyvbare vinduer. Utgang fra stue. Betongkonstruksjon for balkongen er fra byggeår med trelameller på gulv. og Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningsakkyndig.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerkjøpinger. Våtrom med røropplegg er renoveret i regi av borettslaget. Veggene har microsement fra 2025. Taket er malt med downlights. Gulvet har microsementbehandlet betong fra 2025. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Interiør er fra 2025. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med micro sement med stål oppvaskkum. Det er integrert kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp. innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i induksjonsopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Det er etablert radiator for oppvarming.

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i oppgang.

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

[Gå til side](#)

Det ble ikke registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

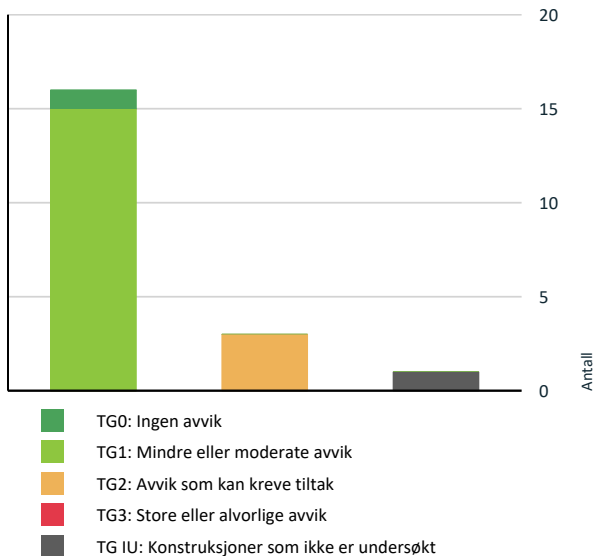
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er etablert vegg for sovealkove og innredning av kjøkken er utvidet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1972

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

📍 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er eldre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på alder, er gummipakninger sprøe og punktering kan være en mulighet.

📍 TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 2 lags isolasjonsglass.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedør er eldre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren har tiltenkt funksjon, men redusert isolasjonsevne og værslitasje med sprekker i treverket kan føre til økt varmetap og risiko for ytterligere skader. Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting over tid for å sikre funksjon, beskyttelse og levetid.

📍 TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

📍 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong med skyvbare vinduer. Utgang fra stue. Betongkonstruksjon for balkongen er fra byggeår med trelameller på gulv. og

Årstall: 1993

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Årstall: 2025

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

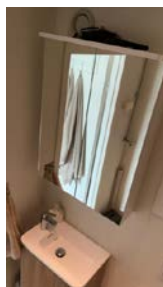
Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Våtrom med røropplegg er renoverert i regi av borettslaget.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

7.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har microsement fra 2025. Taket er malt med downlights.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

7.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har microsementbehandlet betong fra 2025. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

7.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2019

Kilde: Eier



7.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Interiør er fra 2025.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

7.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

7.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 1993



KJØKKEN

7.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med micro sement med stål oppvaskkum. Det er integrert kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp. innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



7.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i induksjonsopp.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er etablert radiator for oppvarming.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av passert forventet brukstid er økt risiko for svikt, lekkasjer og redusert funksjon. For å oppnå lavere tilstandsgrad må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å forutsi.



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. EI-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.

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i 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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1993

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

2016

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Generell kommentar

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble ikke registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

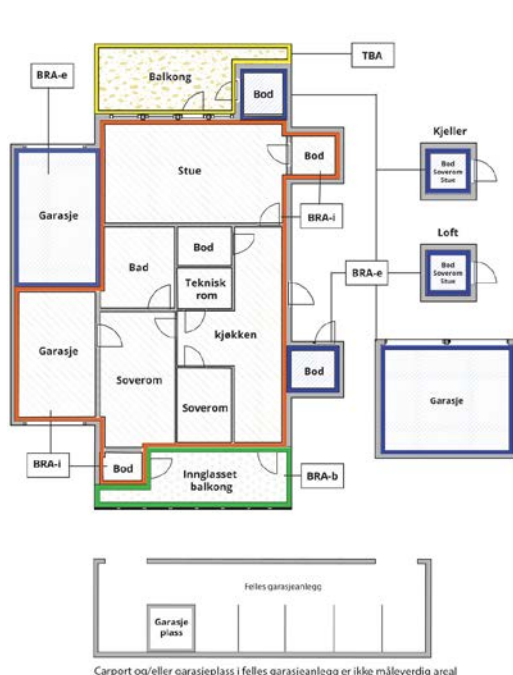
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)		
7.Etasje	31		7	38	
Kjeller		2		2	
SUM	31	2	7		
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7.Etasje	Entré, stue/kjøkken, alkove, garderobe, bad		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er etablert vegg for sovealkove og innredning av kjøkken er utvidet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nye innvendige overflater og oppgradering av elektrisk.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Øyvind Nåmo Rønning Nøkkelbefaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	102	654		0	53031 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Garver Ytteborgs vei 107

Hjemmelshaver

Haugenstua Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948515571			Steinsrud Ingvild Røn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

827

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector forsikring	2133158-5.3.			
Kommentar Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	23.04.2026	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	
2	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Ingvild Røn Steinsrud

Boligen

Garver Ytteborgs vei 107

0977 OSLO

0301-102/654/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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: Rørlegger Teknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert i regi av borettslaget i 2018 /19.

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

• **Ja**

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

Totalrenovert i regi av borettslaget

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Rørlegger Teknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Totaloppusset i regi av borettslaget

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Omega installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt av strøm i leiligheten nytt i 2025 av tidligere eier.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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?

♦ **Ja**

Endret planløsning av tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **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?

♦ **Ja**

Ja, ved tidligere salg og nåværende slag.

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**

Fasade rehabilitering som er under diskusjon.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Montert speilskap og hyller på våtrom.

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.

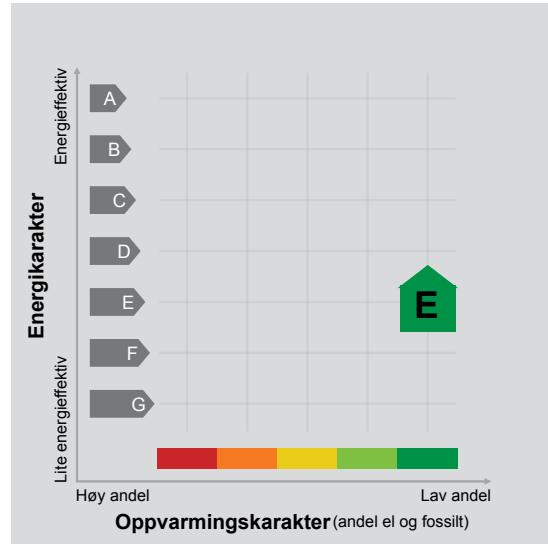
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Garver Ytteborgs vei 107
Postnummer	0977
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	654
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81525226
Bruksenhetsnummer	H0802
Merkenummer	Energiattest-2024-7427
Dato	12.08.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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

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

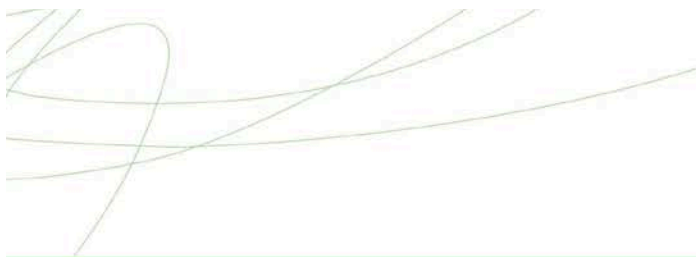
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

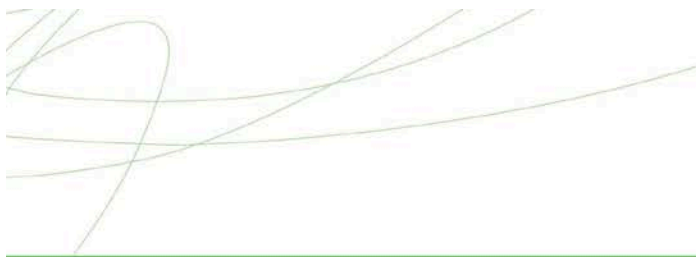
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1968
Bygningsmateriale:
BRA: 36
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Garver Ytteborgs vei 107	81525226	H0802	0	0	827

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	11 m ²
Areal tak	32 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	2 m ²
Oppvarmet BRA	36 m ²
Totalt BRA	36 m ²
Oppvarmet luftvolum	90 m ³
U-verdi for yttervegger	0,45 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,29 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	5,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	239,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.9.2021

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	103,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	173,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 181 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	199,46 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 746 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	199,46 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 181 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 435 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	600 kWh/år
Fjernvarme	5 146 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 181 kWh/år

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

Nabolagsprofil

Garver Ytteborgs vei 107 - Nabolaget Haugenstua - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Haugenstua torg Linje 5N, 65, 67, 345	4 min 0.4 km
Haugenstua stasjon Linje L1	7 min 0.6 km
Stovner Linje 4, 5	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 14.5 km
Oslo Gardermoen	25 min

Skoler

Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	13 min 1.1 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 603 elever, 29 klasser	13 min 1.1 km
Haugen skole (1-7 kl.) 573 elever, 32 klasser	15 min 1.3 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 267 elever, 17 klasser	12 min 1 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 334 elever, 26 klasser	21 min 1.7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	19 min 1.6 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min 6.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

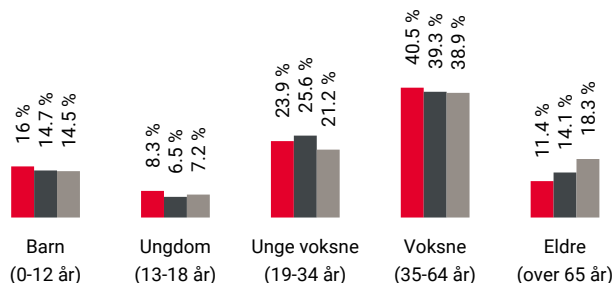
Bra 65/100



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

Stig barnehage	5 min
Ole Brumm barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.5 km
Haugen barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare


Kiwi Haugenstua PostNord	3 min 0.3 km
Rema 1000 Haugenstua Post i butikk	5 min 0.5 km





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

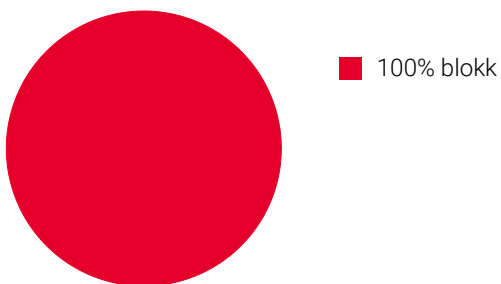
 Stig skole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km

 Ole brumms vei flerbruksflate 6 min 
Ballspill 0.5 km

 Stovner Trimsenter 22 min 

 Actic Furuset Senter 24 min 

Boligmasse



«Mye barn, ok med kollektiv transport og friluftsområder»

Sitat fra en lokalkjent

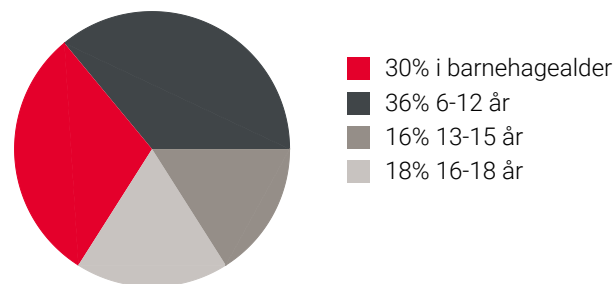


Varer/Tjenester

 Stovner Senter 22 min 

 Apotek 1 Haugenstua 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

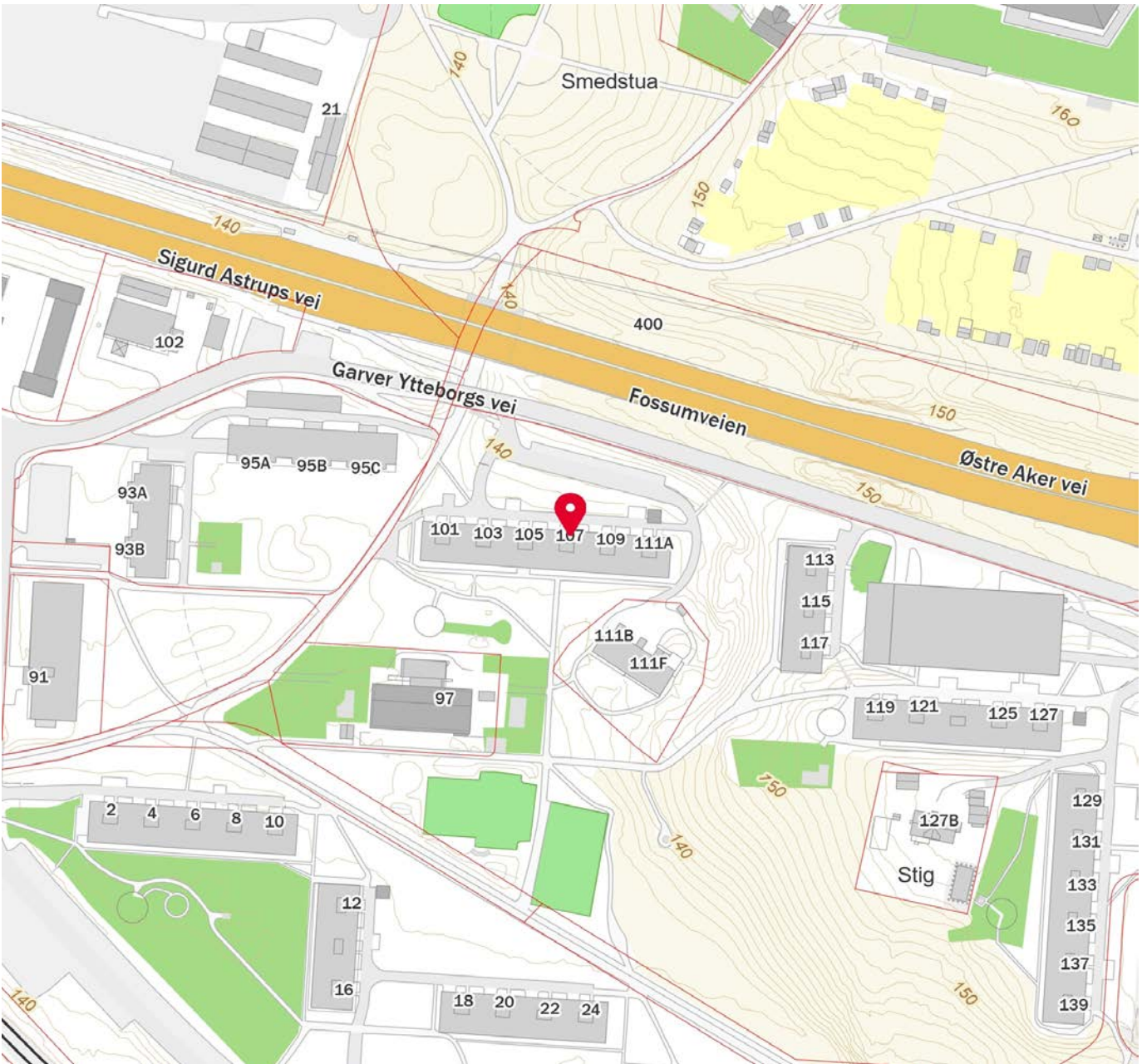
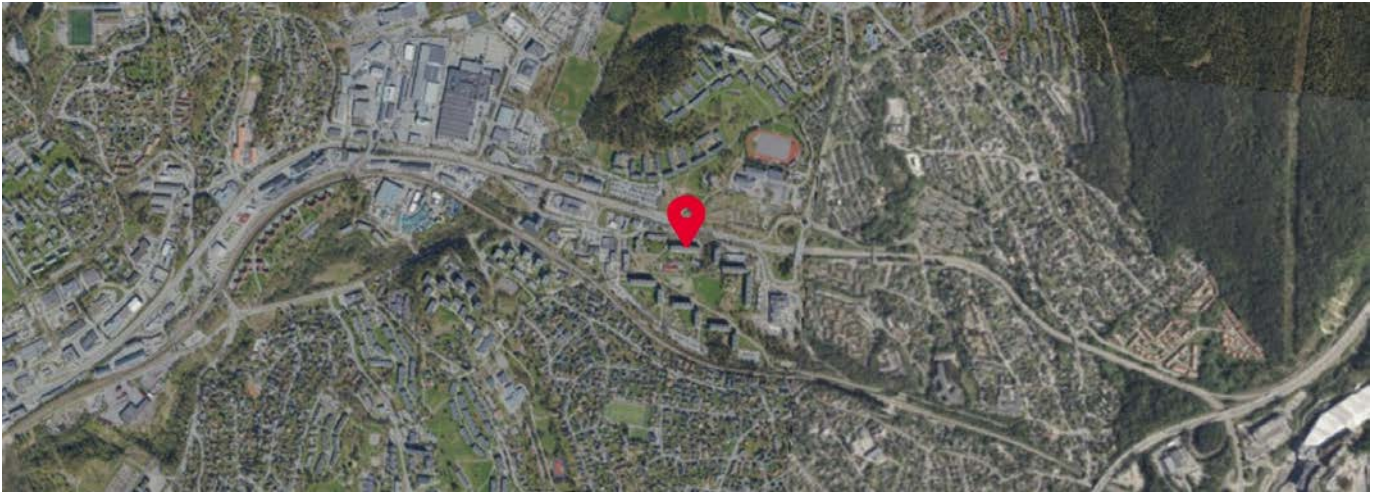


0% 52%

 Haugenstua
 Oslo og omegn
 Norge

Sivilstand

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



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



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 kontroll sanksjoner, spesielt for deres gjester etter kl 17. Styret besluttet derfor at det kun er nødvendig å registrere besøkende mellom kl 07-17 mandag-fredag. Beboere kan fremdeles benytte seg av gjesteparkeringsplasser mellom kl 07-17 mandag-fredag.

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

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 låssylinderen, 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 sløkkeutstyr 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 optelling 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 tilleggsarbeidet 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 oppfylder 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 positivt til forslaget fremmet i underskriftskampanjen og mener det er fornuftig med en annullering av vedtaket fra 24.04.2024.

Forslag til vedtak

Vedtaket 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 Ljumani

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 førstkommande 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 viderefremmes dette til vaktmestere for utbedring eller andre aktuelle håndverkertjenester kobles inn.

Bomiljø

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

er dessverre med på å trekke ned bomiljøet og førsteinstrykket 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 Komplet 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. Apparaterne 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 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 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, 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.

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 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. 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. Toalettrommet ble også oppgradert med nytt toalett, ny vask og maling.

Elektrisk anlegg i fellesarealer

Etter en anbudsrunde med flere ulike leverandører bestilte styret elektrisk tjenester 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 tilbudsbefaringer, evalueringer, oppstarts- og byggemøter, oppfølging i gjennomføringsfasen, befaring ved overtakelse, og oppfølging av reklamasjoner i etterkant. Dette setter vanligvis andre borettslag i stor grad bort ved å benytte eksterne konsulenter, da med medfølgende store kostnader.

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



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 Revisorforening 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 fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	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 Ljumani	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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat 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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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 konsulenthonorarer	-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 datarekvista	-47 028
-------------------------	---------

Kopieringsmaterieill	-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
DRIFTSINNEKTER:			
+ INNKREVDE FELLESKOSTNADER	56 722 279	57 372 000	-649 721
+ INNEKTER GARASJER	1 915 249	1 550 000	365 249
+ INNEKTER PARK.PLASSER	1 389 594	1 050 000	339 594
+ LADEINNEKTER EL-BIL	777 350	800 000	-22 650
+ ANDRE INNEKTER	630 808	140 000	490 808
SUM INNEKTER	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 budsjettert.”

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 budsjettert 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 budsjettert. 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 budsjettert. 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 velferdskostnader.

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 estimater 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.



Oslo, den 8.11.1972.

KA/UK.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted

Nor. 102. bnr. 674. Garver Ytterborgs vel 101 - 111.

Journals

67/3743.
Avalanserte synsforretning
14.5.1970.

Byggher

Bolighjelp.

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

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

Siv. Ing. Johan Kr. 35, P.P. kontoret, Postboks 42, Oslo 9.

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

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

Dirigeringer

Kr. Andersen.

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

Arbeidets art
Utskifting vinduer Balkongvegg / Boligblokk

Arbeidssted Garver Yterborgsvei.101-139	Matr.nr. 102/0654	J.nr. 91/1954-Ø
--	----------------------	--------------------

Byggherre
Haugenstua Borettslag v/Mæland
Pb.30 Haugenstua
0915 OSLO

Ansvarshavende
Arne I. Ph. Amundsen
c/o Selmer Oslo AS
Postboks 9006 Vaterland
1347 HOSLE

Dato 01.04.92

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Tore Berntzen
Seksjonsleder

As
Arild R. Johannessen
Avd.ing II

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

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lørenskog v/Eline Wiggen
Torvet 5, 2000 LILLESTRØM
E-post: eline.wiggen@aktiv.no

Deres ref.: 1100260024 . Vår ref.: 0388-1-7074

Dato: 20.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Haugenstua Borettslag
Organisasjonsnr: 948515571
Andelseier: Steinsrud, Ingvild Røn
Medeier:
Leilighetsnummer: 7074
Adresse: Garver Ytteborgs Vei 107, 0977 OSLO
Andelsnummer: 827
Gnr. 102
Bnr. 654

Borettsinnskudd: Kr. 10 400,00 ,–

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 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@styrerommet.no. Se Haugenstua Borettslags hjemmeside på www.haugenstua.no for ytterligere informasjon. Nøkler bestilles hos vaktmester via www.vibbo.no Vibbo Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester via www.vibbo.no Det medfølger ikke parkeringsplass med boforholdet. Borettslaget har 321 plasser i garasjeanlegget og 355 uteparkeringsplasser hvorav 118 med strøm. Eierskifte av parkeringsplasser og garasjer administreres av parkeringsutvalget i borettslaget som har åpningstid tirsdag kl 1800-1900. Vi oppdaterer vårt system etter melding fra parkeringsutvalget. Henvendelser fra andelseiere i forbindelse med parkeringsplasser/garasjer henvises til parkeringsutvalget i borettslaget. Mail: parkering@haugenstua.no. Det tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende prislister, ved tildeling av disse plasser. Parkeringsplasser må sies opp særskilt når andelseier flytter, dette går ikke automatisk. Oppsigelse sendes parkeringsutvalget på parkering@haugenstua.no Priser for parkering og garasjeplasser er ulike for innparkering, 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 5 743 352,00
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 8 342 149,00
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 31 397 736,00
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: 3 574,50,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	120,00	
Felleskostnader	3 454,50	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 168,-
Fradragsberettigede kostnader: 7 251,-
Annen formue: 8 423,-
Gjeld: 138 228,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207546526
Restsaldo: 107 242,00
Kapitalkostnader: 445,43
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet opphører i august 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208125990
Restsaldo: 3 852,88
Kapitalkostnader: 21,42
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208126008
Restsaldo: 5 591,66
Kapitalkostnader: 121,70
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208126016
Restsaldo: 21 045,31
Kapitalkostnader: 146,34
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 137 731,85,-, 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: 22 86 57 03.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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 avklarar 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 01.01.26

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

Arbeidssted	105/320 m/fl. Blokk VII. Tokerud	Journalsr.	67/3742	Tegn. nr.	1-2-3-4-5-6
Arbeidets art	Boligblokk.	Indevort	5/12-67		
Bygningens art					
Byggherre	Oslo Bolig og Sparslag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.				
Byggemelder	BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Arkitektkontoret, Hammersborg torg 1 B, Oslo 1.				

Dato 23. mars 1968. JSP/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår.

Det vises til områdekartet med Byplankontorets pategning av 13/12-67 og til uttalelse av 27/12-67, som vedlegges i gjenpart med referat av Bygningsrådets vedtak av 22/2- og 12/5-67. - Garasjehus i ansvar med Bygningsrådets krav, som forutsettes oppført samtidig med boligblokkene, må anmeldes særskilt. Helsestolen må ha innvendig lengde minst 210 cm (for møbel- og syketransport). Helsestolens betingelser av 3/1- og Brannvesenets av 11/1-68 må følges, kfr. vedlagte gjenparter. Det må isoleres mot støy og rystelser fra vaskeriene. Eventuelle pålegg må følges.

I henhold til bygningsvedtekt for Oslo, § 114.5 bestemmes det at bygningen ikke skal anses som trebygning, selv om ytterveggene ikke utføres av brannfaste materialer i sin helhet. Dispensasjon fra byggeforskriftenes kap. 21 § 1 pkt. 6 for trapperommets bredde (2.40 m) meddeles.

Tilfluktsrommene kan ikke ses å være i samsvar med Sivilforsvarets forskrifter og tekniske direktiver av 15/7-66. Sivilforsvarets godkjenning av tilfluktsrommene må innhentes.

Følgvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

I, V, VI.

og til «Alminnelige bestemmelser» på ---

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent. | <input type="checkbox"/> D. gjenpart av finglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| <input checked="" type="checkbox"/> B. tegningene være stempelt av Byggeselvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | <input checked="" type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| <input checked="" type="checkbox"/> C. 1. melding forsligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet. | <input checked="" type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| <input type="checkbox"/> C. 2. spørsmålet om ervery, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvt. 5, Oslo 1. | <input checked="" type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| | <input checked="" type="checkbox"/> H. tomtene være sammenføyte til ett matrikelnummer. |
| | <input checked="" type="checkbox"/> I. tilfluktsrom være godkjent. |
| | <input type="checkbox"/> J. |

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjenning (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Sjersted
hen.

J.S. Flatou

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

SSL Ungdommens Selvbyggerlag,
Arkitektkontoret,
Hammarsberg Torg 1 b,

20. mai 1968.

Oslo l.

distr.ark. Platou.

JSP/IN 67/3742

Gnr. 105, bur. 320 a.fl. Blokk VII, Tøkerud, felt M. Haugenstua.
Bolligblokk.
Byggherre: Oslo Bollig og Sparelag.

Tilleggsinnmeldt tegning med vårt stempelnr. 7 approberes under
henvisning til tidligere approbasjon.

Den nye tegningen er innsatt i mappen med approbasjonspapirene.

Tidligere approbert tegning, vårt stempelnr. 1 utgår og er makulert.

Oslo bygningskontroll

JSP

J.S. Platou
distriktsarkitekt.

kr 0
bkkns kva



KA/OK.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalenr.

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

Avsluttende synforetning

Nybygg

14.5.1970.

Boligblokk.

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

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

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

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

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

Direktør

Kr. Andersen.

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

Opplysninger om byggesaken	76/1425	Årskategori	XXXXXXXX
Byggesaksnummer	7-5-76	Byggesaksnummer	6-7-3-9-10-
Byggesaksnavn	Haugenstua Forøttelag v/P. Viase, Ole Bruuns vei 30, Oslo 9		
Ansvarshaver	Ing. Ottar Grønseth, Korset, 22, Oslo 5		

Oslo den, **9. juli 1976**

ER/RJ

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med byggningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til påtegning av 2.7.76 på kartet, og til byplankontorets ekspedisjon av 18.6.76 som vedlegges i gjenpart.

Avkjørsler må utføres som vist med grønt på kartet. Forøvrig ansees byplankontorets betingelser oppfylt ved de ovennevnte tegninger. Det må redegjøres for konstruksjoner og ventilasjonen. Mekanismisk ventilasjon må meldes særskilt. F. 38:531 og 533.

Det må anordnes røykavtrekk, F 38:44.

Faste brannslanger må monteres: F 38:562. Eksemplare for husbrannslanger vedlegges.

Fra første etasje må det anordnes nødutgang direkte til terreng. F. 38:45.

Det må sendes inn tegninger der det er redegjort for forskriftsmessig røykavtrekk og nødutgang.

For byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent. | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| <input checked="" type="checkbox"/> B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Poul Amundsens gt. 4. | <input checked="" type="checkbox"/> H. Redegjørelse for røykavtrekk og nødutgang godkjennes. |
| <input type="checkbox"/> C. melding foreligge fra velvæsenet til bygningskontrollen om at veg-, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet. | <input type="checkbox"/> I. |
| <input type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. | <input type="checkbox"/> J. |
| <input checked="" type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert. | <input type="checkbox"/> K. |
| <input checked="" type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent før 1. etasjes deks støpes. | <input type="checkbox"/> L. |

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i byggningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i byggningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad,
BES.

Erling Bakke.

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Ingeniør Ottar Grønseth,
Korsetg. 22

17. september 1976.

OSLO 5.

Overarkitekt Bakke

EB/SH 76/1425

Gnr. 102 bnr. 654. Garver Ytterborgs vei.
Parkeringshus.
Byggherre: Hauganstua Borettslag v/F. Wiese.

Tilleggsinnvalgte tegninger med våre stempel-nr. 16, 17 og 18 innsendt uten følgeskriv approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 12, 13 og 15 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Erling Bakke
overarkitekt



Oslo, den

20. februar 1978

KV/LV

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

A/søkeren

Journalnr.

Snr. 102 bar. 654, Garver Ytteborgs vei, Haugenstua, Oslo 9. 76/1425

A. arbeidstid

Avsluttende synsforretning

Nybygg
Bygningsdel

Parkeringsstua
Eygstua

Haugenstua Borettslag v/F. Wiess, Ole Brumsvai 30, Oslo 9
Byggholder

Ing. Ottar Grønseth, Korset 22, Oslo 5
Ansvarshavende

Ing. Niels Eils Andersen, Ole Devike vei 14, Oslo 6

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.

For bygningsjefen

Overoplyst

Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggenelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggenelding eller tillatelse.

105/320 a/K1. Kelt H, Bl. 7, Haugenstue.	68/1719	1-2-3-4-5
Vent. anlegg (Jnr. 67/3742).	18/6-68	
Oslo Bøllig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.		
Alfson og Gundersen A/S, Stålværkvei 1, Oslo 6.		

Dato: 9. august 1968. JSP/SN

Byggesøknad med planerte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningslover, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Helseberedts og Brannvesenets betingelser av henholdsvis 26/6- og 31/7-68 må følges, kfr. vedlagte gjenparter.

Det forutsettes at anmeldelsen stemmer overens med approberte arkitekt-tegninger.

Torsvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene
og til «Alminnelige bestemmelser» på ---

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter merk. X, være ordnet:

- A. ansvarshavende være godkjent.
- B. tegningene være stemplet av Byggesøvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spmålet er ordnet.
- C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvei. 5, Oslo 1.
- D. gjerpart av tingest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent.
- H.
- I.
- J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjenning (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bens.

JSP
J.S. Platou

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

IN 8 18 R. ARSIVKOD

Arbeidets art

Ventilasjonsanlegg (Jnr. 67/3742)

Arbeidssted	Målt nr.	Lnr.
Haugenstua	Gnr. 105, bnr. 320 m/fl.,	68/1719

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag
Hønsersborg torg 1

OSLO 1

~~xxxxxxx~~ Anarbeidet
felt 4, blokk 7.

OSLO 6

GA/AGH

Date

22. mai 1970.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.


Bygningsinspektør

G. Arundsen

Vaniljen forsenings Borgerarkiv 19/11/1976	1976.8.12	1976.8.12
Byggesaks nr.	8.7.76	
Byggherrens Haugmanns Borgerlag v/Tr. Wisse, Ole Brumns vei 30, Oslo 9.		
Ansvarlig Yntak, ing. H. Olsen, Kjellergt. 33, 2000 Lillestrøm.		

Oslo den 31. august 1976

EB/RJ

Sjånad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. tegn. nr.) 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.

Betingelsene i helserådets og brannvesenets uttalelser av henholdsvis 20.8. og 25.8.76 må følges. Kfr. vedlagte gjenparter.

Det forutsettes at tegningens forøvrig er i samsvar med tidligere godkjent byggemelding.

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

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent. | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| <input type="checkbox"/> B. tegningene være stamplet av Byggesjefkontoret, Roald Amundsens gt. 4. | <input type="checkbox"/> H. |
| <input type="checkbox"/> C. melding foreligge fra vassvesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet. | <input type="checkbox"/> I. |
| <input type="checkbox"/> D. gjenpart av inglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. | <input type="checkbox"/> J. |
| <input type="checkbox"/> E. mdegrerelse for konstruksjonen, med statiske beregninger, være kontrollert. | <input type="checkbox"/> K. |
| <input type="checkbox"/> F. ventilasjonsreglegget være godkjent. | <input type="checkbox"/> L. |

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettningstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. Da bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

I. Sundve.
fung. sjefarkitekt.

Erling Bakke.

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Arbeidets art

Ventilasjonsanlegg-parkeringshus Hovedsak 76/1425

Arbeidstid

Garver Ytterborgs vei

Matr.nr.

Gnr.102 bnr.654

J.nr.

76/2122

Byggherre

~~Byggherre~~

Byggemelder

Haugenstua Borettslag
v/Fr.Wiese
Ole Bruns vei 30

Ventek.ing.H.Olsen
Kjellergt. 33

OSLO 9

2000 LILLESTRÖM

LGA/LJ

Date

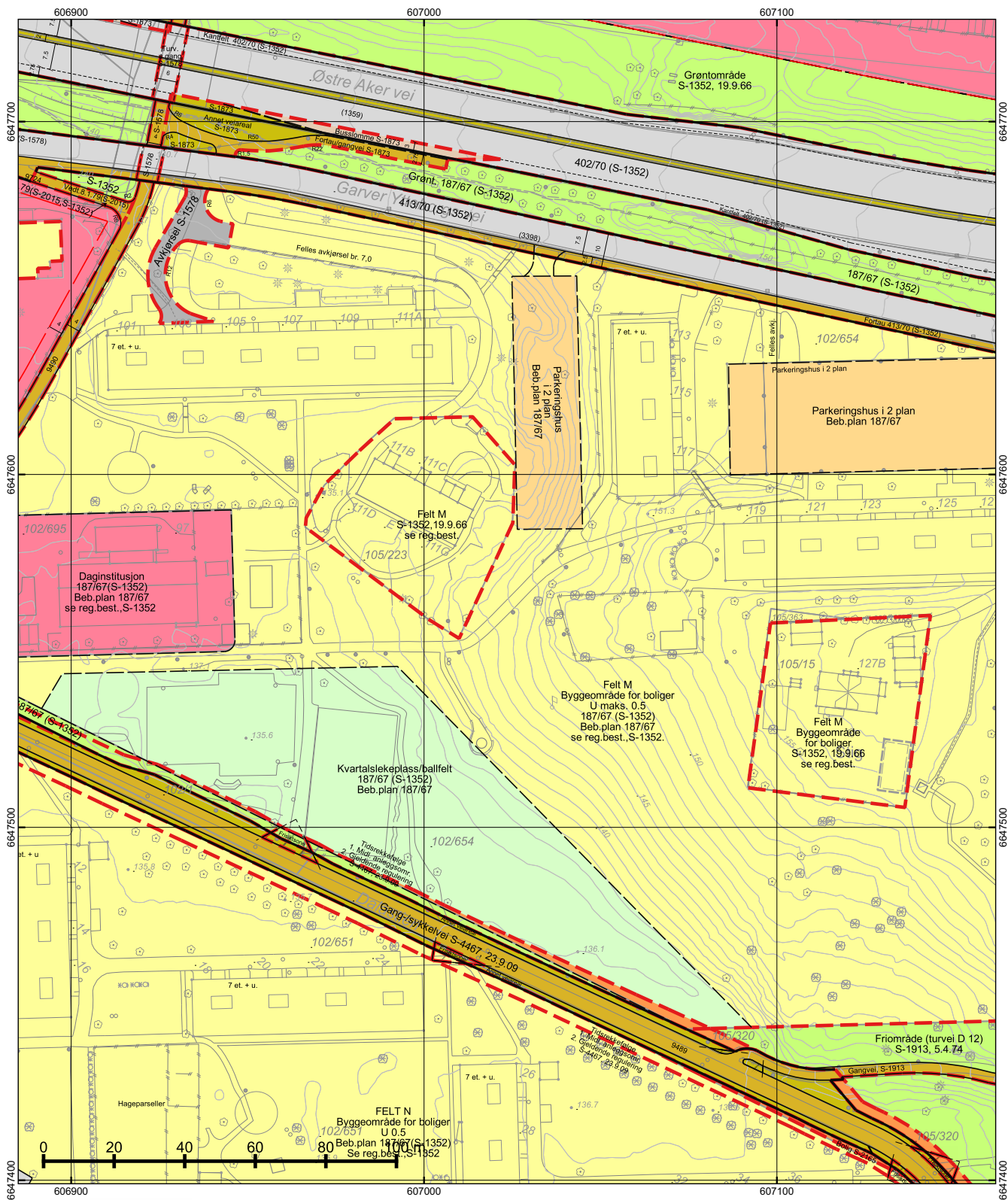
3.mars 1978

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningsjefen



Bygningsinspektør



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 20.04.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 156319/ 86530854	Deres ref.:
Adresse: Garver Ytteborgs vei 107	Kommentar:
Gnr/Bnr: 102/654	

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

Se tegnforklaring på eget ark


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

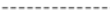
	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn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

 RbRestriksjonOmråde

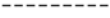
 RbRestriksjonGrense


 311 - Annet veiareal


 312 - Fortau

 313 - Skulder - bankett

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 325 - Veigrunn i tunnel

 913 - Formålgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense


 Plangrense (gammel lov)

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Frisiktlinje

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring

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



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

HEISKONSULENTEN AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201400919-6 Saksbeh.: Tommy Monge Dato: 20.09.2016
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: GARVER YTTEBORGS VEI 101 - Eiendom: 102/654/0/0
111
Tiltakshaver: Haugenstua borettslag Adresse: OBOS PB 6666 St. Olavs plass,
0129 OSLO
Søker: Heiskonsulenten AS Adresse: Postboks 130, 1411 KOLBOTN
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske
installasjoner

Ferdigattest - Garver Ytteborgs vei 101 - 111

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av 6 heiser, mottatt 14.09.2016.

Du 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.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201400919			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Heistegning	E1	30.09.2013	1/11
Plan underetasje	E2		1/12

Klagefristen er tre uker

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



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

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

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

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.09.2016 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

Haugenstua borettslag, OBOS PB 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO,
haugenstua@styrerrommet.net



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkninger
- 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 landbrukseieendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Garver Ytteborgs vei 107
0977 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eline Wiggen

Telefon: 976 02 154
E-post: eline.wiggen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre