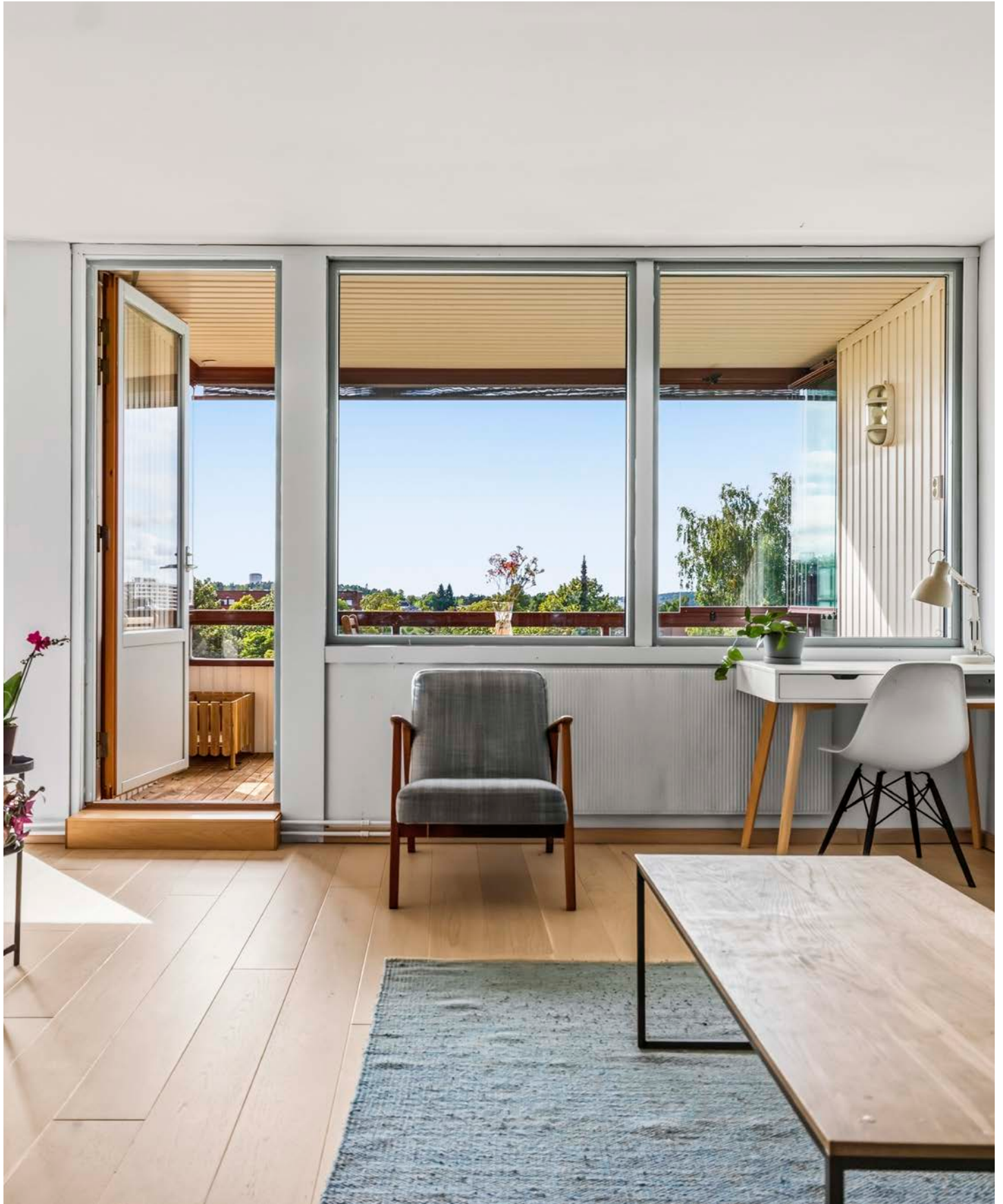


Haugerudveien 36

HAUGERUD

notar



Prisantydning Kr. 4 350 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 92/94 kvm
Megler Julie Marie Lunde Tlf 406 33 638

NOTAR.NO

notar



Haugerudveien 36

Gjennomgående og lys 4-roms toppleilighet i 4 etasje med solrik balkong og flott utsikt.

"ALT" ink i felleskostnadene.

Adresse	Haugerudveien 36 0674 OSLO
Prisantydning	Kr 4 350 000,-
Fellesgjeld	Kr 94 327,-
Omkostninger	Kr 9 496,-
Totalpris	Kr 4 453 823,-
Fellesutgifter	Kr 6 122,-
BRA-i/BRA Total	92/94 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1965
Soverom	3
Etasje	4

Populær og barnevennlig beliggenhet på Haugerud med store grøntområder og lekeplasser rett utenfor døren. Leiligheten har en god intern beliggenhet i blokkens 4. etasje – toppetasjen, med fantastisk utsikt blant annet mot Holmenkollen og grøntområder.

Selgers sitat: "Vi har stortrivdes både i leiligheten og i området. Leiligheten har gode solforhold og fin utsikt, og vi har spesielt satt pris på nærheten til marka og kollektivtransport. Området er rolig, samtidig som det er sentralt, noe som har gjort det veldig enkelt å trives her".

Verdt å nevne:

- Barnevennlig og praktisk 4-roms
- Boligen kan friste med en innglasset balkong med gode solforhold
- Ny innmat i elskap i 2024
- Fast p-plass medfølger
- Fyring, varmtvann, kabel-tv og internett inkludert
- Kjellerbod, samt mulig å leie ekstra bod hvis ledig

Velkommen!

Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D
0653 OSLO



Julie Marie Lunde

Daglig leder/ Eiendomsmedler/ Partner
406 33 638 / julie@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Plantegning	5
Ditt nye nabolag	30
Nøkkelinformasjon	33
Vedlegg	58
Budgivning	153

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Plantegning



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTSKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.





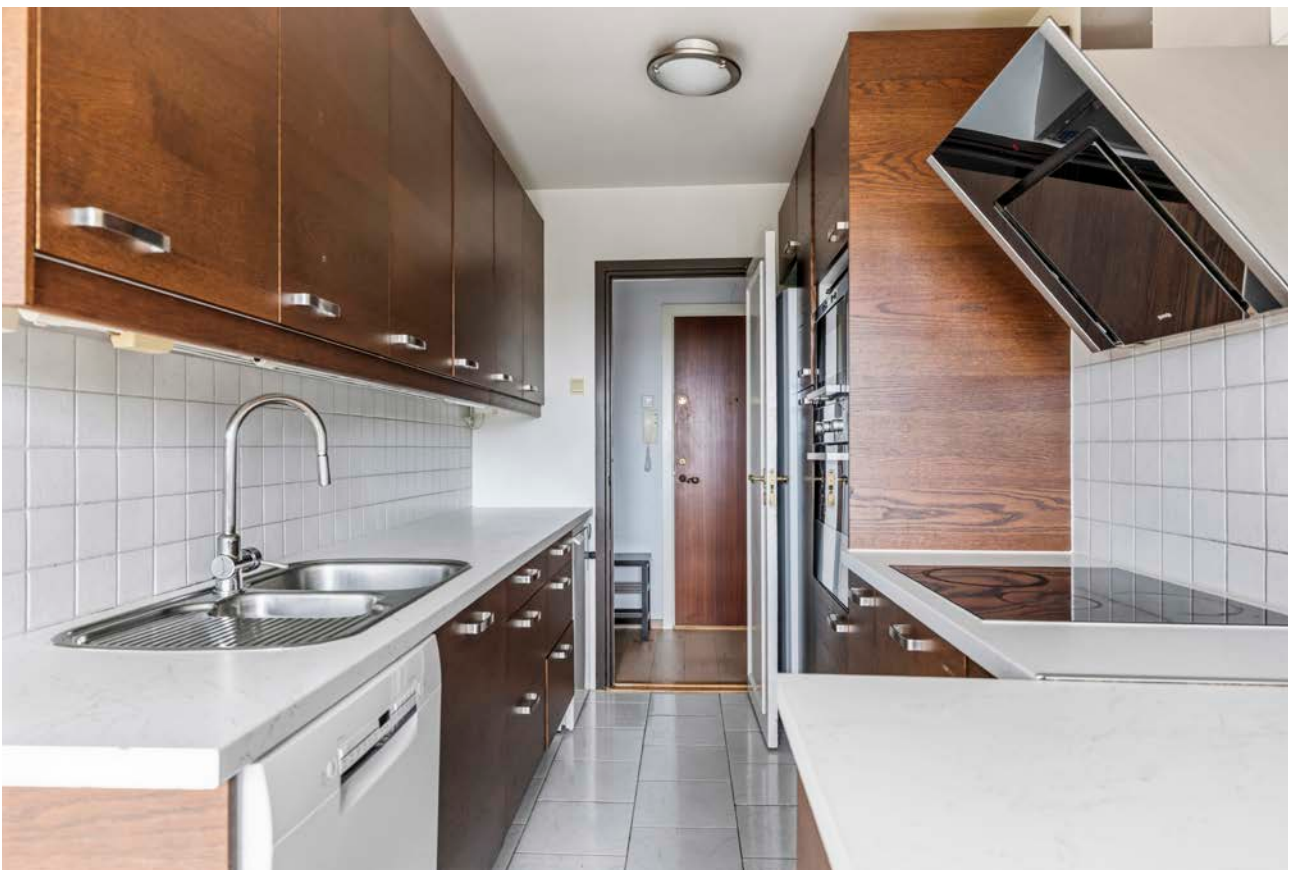












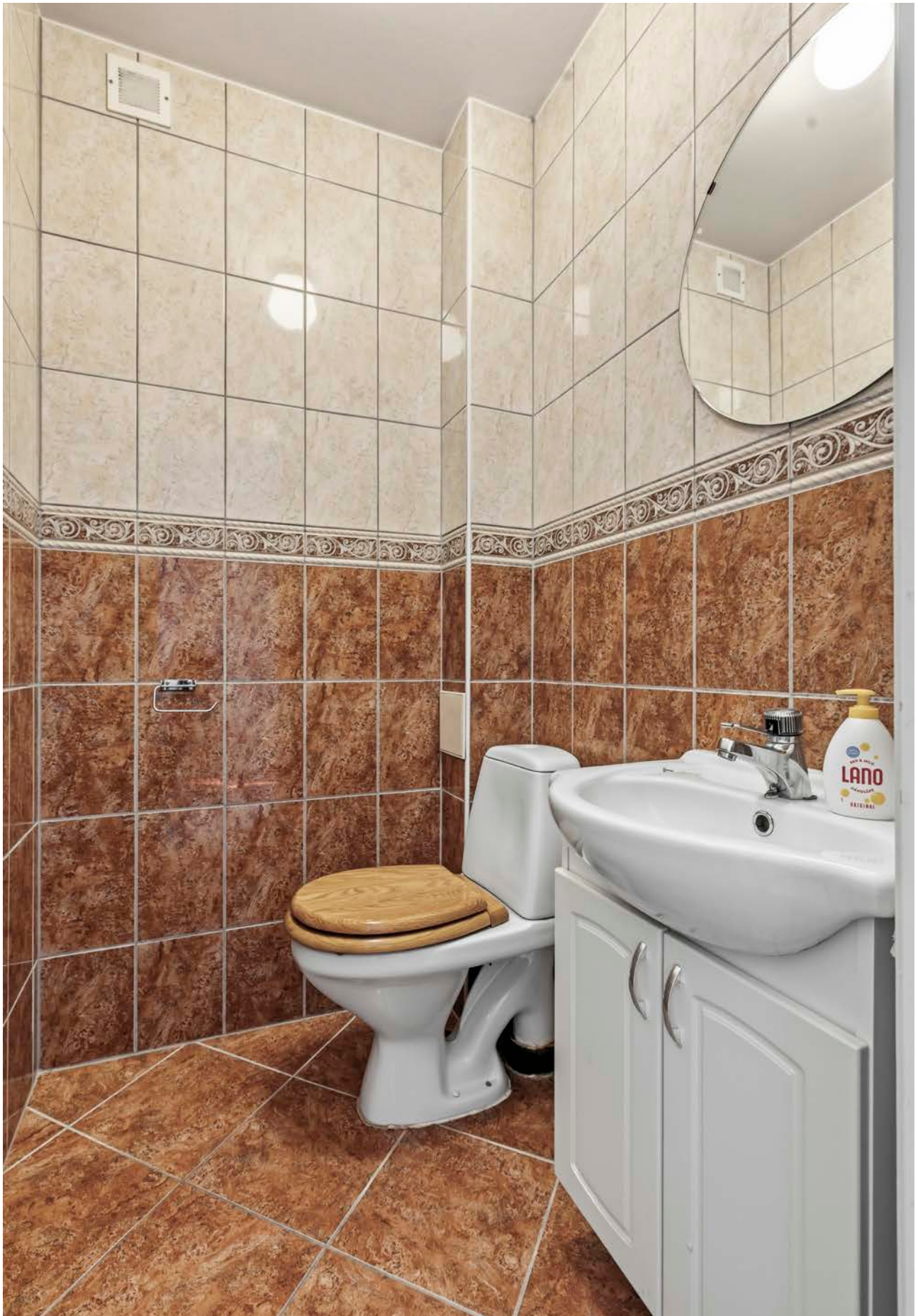






















Det er store grøntområder rundt og mellom bebyggelsen på eiendommen.



Stort fellesareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier, gressplen, beplantning, trær, lekeapparater, parkeringsarealer m.m.



I 2018 ble det etablert en aktivitetsplass for voksen mellom blokk 7 og 11 (Haugerudveien 42 og Haugerudveien 70) bestående av 6 treningsapparater samt et bordtennisbord.



Lekeplasser rett utenfor døren.



Grøntgruppa består av beboere i borettslaget som jobber med å gjøre det trivelig rundt oss, spesielt på de 17 grillplassene vi har.



Alle leilighetene i borettslaget har enten 1 parkeringsplass ute eller 1 garasje. Denne andelen har en parkeringsplass ute merket med nr. 428 foran blokk 8 - Haugerudveien 44.

Nabolagsprofil

Haugerudveien 36 - Nabolaget Haugerud - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

 Haugerudveien Linje 2N, FB10, 69, 79	4 min  0.4 km
 Haugerud Linje 2	5 min  0.4 km
 Bryn stasjon Linje L1	8 min  3.5 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min  10 km
 Oslo Gardermoen	29 min 

Skoler

Trosterud skole (1-7 kl.) 398 elever, 20 klasser	5 min  0.4 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 297 elever, 17 klasser	14 min  1.2 km
Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	17 min  1.4 km
Skjønnehaug skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	22 min  1.8 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	5 min  0.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	16 min  1.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min  4.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

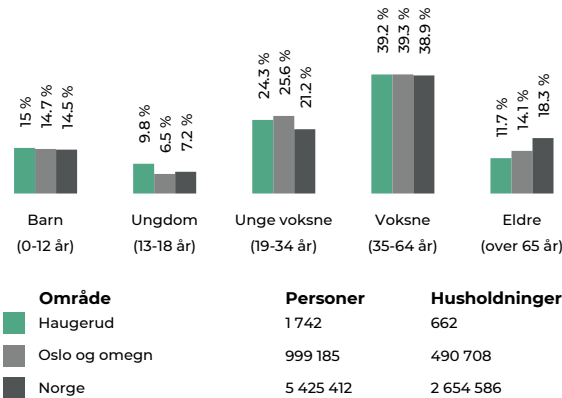
Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Stjernemyra barnehage (1-5 år) 47 barn	0 min  0 km
Haugerud Sentrum barnehage (1-5 år) 71 barn	3 min  0.3 km
Solfjellet barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min  0.3 km

Dagligvare

Coop Extra Haugerud Senter Post i butikk, PostNord	4 min  0.3 km
Kiwi Hellerudveien	6 min 



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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane

2. Egen bil

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

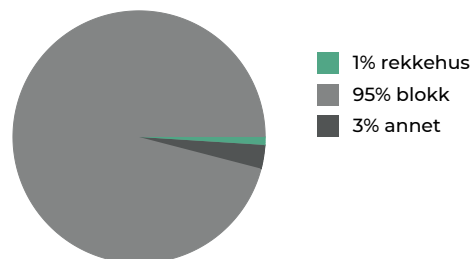
Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

🏐	Haugerudtunet sandvolleyball/basket Ballspill	1 min 🚶 0.1 km
🏐	Solfjellet ballplass Ballspill	4 min 🚶 0.3 km
🏊	Fresh Fitness Haugerud	5 min 🚶
🏊	SATS Hellerud	9 min 🚶

Boligmasse



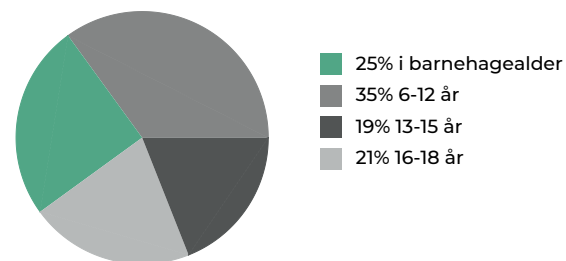
«Det er bra nabolag for familier med barn»

Sitat fra en lokalkjent

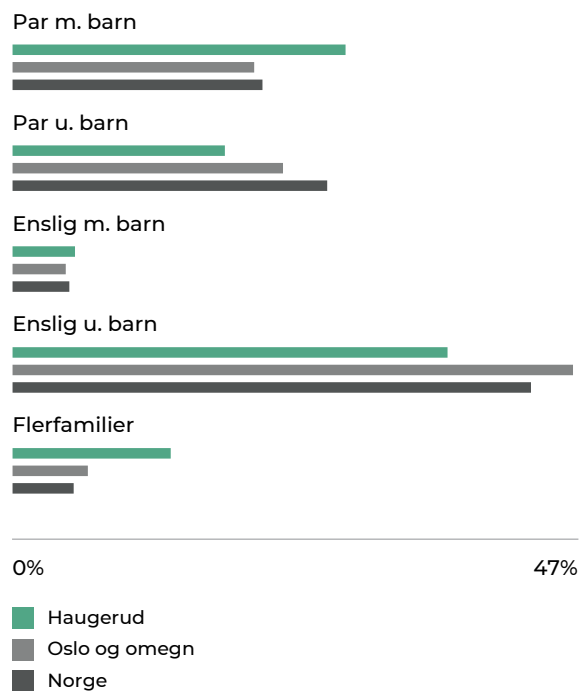
Varer/Tjenester

🏪	Haugerud Senter	4 min 🚶
🏪	Trosterud Apotek	15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

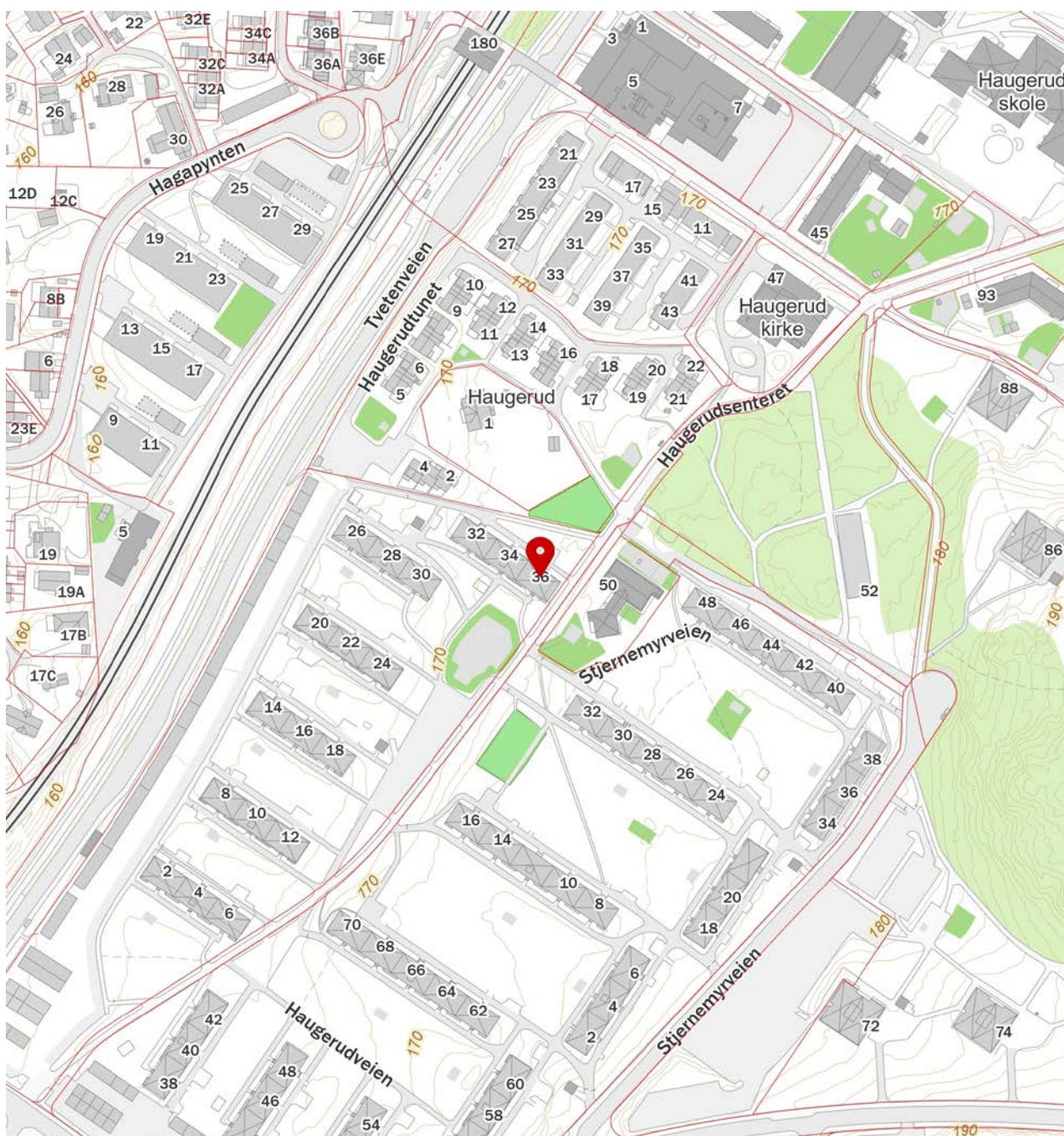
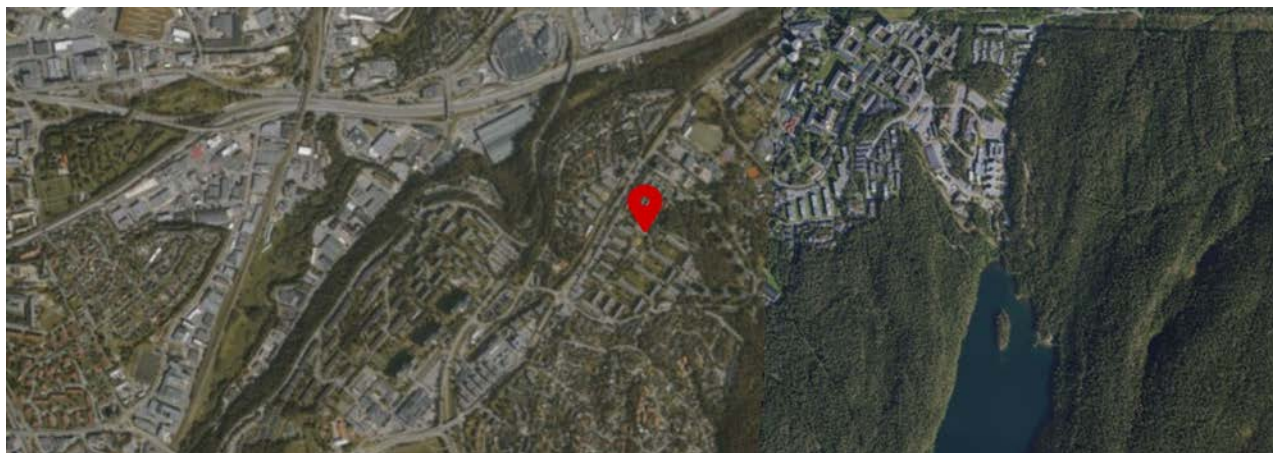


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten ligger på Haugerud, et etablert boligområde med en unik kombinasjon av bynære fasiliteter og umiddelbar tilgang til Østmarka. Fra leiligheten er det gangavstand til KIWI som ligger rett rundt hjørnet. Det er ytterligere servicetilbud ca. 8 minutters gange på Haugerud senter med bl.a. Coop Extra matbutikk med post, frisør, lege og Fresh Fitness. Det er også gangavstand til Rema 1000, salsenter og Sats Elixia treningssenter på Hellerud, samt Tveita senter med over 70 butikker og de fleste forretninger og servicetilbud. Ikea og Alna senter ligger også kun en kort kjøretur unna.

For de som er glad i skog og mark er det kort vei til Østmarka og innbyr til både naturopplevelser og rekreasjon. Østmarka tilbyr et bredt lysløypenett, tur- og sykkelstier til populære utfartssteder som Mariholtet, Rustadsaga og Skullerudstua sportsstue med servering. Vinterstid kan du spenne på deg skiene utenfor døren og etter noen raske stavtak over Haugerudveien, finner du inngangen til lysløypa. I tillegg inviterer Østmarka med flotte bade-, fiske- og padlevann sommerstid, slik som Lutvann med sandstrand, samt Ulsrudvann og Nøkle vann, hvor man kan leie kajakk og kano. Haugerud Idrettsforening er et stort og aktivt lag med tilbud innen håndball, fotball, tennis, badminton og orientering. Laget har idrettshall og fotballbane tilknyttet skolene. Det er også kort vei til lekeplass, SATS treningssenter, skøytebane og ridesenter.

T-banens linje 2 har hele 8 avganger i timen med en reisetid på ca. 14 minutter til Jernbanetorget. Det er gode bussforbindelser i området. Fra Tvetenveien går bl.a. buss nr 76 Helsfyr/Hauketo/Bøler T samt buss nr. 79 mellom Grorud og Skullerud/Holmlia samt buss til Nydalen. I tillegg går det nattbuss fra Oslo sentrum. Det går også flybuss fra Tvetenveien.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.





Det er også gangavstand til Rema 1000 og Sats Elixia treningssenter på Hellerud.



Tveita senter med over 70 butikker er bare 19 min gåtur fra boligen.



For de som er glad i skog og mark er det kort vei til Østmarka og innbyr til både naturopplevelser og rekreasjon.



Det tar omtrent 30 til 45 minutter å gå eller sykle mellom Nøklevann og Haugerud i Østmarka, en tur på rundt 2 til 3 kilometer

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Haugerudveien 36, 0674 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

18-0041/26

SELGER

Ruben Lønne Røsler

MATRIKKE

Gårdsnummer 141, bruksnummer 101, , ideell andel 1/1.

andelsnr. 458 i Haugerud borettslag med orgnr.: 948 512 823 i Oslo kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Nåværende eier har hatt et strømforbruk som tilsvarer ca. 2236 KWh per år.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 97.875 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Stort fellesareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier, gressplen, beplantning, trær, lekeapparater, parkeringsarealer m.m. Det er store grøntområder rundt og mellom bebyggelsen på eiendommen.

Grøntgruppa består av beboere i borettslaget som jobber med å gjøre det trivelig rundt oss, spesielt på de 17 grillplassene vi har. Øvrig stell av grøntområder som gressklipping, trimming av hekker og store busker plantet rundt blokkene, beplantning rundt statuen og nede på trimplassen utføres av eksternt firma som borettslaget til enhver tid har avtale med.

Sommer 2016 ble det etablert en ny stor lekeplass mellom blokkene nedenfor flaggstanga.

I 2018 ble det etablert en aktivitetsplass for voksen mellom blokk 7 og 11 (Haugerudveien 42 og Haugerudveien 70) bestående av 6 treningsapparater samt et bordtennisbord.

SOLFORHOLD

Sydvestvendt balkong, bra med solforhold ifølge selger.

TAKST

Tilstandsrapport datert 28.08.2026. utført av Tore Jan Fevang.

BYGGEÅR

1965

BYGGEMÅTE

Andelsleiligheten ligger i et bygg fra 1965. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Vinduer: Vinduene er malte vinduer med 2-lags glass i trekarmer fra 1995.

Dører: Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør og balkongdør i treverk med 2-lags glass fra 1995.

Innvendige dører: Innvendige dører er utført som finerdører og profilerte dører.

Balkong: Balkongen utenfor stuen er innglasset og overbygget, utført i betong med tredekke.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Innvendige vannledninger er utført med kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Stoppekraner bak åpning i baderomsvegg ved vaskemaskin.

Avløpsrør: Det er støpejernsrør etter 1990.

Varmesentral: Det er sentral varmtvannsberedning. Sentralvarmeanlegg med radiatorer. Fjernvarmebasert.

Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Tilluft i veggventiler.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer med skap i felles trappegang. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anleggets alder er ukjent.

Branntekniske forhold: Røykvarsler i boligen. Brannslange i et overskap. (ikke montert forskriftsmessig)

Hulltaking: Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen ble utført ved kjøkken v/spiseplass, og måleresultatet var 10 % vekttall.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (TG3) av takstmann:

- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Grunnet alder på grunnstammen i badets konstruksjon blir det satt TG 3. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Avvik: Det ble ikke registrert feil eller større negative avvik, men det gjøres oppmerksom på vinduenes alder.

Tettelister blir harde over tid og bør smøres med jevne mellomrom, eventuelt byttes. Grunnet alder kan det ikke forventes samme isolasjonsevne som dagens vinduer. Tettelister bør smøres regelmessig eller byttes ved behov for å opprettholde tettheten og unngå trekk. På grunn av vinduenes alder må det påregnes redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer, noe som kan medføre økte varmetap og høyere oppvarmingskostnader

- Utvendig > Ytterdører

Avvik: Det ble ikke registrert feil eller større negative avvik, men det gjøres oppmerksom på dørens alder med overflater, tetting og mekanikk. Det anbefales å kontrollere og eventuelt bytte tettelister for å opprettholde god tetthet. På grunn av dørens alder må redusert isolasjonsevne og økt varmetap påregnes, noe som kan føre til høyere oppvarmingskostnader. Regelmessig vedlikehold og vurdering av utskifting bør vurderes for å unngå fremtidige skader eller energitap.

- Innvendig > Overflater - gulv

Avvik: Det er registrert bom i flere kjøkkengulvfliser, samt enkelte bruksmerker i øvrige gulv. Det bør vurderes utbedring av fliser med bom, da disse kan løsne eller sprekke over tid og medføre behov for reparasjon.

Bruksmerker i øvrige gulv har hovedsakelig estetisk betydning, men kan forverres ved videre bruk.

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger

Avvik: Det er stedvis bruksslitasje. Det er spor etter skap i himlingen på ett soverom, samt løsnet maling i et hjørne. Det bør utføres utbedring av løsnet maling og eventuelle skader etter tidligere skapfeste for å hindre videre forringelse av overflatene. Dersom bruksslitasje ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader og redusert estetisk kvalitet.

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: Bruksslitte eldre/orginale innerdører. Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov. Eventuell utskifting.

- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: TG er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder samt materialvalg og forventet levetid. Konstruksjonen bør følges opp jevnlig med tanke på alder, materialvalg og forventet levetid, da det er økt risiko for skjulte eller fremtidige skader. Overvåkning anbefales for å oppdage eventuelle skader tidlig og dermed redusere risikoen for større følgeskader.

- Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken m/spiseplass > Overflater og innredning

Avvik: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det er påvist bruksslitasje og svelleskader i bunnplaten ved kum og kjøkkenfront. Toppliste på en kjøkkenfront mangler. Det mangler sokkelfront på deler av kjøkkenet. Svertesopp er observert i silikonfugen bak kjøkkenkranen. Det er sprekk i platetoppen, men denne fungerer ifølge eier. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon. Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning. Det bør foretas utbedring av svelleskader og bruksslitasje i bunnplaten samt utskifting eller reparasjon av skadede kjøkkenfronter for å hindre videre forringelse og mulig fuktskade. Manglende sokler bør monteres for å sikre tilfredsstillende avslutning og redusere risiko for smuss og fuktinntrengning. Silikonfugen med svertesopp bør renses eller skiftes for å hindre videre soppvekst og redusere risiko for dårlig inneklima. Platetoppen med sprekk bør vurderes for utskifting, da videre bruk kan medføre økt risiko for elektriske feil eller ytterligere skade. Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på

bygning og inventar. Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

- Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken m/spiseplass > Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ikke andre forserte eller mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Belysningen i ventilatoren fungerer ikke. Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig innneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG). TG er satt med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600) for denne type rapporter.

- Toalettrom > 4. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr

Avvik: Innredningen har synlige bruksspor. Servantbatteriet har treg funksjon. Servantbatteriet bør utbedres eller skiftes for å sikre normal funksjon og unngå lekkasjer eller ytterligere slitasje. Overflater med synlige bruksspor kan vurderes oppgradert for å forbedre rommets estetikk og funksjon.

- Toalettrom > 4. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon

Avvik: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

Avvik: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er vanskelig adkomst til hovedstoppekranene, og de oppleves som trege å manøvrere. Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Det bør etableres bedre adkomst til hovedstoppekranene, og det anbefales at funksjonen på kranene kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson. Konsekvensen av vanskelig adkomst og trege stoppekraner er at det kan bli utfordrende å stenge vannet raskt ved en eventuell lekkasje, noe som øker risikoen for vannskader.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

Avvik: Støpejernsrør etter 1990 er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Avvik: Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Helse, miljø og sikkerhet

Elektrisk anlegg:

Automatsikringer med skap i felles trappegang. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.

Anleggets alder er ukjent. Elskap, plassert i felles trappegang. Kursoversikt. Avvik: Sikringen på kjøkkenet løses ut når stekeovn og vannkoker benyttes samtidig.

Fra samsvarserklæring i 2021: Utbytting av bryter på barnerom.

Fra samsvarserklæring i 2024: Kjøkken: Montere opp en ny 4 veis med jord samt fjerne ødelagt stikkontakt sikringsskap: Bytte ut skrusikringer og gammel ov med nye jordfeilautomater, samt skifte ut gammel ov med ny ov & det er nå satt inn overspenningsvern rom: Banke eksisterende ledning fast i vegg, samt kanal hvor listen ikke er helt tett med vegg, bytte ut ødelagte stikk med nye stikkontakter

Fra samsvarserklæring i 2026: Frakoblet lys i speilskap. Sett på feil i tak lampe. Demontert frakoblet regulator. Kortet ned kabel på taklampe i spisestue. Frakoblet ledning til lys i gang fra stikk.

Sikringen på kjøkkenet løses ut når stekeovn og vannkoker benyttes samtidig. Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold:

Boligens brannslane/håndslukkerutstyr er ikke montert ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Målt 88 cm. Dagens krav 120 cm når over 10 meter ned til grunn.

Avik:

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Sikringen på kjøkkenet løses ut når stekeovn og vannkoker benyttes samtidig.
- Boligens brannslane/håndslukkerutstyr er ikke montert ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta tilstrekkelig sikkerhet mot fallulykker, da dagens krav ikke er oppfylt. Målt høyde er 88 cm, mens kravet er 120 cm, noe som medfører økt risiko for fallskader.
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.
- Det bør vurderes om garderobeskapet fungerer som forutsatt, og eventuelle feil eller mangler bør utbedres for å sikre tilfredsstillende bruk og unngå fremtidige skader.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

VIKTIG:

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Tidligere eier skriver: Oppgradering av bad i 2004 av «utenlandsk firma».

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i boligen?

Ja

Beskrivelse: Det har tidligere vært kre på bad. Mest sannsynlig sølvkre.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Nye stikk. Byttet sikringsskap. Byttet ut ødelagte stikk. Demontert frakoblet regulator. Frakoblet lys i speilsskap.

Arbeid utført av: Grorud Elektrisk, Boligelektrikeren AS.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Oppussinger og modernisering av selger:

2026: Sett på feil på bad. Frakoblet lys i speilsskap. Sett på feil i tak lampe. Demontert frakoblet regulator. Kortet ned kabel på taklampe i spisestue. Frakoblet ledning til lys i gang fra stikk.

2024: Ny innmat i elskap (Bytte ut skrusikringer og gammel ov med nye jordfeilautomater, samt skifte ut gammel ov med ny ov & det er nå satt inn overspenningsvern). Kjøkken: Montere opp en ny 4 veis med jord, samt fjerne ødelagt stikkontakt. Barnerom: Banke eksisterende ledning fast i vegg, samt kanal hvor listen ikke er helt tett med vegg, bytte ut ødelagte stikk med nye stikkontakter.

2021: Utbygging av bryter på barnerom.

2020: Ny enstavs eikeparkett i entre, kjøkken og stue.

2014: Nytt Ikea kjøkken.

2004: Utvidelse av bad og overflateoppusset, samt ny innredning. Ikke dokumentasjon.

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget:

2023: Lyskastere montert på balkongsiden over inngangspartiene.

2022: Varmtvannsmålere og tilbakeslagsventiler montert i alle leiligheter. Beplantning utført ved alle grillplasser.

2021: Fjernvarme ferdigstilt (oppstart 25.01.2021). Installert SD-anlegg for styring av varmeanlegget. Installert blandeventiler i 17 undersentraler. Fibernkabel lagt inn i alle leiligheter.

2020: Fjernvarme lagt inn i alle blokker i løpet av senhøsten. Haugerud varmesentral ble frakoblet. Nye takvifter montert på blokkene.

2019: Takteking blokk 14, 15 og 16. Fukt (parkeringsplass mellom blokk 11 og 13).

2018: Takteking blokk 12, 13 og 14. Fullført festing av heller på trapper i inngangspartier. Etablert aktivitetsplass for voksne mellom blokk 7 og 11. Nye røykvarslere utdelt.

2017: Takteking blokk 7, 8, 9 og 10. Påbegynt feste heller i blokk 10 og blokk 11. Utebelysning v/avfallsstasjoner.

2016: Takteking blokk 2, 4, 5 og 6, montering av benker og bord på uteplasser og rehabilitering av fortau langs blokk 1-6.

2015: Takteking blokk 1, 3 og 17, støping av uteplasser foran hver blokk, nye sylindre fellesrom i kjeller, ny utebelysning og nye søppelbøtter.

2014: Utbedring fasader (teglstensoverdekninger/sprekker i fasader blokk 11-17), 4 ekstra nedgravde søppelbrønner, nye sylindre kjellerdører og utskifting av takluker.

2013: Utbedring av fasader (teglstensoverdekninger og sprekker i fasader blokk 1 – 10). Det er gravd ned totalt 27 beholdere for hhv. restavfall, papir og glass fordelt på 9 søppelanlegg rundt om i borettslaget. Det er byttet sylindre til dører i alle 59 oppganger, totalt 118 utgangsdører. Sylindre til bommene ble også skiftet. Rengjøring av samtlige ventilasjonskanaler i blokkene er utført, samt rens av vifterom. I tillegg er det felt ca. 40 trær på området.

2012: Vedlikeholdsspyling soilrør, rengjøring ventilasjonskanaler, samt nye lamper med lysstyring i alle oppganger.
2011: Oppgradering av varmestyring, utskifting av 1 varmeveksler i blokk 4.
2009: Vedlikehold av inngangspartier.
2008: Oppsett av trafikkbommer inn på området, 19 stk. totalt.
2004: Oppussing av 33 oppganger (dugnad.)
2002: Oppgradering av de elektriske hovedtavlene. Oppgradering av leke- og samlingsplasser på området samt oppgradering av kjøreveiene. I tillegg fikk alle leiligheter nye røykvarslere og brannslanger.
2001: I årene 2001-2003 fikk vi nye innglassede balkonger og inngangspartier. For dette arbeidet vant borettslaget OBOS sin Rehabiliteringspris i 2002.
1999: I perioden 1999-2000 ble det bygget avfallshus for papir og husholdningssøppel for alle blokkene. Siden den gangen er det ikke tillatt/mulig å bruke søppelsjaktene i etasjene.
1980-1998: I slutten av 1980-årene ble det foretatt omfattende utbedring av fasadene. I midten av 1990-årene ble alle vinduene skiftet ut. I 1998 ble kabelnettet oppgradert til stjernenett.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til byggeområdet for boliger etter reguleringsplan V170265, vedtatt 17.02.1965, samt kommunedelplan KDP-17 (områdeavgrensning for indre Oslo).

Pågående byggesaker:

Haugerudveien 2 - montering av rør på fasade. Saksnr.: 202605575. Siste dok. 11.06.2026.
Haugerudtunet 1 - dispensasjon fra reguleringsplan utenom byggesak, rive og oppføre ny veranda. Saksnr.: 202604335. Siste dok. 04.06.2026.
Stjernemyrveien 52 - etablering av sykkelbane - Haugerudparken. Saksnr.: 202509047.
Haugerudsenteret 5 - bruksendring og ombygging av deler av 2. etasje til omsorgsboliger. Saksnr.: 202509205. Siste dok. 07.10.2025.
Larsbråtveien 43 - skifte ut vinduene på sørvest-fasaden i 1. etasje på soverommet og badet. Saksnr.: 202600456. Siste dok. 15.07.2026.
Haugerudhagan 7 - tilbygg, påbygg, fasadeendringer, oppføring av balkong og bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Saksnr.: 202523233. Siste dok. 17.12.2025.
Hagapynten 5 - oppføring av barnehage - Karlstua barnehage. Saksnr.: 202507930. Siste dok. 08.09.2026.

Detaljregulering for Haugerudsenteret 45 med flere

Planarbeidet er igangsatt mai 2021. Planen legger til rette for ny boligbebyggelse og omsorgsboliger rundt Haugerud senter, oppgradering av kryss Tvetenveien/veien ved Haugerudsenteret, utvidelse av Solfjellet barnehage, oppgradering av gangveien sør for dagens senter og gjenåpning av bekk. I planarbeidet konkretiseres det også programmering for deler av ny allmenning. Planen blir utarbeidet av Eiendoms- og byfornyelsesetaten og det er forventet at den tidligst vil bli vedtatt 2026/2027.

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Oslo kommune.

OPPVARMING

Leiligheten har oppvarming med sentralvarmeanlegg med radiatorer. Haugerud Borettslag får sin varme i fra fjernvarmenettet til Fortum.

Vannmålere fra Brunata ble montert i alle 578 leiligheter fra 2023. I November 2025 ble det inngått avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Fra november 2025 utgjikk a-konto innbetaling, slik at alle leiligheter fra da kun faktureres for faktisk forbruk av individuelt forbruk av varmtvann (fremkommer som energiavregning). Det er ikke målere på radiatorene. Det måles kun varmt vann som renner igjennom dine kraner i leiligheten. Varmen i radiatorene holdes utenom.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Avtale om bredbånd og TV med OBOS (Open) Nett og RiksTV løper til 2027. Alle leiligheter har fiberkabel inn og vil få en hastighet opp mot 1000/1000 Mbit/s kablet fra fibermodemet. I tillegg vil alle få pakke RiksTV Favoritter 3

inkludert i felleskostnadene samt RiksTV Strømmeboks.

Dekoder skal følge leiligheten ved salg. Ny beboer bes kontakte kundeservice tlf. 21 01 61 50 for å registrere seg.

PARKERINGSFORHOLD

Alle leilighetene i borettslaget har enten 1 parkeringsplass ute eller 1 garasje. Denne andelen har en parkeringsplass ute merket med nr. 428 foran blokk 8 – Haugerudveien 44.

Parkeringsleie er inkludert i de totale felleskostnadene. Parkeringsbevis medfølger ved salg. Det er ikke strøm nok til å sette opp ladebokser på parkeringsplassene. Borettslaget har derfor nå satt opp ladebokser på parkeringsplassen i krysset Stjernemyrvn/Haugerudvn for beboere og gjester. Ellers er det lademuligheter i kommunal vei, både Stjernemyrvn og i Haugerudvn.

Borettslaget har opparbeidet ca. 20 gjesteparkeringsplasser. Disse plassene er lokalisert nede ved garasjene ut mot Haugerudveien/Tvetenveien. Gjesteparkering kontrolleres av P-Service og kan skje i inntil 3 døgn av gangen med elektronisk registrering eller synlig gjestekort.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

ADGANG TIL Utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseieren selv må ha bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, styret skal orienteres.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 15.06.1970.

Det foreligger også ferdigattest for fasadeendringer (nye balkonger og nye inngangspartier med nye tak og trapper), datert. 15.08.2002.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Det er imidlertid avvik fra disse ved at badet er utvidet, og den innvendige boden er innlemmet i badet. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er nåværende eier som har utført endringene i leiligheten og kan dermed ikke svare for tidligere forhold.

Deler av badet er som nevnt på mottatt godkjent tegning angitt som bod, dette er en bruksendring som krever søknad/godkjenning. Arbeidene er ikke byggemeldt til kommunen, og det er dermed ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent ovennevnte endringer/byggearbeider i ettertid. En eventuell søknadsprosess for å få endringene på eiendommen godkjent ved et senere tidspunkt vil være på kjøpers egen regning og risiko. Fra styret/kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, blant annet krav om tilbakeføring av byggearbeidet, krav om omsøking eller illeggelse av overtredelsesgebyr. Uavhengig av reaksjonsform fra styret/kommunen blir dette kjøpers ansvar og risiko.

RADONMÅLING

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

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder: Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad, stue og kjøkken m/spiseplass.

- Takhøyde stue på 248 cm.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 2 kvm. Mrk. 4002.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport av Tore Jan Fevang.

STANDARD

Dette er en lys 4-roms hjørneleilighet beliggende i 4. etasje i et hyggelig borettslag. Leiligheten har en svært god og arealeffektiv planløsning med praktisk rominndeling.

ENTRÉ

Når du kommer inn i leiligheten møtes du av en lys og lang entré. Her har man god plass til å henge fra deg yttertøy og plassere fra seg sko. Gangen binder alle rom i leiligheten sammen og er et naturlig knutepunkt.

- Automatsikringer med skap i felles trappegang.

STUE

Fortsetter du videre inn, møter du stuen. Den delvis åpne stue- og kjøkkenløsningen utgjør hoveddelen av leiligheten og gir mulighet for ulike innredningsløsninger. Her er det plass til en sofa med tilhørende stuebord samt har du også plass til spisebord. Store vindusflater gir godt med lysinnslipp og skaper god atmosfære.

SYDVESTVENDT BALKONG

Utgang fra stuen til innglasset balkong på ca. 7 kvm vendt mot grønt områder og fantastisk utsikt. Her er det fin plass til balkongmøbler og grill og i følge selger er det gode solforhold. Den innglassede løsningen gjør at man kan nyte solen fra tidlig vår til langt utpå høsten.

KJØKKEN

Hyggelig kjøkken fra 2014 med god oppbevaringsplass og smarte løsninger. Kjøkkeninnredning med finerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Plass til spisebord ved vindu.

- Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn. Hvitevarene medfølger salget.

SOVEROM

Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord, garderobeskap og annet ønsket møblement. Alle soverommene ligger på rekke.

SOVEROM II

Pent soverom som også er av god størrelse. Rommet har mange bruksmuligheter og kan fint benyttes som barnerom, gjesterom eller kontor, alt etter eget behov.

SOVEROM III

Pent soverom som også er av god størrelse. Rommet har mange bruksmuligheter og kan fint benyttes som barnerom, gjesterom eller kontor, alt etter eget behov.

BAD

Bad med servantskap, 2 x servanter, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. samt plass til tørketrommel. Defekte varmekabler-koblet fra elnettet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Stoppekraner bak åpning i baderomsvegg ved vaskemaskin.

- Det foreligger ingen dokumentasjon. Opplyst oppusset i 2004 iflg. tidligere prospekt.

- Grunnet alder på grunnstammen i badets konstruksjon blir det satt TG 3.

SEPARAT WC

Flislagt toalettrom som ble overflateoppusset i 2004 og inneholder servant/skap og toalett. Det er naturlig

ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

INNENDIGE OVERFLATER

Gulv: Gulvet er med parkett, fliser og laminat. Ny enstavs eikeparkett i entre, kjøkken og stue i 2020.

Vegger: Veggene har malte glatte flater og mexistein.

Tak: Malt glatt himling.

VENTILASJON

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Tilluft i veggventiler.

HVITEVARER

Hvitevarer medfølger salget. Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 92 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 94 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 m² Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på 2 kvm. Mrk. 4002

4. etasje

BRA-i: 92 m² Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad, stue og kjøkken m/spiseplass.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

7 m² Innglasset balkong på 7 kvm.

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Tilgang til bruk av borettslagets uteområder og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 350 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 6 122,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Fyring, varmtvann, bredbånd, kabel-tv, nedbetaling av andel gjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, vaktmester, trappevask, etc.

Herv:

Balkong: 410,-

Vedlikehold av kjøreveier: 42,-

Bredbånd :119,00

Felleskostnader: 5 544,-

Energiavregning Juli 2026 på kr. 47,24,-

Fradrag for lengre reisevei varmtvann til 4 etg.: -40,-

Ordinære felleskostnader økte med 3 % i februar 2026.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til borettslagets faktiske utgifter.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 338 286,- som primærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

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 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

Prisantydning kr. 4 350 000,-

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

- Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument, kr. 545,-
- Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle pantedokumenter, kr. 545,-
- Gebyr forhåndsavklaring av forkjøpsrett, kr. 8.406,-

Total kjøpesum inkl. andel fellesgjeld og gebyrer ved kjøp til prisantydning kr. 4 453 823,-

Av dette utgjør kr. 94 327,- andel fellesgjeld som ikke skal betales inn ved overtakelse, men som følger boligen ved salg.

- Som kjøper har du mulighet til å tegne Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners på kr. 8 900,-

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Det er pliktig medlemskap i borettslaget. Kontingent og innmeldingsavgift på kr. 500,- vil komme i tillegg. Alle som er medeiere i en andelsbolig må ha egne medlemskap i boligbyggelaget.
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.
- Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/141/101:

05.08.1968 - Dokumentnr: 11284 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. butikk-anlegg

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

08.10.1986 - Dokumentnr: 62664 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen

08.10.1986 - Dokumentnr: 62665 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen

08.10.1986 - Dokumentnr: 62666 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen

08.10.1986 - Dokumentnr: 62667 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen

09.12.1986 - Dokumentnr: 80675 - Best. om adkomstrett

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Med flere bestemmelser

22.05.2000 - Dokumentnr: 28460 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:141 Bnr:1

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og bygningsetaten i Oslo.

07.09.2023 - Dokumentnr: 969338 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Sporveien Bussanlegg AS

Org.nr: 881 480 182

07.09.2023 - Dokumentnr: 969338 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Sporveien Bussanlegg AS

Org.nr: 881 480 182

18.04.1966 - Dokumentnr: 924254 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR 141 BNR 102

GNR 140 BNR 44

30.10.1967 - Dokumentnr: 14871 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:141 Bnr:72

02.10.2013 - Dokumentnr: 836410 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:141 Bnr:386

02.10.2013 - Dokumentnr: 836420 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:141 Bnr:387

09.06.2023 - Dokumentnr: 600279 - Arealoverføring

Areal overført til: Knr:0301 Gnr:141 Bnr:54

Vederlag: NOK 10 000

Omsetningstype: Fritt salg

FORSIKRINGSELSKAP

Gjensidige Forsikring Asa

POLISENUMMER

85104951

OM BORETTSLAGET

Haugerud Borettslag består av 570 andeler med adressene:

Haugerudveien 2 til Haugerudveien 70

Stjernemyrveien 2 til Stjernemyrveien 48.

Hjemmeside: <https://haugerudborettslag.no/>

Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

Driftskontoret betjenes av daglig leder Erik Braathen. Daglig leder har som oppgave å følge opp borettslaget administrativt. Dette innebærer blant annet oppfølging av økonomi, besvare generelle spørsmål og henvendelser til borettslaget fra eksterne aktører.

Vaktmester er ansatt på heltid og ivaretar ulike vaktmesteroppgaver i henhold til stillingsbeskrivelse.

Vaktmesterkontoret har adresse Haugerudveien 20 i underetasjen.

Trenger du skilt til postkassen kan dette bestilles på Tveita Skorep. og Nøkkelfiling på Tveita senter i underetasjen.

Har du behov for skilt til ditt ringetablå ute, bestilles dette på skjemaet på hjemmesiden. Skiltet er gratis og vil bli byttet ut av vaktmester så snart det er ferdig laget.

Trappevasken utføres hver mandag eller tirsdag av et byrå. Husk å ta inn dørmatten før det vaskes. Barnevogner under kjellertrappen må også fjernes den dagen det vaskes.

Alle leiligheter har TV signaler og fiberkabel inkl. i husleien fra den leverandør borettslaget har avtale med. I leiligheten skal det følge med en dekoder og et modem fra leverandøren.

Borettslaget varmes opp med fjernvarme fra Hafslund Oslo Celcio AS. Hafslund Oslo Celcio AS forsyner borettslaget med varme og varmt vann.

Haugerud Borettslag får sin varme i fra fjernvarmenettet til Fortum. Alle leiligheter i borettslaget blir oppvarmet via radiatorer.

Sykelbod i kjeller, men vedtak i styre om å omgjøre fellesarealer i kjeller. Utendørs sykkelbod som låses med hovednøkkel.

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt styremøter 1 gang pr måned og kontormøter ved behov. I tillegg kommer møter med samarbeidspartnere, firmaer, leverandører, beboere, Grønt-gruppa, ansatte, kommunen, mv.

Kommunikasjon skjer pr. e-post (kontor@haugerudborettslag.no) og [Vibbo.no/haugerud](https://vibbo.no/haugerud). Dessuten brukes Facebook til å legge ut informasjon, samt info-skriv fra styret som henges opp på oppslagstavlene.

Vår hjemmeside www.haugerudborettslag.no inneholder fortsatt all relevant informasjon. Her finner du bestillingsskjema for nøkler, postkasseskilt og skilt til ringeklokke nederst på siden. Noe du lurer på – ta en titt på Beboerguiden fra A til Å.

El-billading

Sommeren 2025 ble styret i Haugerud og Solfjellet Borettslag enige om omgjøring av plassen i krysset Haugerudveien/Stjernemyrveien til el-billading. Solfjellet beholder 14 plasser de fortsatt leier av oss, mens 22 plasser omgjøres til ladeplasser for el-bil for beboere og gjester i borettslagene.

Etter anbudsrunde, ble avtale med Elaway ble inngått. Gravearbeidene ble utført av Steinbakken Entreprenør AS, mens det elektriske ble utført av Oslo Akershus Elektro og Klima AS. Lade plassene sto klare for bruk i november 2025 og ladeprisen er satt slik at kostnader og den totale investeringskostnaden på kr 1 205 097 dekkes inn over tid.

Avtrekksvarmepumper

Som nevnt i forrige årsrapport, blei fjor gjennomført energikartlegging av borettslaget. Av rapporten fremkom flere forslag til mulige energi-tiltak, men de fleste vil ikke være økonomisk lønnsomme å gjennomføre.

Bergvarme var et mulig tiltak, men dette er foreløpig ikke aktuelt som følge av at vi er bundet til fjernvarme med Hafslund Celcio noen år til. Avtrekksvarmepumper for gjenvinning av varme fra våre takvifter, var et annet tiltak som vil være lønnsomt. Solfjellet Borettslag var da allerede i gang med et prøveprosjekt, og OBOS Prosjekt ble bedt om å se på saken for vår del.

Ved å installere varmpumper, kan vi hente tilbake en betydelig del av denne energien som forsvinner ut gjennom ventilasjonen og bruke den på nytt til oppvarming og varmtvann i borettslaget. I beslutningsunderlaget ble årlig

energiforbruk 6 723 719 kWh lagt til grunn, og beregningene for løsningen viser en energi-besparelse på om lag 3,7 millioner kWh pr. år. Løsningen reduserer energiforbruket og senker driftskostnaden.

En anbudsprosess ble startet og 5 firmaer var på tilbudsbeifaring. Vi mottok tilbud fra Dråpe AS, Nordisk Energi-kontroll AS og Andenæs VVS AS, hvor Dråpe hadde det beste totale tilbudet pga. pris, sin erfaring og bruk av egne ansatte. Prosjektet koster ca. 38 millioner, men vi har fått tilsagn om støtte fra Envoa med kr 10 millioner. Etter et beboermøte ble avholdt 24. mars og OBOS Prosjekt Dråpe AS orienterte om saken. Deretter ble saken forelagt ekstraordinær generalforsamling. 150 beboere deltok, hvorav 98 stemte for og 30 mot. Oppstart skjer i mai 2026 og prosjektet er ventelig ferdig i løpet av høsten.

Månedlig avregning varmtvann

Høsten 2025 ble det inngått avtale med EcoGuard Norge AS om månedlig avregning av individuelt forbruk av varmtvann. (Tidligere avtale med Brunata var avregning 1 gang pr år).

Kostnadsmessig er det omtrent samme pris som Brunata, men fordelingen ingen store etteroppgjør, beboerne forhåndsbetaler ikke a-konto, faktura gjelder en nylig periode, enklere ved eierskifte og utflytting, samt mindre administrasjon.

A-konto varmtvann ble fjernet med virkning fra november 2025. På fakturaen fremgår nå kun månedlig energi-avregning som viser faktisk forbruk 2 måneder tilbake (f.eks. april-faktura viser forbruk for februar) med et fratrekk for lengre reisevei varmtvann for de som bor i 2, 3 og 4 etasje.

Kle inn trappeoppganger mellom 3 og 4 etasje

Da deler av fasaden i Haugerudvn. 70 raste ut i januar 2024, ble teglforbedningen i alle trappeløp sikret. Innvendig ble det mellom 3 og 4 etasje montert stålbjelker som sikring ble festet i, men det var mange som mente det ikke så ikke spesielt pent ut. Derfor ble det innhentet tilbud på å kle inn disse bjelkene og BK Snekker og Tømmer AS fikk jobben. Alle 59 oppganger ble isolert og kledd inn med gipsplater. Arbeidene kom på kr 950 000 inkl. mva.

Takvifter og støy

Det har kommet inn noen klager på støy fra ventilasjonsanlegget. I den anledning, ble det utarbeidet en rapport fra Glava AS som kom med forslag til støydempende tiltak. Et enkelt tiltak i form av isoleringsarbeider, ble utført av Bryn Byggeklima AS på taket i Stjernemyravn. 44 høsten 2025, noe som medførte mindre støy. Men pga. prosjekt avtrekksvarmepumper, er evt. utbedring av øvrige vifte-rom satt på vent. 16 av 35

Støydemping fra tekniske rom (S18 og H42)

Styret har mottatt klage på støy fra teknisk rom i kjelleren i Haugerudvn. 42 og i Stjernemyravn. 18. Borettslagets rørlegger Brødrene Larsen VVS ble satt på saken for utbedring.

Nedtappingsventil i Stjernemyrveien 40

Det er skiftet nedtappingsventil i Stjernemyrveien 40 etter en vannlekkasje i 2025. Ventilene er fra byggeåret (1960-tallet) og vurderes derfor skiftet ut i løpet av 2026.

Søppelbrønner

Et tilbakevendende problem med hensetting av avfall utenfor våre søppelbrønner. Særlig mengden papp og papir har økt de senere år som følge av netthandel. Styret vurderer derfor å gjøre noe med innkastlukene på papirbrønnene, da papp ofte blir sittende fast. Mulige løsninger er å bytte innkastluker eller øke kapasiteten. Dette koster imidlertid kroner, så vi oppfordrer til å rive opp papp i mindre biter slik at det ikke setter seg fast i selve innkastet. Kapasiteten i brønnen blir også bedre utnyttet – papp er mye luft og ved å brette/rive opp tar den mindre plass. Oppdager du at noe sitter fast i innkastet, så er det fint om man kan hjelpe til med å stoke opp.

Oppgradering av lys i noen oppganger og i kjellere

Når lys-styring i oppgangen går i stykker, blir disse nå erstattet av lamper med innebygd lys-styring. I kjellergangene har vi gamle lyspærer som ikke er mulig å få kjøpt lenger. Når behov for å skifte lamper oppstår,

gjemmer vaktmester på gamle pærer som virker og gjenbruker disse når lyspærer i andre kjellerganger går.

El-sjekk

Våren 2026 mottok vi rapport mottatt fra borettslagets elektriker Flexibel AS om kontroll av el-anlegg i fellesareal (innendørs og utendørs). Rapporten viser ingen alvorlige avvik TG3, men hele 53 avvik TG2. Dette gjaldt jordfeilbrytere, dokumentasjon av inntak, jordfeilvarslere, fordelinger (kabelgjennomføringer/sikringskap ikke ryddig og rengjort), belysning ikke funnet i orden, kabler og ledninger ikke korrekt installert, belysningsutstyret er ikke montert i tråd med produsentens monteringsanvisning, utstyr/anleggsdel er montert feil og stikkontakter ikke funnet i orden. Avvikene er i skrivende stund utbedret/står på planen til å bli utbedret.

Nytt kjøkken på vaktmesterkontoret

Våren 2025 ble det kjøpt inn nytt kjøkken på vaktmesterkontoret. Hybelkjøkkenet som var der, var trolig fra byggeåret og nødvendig å skifte ut. Det ble kjøpt inn nytt kjøkken fra IKEA og i løpet av sommeren/høsten, monterte vaktmester opp dette ved ledige stunder. Dette kom på ca. kr 57 000 inkludert nytt kjøleskap. I tillegg kommer rørleggerarbeider inkl. flytting av 1 radiator på ca. kr 33 000, samt elektrikerarbeider på ca. kr 30 000.

Ny vei til Stjernemyra barnehage er ferdig

Ny tilførselsvei fra snuplassen innerst i Stjernemyrveien ned til Stjernemyra barnehage er (etter mange års planlegging) endelig fullført. Parkeringsplasser foran barnehagen er etablert for de som skal hente og levere i barnehagen, ikke for andre (se skilting). Det er kommet opp belysning langs veien og den er blitt asfaltert.

Det som imidlertid mangler i forhold til den opprinnelige planen, er en planlagt bom. Denne skulle stå åpen i barnehagens åpningstid og så stenges slik at man unngår kjøring og parkering. Styret håper kommunen finner midler til denne, da vi har mottatt klager på både kjøring og parkering på denne tomten. Haugerudparken (som veien går gjennom) eies av Oslo kommune og det er sendt flere henvendelser til Oslobygg KF, både fra styret og beboere om saken.

Norgespris på strøm

Høsten 2025 tegnet styret avtale om Norgespris på strøm til borettslagets fellesarealer, samt på fjernvarmen (varmtvann og fyring). Prisen er bundet til 50 øre/kWh inkl. mva. ut 2026. Norgespris har vist seg lønnsomt unntatt perioder om sommeren når prisen tidvis har vært under 50 øre. Med et budsjett på nærmere 10 millioner i energikostnader, har borettslaget så langt har spart en del penger på denne avtalen.

OBOS Net – TV og bredbånd

Avtale om bredbånd og TV med OBOS (Open) Nett og RiksTV løper til 2027. Inkludert i avtalen er internetthastighet 1000/1000 og TV-pakke «Favoritter 3» fra RiksTV.

P-Service – Parkeringskontroll

Parkeringskontroll av gjesteparkering og på våre gang- og kjøreveier, utføres av P-Service. På gjesteparkeringen skal alle gjester registrere seg elektronisk eller legge Gjesteparkeringskort synlig i bilen. Tast inn <https://gjest.pservice.no> i din nettleser og følg anvisning steg for steg.

HMS – søppel i fellesrom i kjeller og under kjellertrappa

Ilgjen nevner tilbakevende problem med hensetting av avfall i fellesareal i kjelleren. I mange blokker er det bra, mens i andre blokker er det fullt av søppel. Flere fellesrom er derfor avstengt etter at det er gått HMS-runde.

Utleie av fellesrom

Sak om utleie av fellesrom i kjeller ble fremmet ble for ordinær generalforsamling i 2025. Bommerom (oppfyller ikke dagens krav til tilfluktsrom) beholdes som fellesrom til sykler. Forslaget fikk ikke flertall og ble ikke vedtatt. Det er kommet nytt forslag til årets generalforsamling, så styret anbefaler at beboerne stemmer FOR. Vi blir da kvitt problemet med avfall i fellesrom, de som trenger ekstra bod-plass får muligheter få leie ekstra bod, samt at utleie gir borettslaget ekstra leieinntekter.

Ny leverandør av snørydding

Etter anbudsinnhenting fra 4 firmaer, vedtok styret å bytte leverandør av snørydding. Bygårdsservice var rimeligst, men de brøyter kun 1 gang pr døgn. De har også en rekke andre kunder slik de også brøyter for og erfaringen fra forrige sesong var at det kan ta lang tid innen de kommer. JT Bygg og Eiendom hadde nest lavest pris og ble valgt som ny leverandør. Dette er et mindre selskap og har kun Haugerud Borettslag som eneste kunde for snørydding. Erfaringen fra siste sesong er god, men noen småsaker er tatt opp med firmaet etter evaluering av sesongen 2025-2026.

Rapport om Grøntgruppas arbeid i 2025

Grøntgruppa i Haugerud borettslag består av seks frivillige beboere som tar litt ansvar for grønt-områdene, nå når borettslaget ikke har gartner.

Arbeidet som gjøres skjer etter følgende prinsipper:

- Bærekraft: Alle planter som tilføres skal være pollinatorvennlige og helst økologiske
- Inkludering av beboere i alle aldre på dugnader og annet – for følelse av eierskap, ansvar for og glede av våre felles grøntområder

I 2025 arrangerte gruppa to dugnader – én i mai og én i oktober. Grøntgruppa tok ansvar for planlegging, innkjøp av planter, utstyr og servering, og sørget for kontinuerlig informasjonsarbeid til beboere.

På dugnaden i mai ble det plantet spiselige vekster i borettslagets 17 plantekasser, det ble plantet flerårige rhododendron rundt ballettdanser-statuen, og stauder i kassene ved trimplassen. Det ble også etablert et forsøk med stein-bed med stauder rundt 10 utvalgte trær i borettslaget, for å sjekke om trærne våre da vil bevares bedre (hindre at gressklipper kjører inn i og skader dem), og for å etablere flere bed med pryd- blomster i nabolaget.

På dugnaden i oktober ble det ryddet i plantekassene, og ryddet søppel og rusk. På begge dugnadene ble det servert halal og vegetar middag, servert fra lokale bedrifter. I tillegg sponset Kiwi Hellerud og Rema 1000 Hellerud dugnaden med frukt og is.

Dugnadene ble støttet av Grønne midler fra Bydel Alna.

Gjennom 2025 har Grøntgruppa også jobbet for å få skiftet ut de slitte gjerdene rundt borettslaget. (Penger til prosjektet ble innvilget etter søknad til Groruddalssatsingen, Oslo kommune i 2024.) Grøntgruppa har samarbeidet med landskapsarkitekt, fått innhentet anbud fra entreprenører, og ledet arbeidet med entreprenør fram til ferdigstillelse (i 2026). Store deler av borettslaget har nå fått nye gjerder. Det blir også plantet klatreplanter langs noen av dem for et grønnere og penere inntrykk av borettslaget. Planen er å søke mer penger for å få skiftet også de siste gjerdene i 2027.

Grøntgruppa hadde seks møter i 2025, og løpende kontakt i chatgruppe gjennom året. I tillegg stilte representanter fra Grøntgruppa på tre styremøter i Haugerud borettslag, og har hatt løpende kontakt med styret og daglig leder på mail og telefon. Styret retter en stor takk til Grøntgruppa som har bestått av Hedda, Kim og Edita, Mehmet, Mona og Vjollca, samt Linda fra styret.

Mail fra daglig leder datert 15.09-2026:

Fjernvarme faktureres etterskuddsvis nå etter faktisk forbruk (betales ikke lenger a-konto). Imidlertid er det en del målere som ikke rapporterer, så Dråpe AS og Brunata er i disse dager på saken og sjekker disse målerne. Om dette gjelder denne leiligheten vites ikke, men det skal fremkomme som:

- Kun varmtvann som måles, ikke fyring/varme.
- Fyring mao inkludert i felleskostnadene.

Parkeringsplass kan byttes med andre. Det betales ikke leie eller eierskiftegebyr for parkeringsplasser. Merk at 2 stk. parkeringskort som er delt ut til alle leiligheter skal gis fra selger til kjøper. Det er ikke strøm nok til å sette opp ladebokser på parkeringsplassene. Borettslaget har derfor nå satt opp ladebokser på parkeringsplassen i krysset Stjernemyrvn/Haugerudvn for beboere og gjester. Ellers er det lademuligheter i kommunal vei, både Stjernemyrvn og i Haugerudvn.

Det er også lademuligheter i garasjene (Haugerud Garasjelag). Dessuten er det mulig å leie plass i Solfjellet P-hus øverst i Haugerudveien (tilhørende Solfjellet Borettslag).

Avtrekkswarmepumper er godt i gang og alt skal være klart i november/desember. Da vil også hele lånerammen være tatt ut (fellesgjeld øker etter hver delutbetaling av lån).

EI-sjekk: Litt usikker på status, men styret følger opp saken og alt skal utbedres om det ikke allerede er gjort.

Fellesboder – styret har i sommer kartlagt interesse blant beboerne. Er i ferd med å se på interessen og sende ut tilbud (evt. gjennomføre loddtrekking om det er flere interesserte i oppgangen).

Felleskostnader – Indeksreguleres normalt hvert år i februar. Avtrekkswarmepumpeprosjektet fører til økte renter og avdrag på nytt lån, men prosjektet er markedsført at besparelser i energiforbruk dekker opp for økte renter og avdrag.

INNSKUDD

Kr. 22 900,-

ANDEL FELLESBJELD

Kr. 94 327,- pr. 03.09.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Borettslaget har fire lån med følgende vilkår:

Lånenummer: T1471496-1 Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Type rente: Flytende rente

Rentesats per 03.09.2026: 4.04% pa.

Innfrielsesdato: 01.01.2033

Restsaldo: 21 048,35,-

Kapitalkostnader: 924,57,-

Lånenummer: T1471496-2 Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Type rente: Flytende rente

Rentesats per 03.09.2026: 4.04% pa.

Innfrielsesdato: 01.01.2033

Restsaldo: 26 463,99,-

Kapitalkostnader: 1 162,36,-

Lånenummer: 98207856738 Obos banken

Seirielån, 12 terminer per år.

Type rente: Flytende rente

Rentesats per 03.09.2026: 5.24% pa.

Innfrielsesdato: 30.08.2030

Restsaldo: 2 323,50,-

Kapitalkostnader: 59,74,-

Lånenummer: 98207856746 Obos banken

Seirielån, 12 terminer per år.

Type rente: Flytende rente

Rentesats per 03.09.2026: 5.24% pa.

Innfrielsesdato: 30.07.2043

Restsaldo: 27 219,65,-

Kapitalkostnader: 255,32,-

Lånenummer: 98208784072 Obos banken

Seirielån, 12 terminer per år.

Type rente: Flytende rente

Rentesats per 03.09.2026: 5.14% pa.

Innfrielsesdato: 30.06.2041

Restsaldo: 17 272,37,-

Kapitalkostnader: 172,44,-

ANDEL FORMUE

Kr. 21 487,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Årsresultatet viser et overskudd på kr. 7 482 989,-. Årsresultatet for 2024 var på kr. 3 915 578,-. Dette blir overført til opptjent egenkapital.

Felleskostnadene Indeksreguleres normalt hvert år i februar. Ordinære felleskostnader økte med 3 % fra februar 2026. Fra november 2024 ble felleskostnadene redusert med 6,25 % som følge av overgang til ny leverandør av bredbånd. Samtidig ble innført et tillegg kr 119/mnd for bredbånd.

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 27.03.2026 å igangsette et prosjekt med avtrekksvarmepumper i hver blokk som gjenbraker varmen som trekkes ut av alle leiligheter. Låneopptak kr 38 millioner (minus Enova-støtte kr 10 millioner når som utbetales når prosjektet er ferdig). Prosjektet skal være så lønnsomt at energibesparelsen vil være så stor at den dekker månedlig rente og avdrag på dette lånet. Delutbetaling nr. 1 med kr 6 millioner fant sted 25.06.2026. Fellesgjeld er oppdatert. Delutbetaling nr. 2 med kr 3 millioner finner sted 24.07.2026.

Felleskostnader – Indeksreguleres normalt hvert år i februar. Avtrekksvarmepumpeprosjektet fører til økte renter og avdrag på nytt lån, men prosjektet er markedsført at besparelser i energiforbruk dekker opp for økte renter og avdrag. Dette ifølge daglig leder på mail 15.09-2026.

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

SIKRINGSFOND

Sikringsordning felleskostnader: 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.

FORRETNINGSFØRER

OBOS BBL

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

GEBYR FORKJØPSRETT

Kr 8 406,-

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. 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.

DYREHOLD

Borettslaget tillater dyrehold med mindre dyret gjør skade på borettslagets eiendom eller er til vesentlig sjenanse for andre beboere. Hundehold er tillatt under forutsetning av at eieren undertegner og etterlever en spesiell erklæring. Dyr kan kreves fjernet om ikke regelverket følges.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven. Bestemmelser som er verdt å bemerke seg:

Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 09.00 og overhodet ikke tillatt på søndager og helligdager. Sang- og musikkundervisning kan bare skje etter tillatelse fra styret og med samtykke fra berørte naboer.

Ved oppussing, innflytting og lignende må banking, drilling og annen støyende virksomhet ikke skje etter kl. 20.00 på hverdager, ikke skje etter kl. 17.00 på lørdager og overhodet ikke skje på søndager, helligdager og høytidsdager.

Ved oppussing / ombygging må man ta hensyn til blant annet følgende viktige regler:

1. Ventilasjon; Høye overskap som monteres på kjøkkenet, må ikke dekke ventilasjonskanaler / -luker. I så fall må kanalen forlenges / utvides til skapfront. Eksisterende kanal mellom matskap og yttervegg må ikke benyttes til kobling av kjøkkenvifte. Nedsenket himling må ikke dekke til ventilasjonsåpninger i yttervegger.
2. Bærevegger; Det er ikke tillatt å lage nye åpninger eller utvide eksisterende dører i bærende vegger.
3. Akustikk / lydforhold; Endring av gulvoppbygging – for eksempel med legging av fliser i oppholds- rom, som endrer akustiske / lydmessige forhold mellom leilighetene, er ikke tillatt. Det er også viktig å vite at nedsenket himling fast montert i taket kan forverre akustikken i egen leilighet.

Alle planlagte oppussingsarbeider (bortsett fra vanlig vedlikehold som tapetsering, maling og liknende) skal meldes skriftlig til styret / daglig leder.

Oppussing av badet skal utføres av fagfolk med "våtromssertifikat". På web-siden til Fagrådet for våtrom: www.ffv.no finnes en liste over alle godkjente bedrifter.

Ved kjøp av leilighet plikter kjøper å forsikre seg om det er blitt gjort endringer i leiligheten (eksempelvis knyttet til oppvarmingssystem, gulvoppbygging, vann/avløp, ventilasjon, mv.) som forstyrrer bygnings- messige eller tekniske forhold i blokken. Ta gjerne kontakt med Styret i Haugerud brl. hvis man er usikker. Kjøper kan bli pålagt av styret å utbedre feil/endringer på egen bekostning.

Hvis den enkelte andelseier unnlater å foreta pliktig vedlikehold, eller utfører arbeider på baderommet i strid med lov eller forskrift og det oppstår en skade, kan andelseier bli erstatningsansvarlig overfor boretts- laget / skadelidende nabo.

Montering av avtrekksvifter i luftkanaler eller lufterventiler er forbudt av hensyn til balansen i blokkens ventilasjonssystem og de luktproblemer som kan oppstå. Det er kun tillatt å benytte avtrekksvifte med kull- filter på kjøkkenet. Alle lufteluker og lufterventiler i leilighetene må alltid være åpne for å unngå høy fuktighet som kan medføre helseproblem og råteskader, og disse må aldri bygges igjen eller stenges / tildekkes ved ombygging av kjøkken og andre rom, eller ved senking av tak.

Balkongene med innglassing, brystning og lignende inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse. Det er ikke tillatt å anvende annen type av / farge på solavskjerminger i front / på sidene enn det borettslaget har bestemt. Oppheng av gardiner eller markiser er ikke tillatt på balkongene.

Det er ikke tillatt å lagre gjenstander over balkongens brystningshøyde.
Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill eller annen kullgrill på balkongene.

Det er ikke lov å røyke i oppgangene, i kjelleren eller i andre innvendige fellesarealer i borettslaget.

Ting som lagres i fellesrom i kjeller (tidligere bomberom) skal være merket med eiers navn. Ting som lagres i fellesrom og ikke er merket med eiers navn, kan kastes uten erstatningsplikt ovenfor eier.

Det er ikke tillat å oppbevare brannfarlig avfall i fellesrom og kjellerboder. Som brannfarlig avfall defineres avfall som kan forårsake brann eller eksplosjon.

Moped, motorsykler og scootere som settes i kjellere vil i medhold av Brannforskriftene bli fjernet uten ansvar for borettslaget.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Det arrangeres dugnad hver vår før 17. mai. Vi oppfordrer alle beboere til å delta på dugnaden. Det blir informert om dugnaden i god tid. Om forholdene tillater det, så vil det også arrangeres dugnad på høsten for å få opp løvet fra trærne.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Andelseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Ved salg av boligen skal utstyr utplassert i boligen følge ved salg (utstyr OBOS Open Net, brannslange/pulverapparat, røykvarslere, temperatursensor og dørtelefon).

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

20.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo øst Eiendomsmegling AS

Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

MEGLER

Julie Marie Lunde, Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner

Epost: julie@notar.no

Mobil: 406 33 638

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.10% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 19 500,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 7 290,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 21 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 900,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern>

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meгler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meгler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må meгler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert 28.08-2026.

Egenerklæringsskjema, datert 15.09.2026.

Boliginformasjon, datert 03.09-2026.

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energattest

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Sødeberg Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon o.m budgivning

Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

HAUGERUDVEIEN 36

Tilstandsrapport, datert 28.08-2026.

Egenerklæringsskjema, datert 15.09.2026.

Boliginformasjon, datert 03.09-2026.

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Sødeberg Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon o.m budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Haugerudveien 36, 0674 OSLO



OSLO kommune



gnr. 141, bnr. 101



Andelsnummer 458

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 28.08.2026

Rapportdato: 16.09.2026

Oppdragsnr.: 16592-1939

Eiendomsverdi ref nr: IU7704

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 3 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppgavene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Leiligheten er dels oppusset i senere år men har bruksslittasje. Bad og toalettrom er eldre og modent for rehabilitering, opplyst oppusset sist i 2004 men kun overfladisk og uten dokumentasjon.

Ikeakjøkken fra 2014 men bruksslitt.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Andelsleilighet - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er malte vinduer med 2-lags glass i trekarmer fra 1995. Det er brann- og lydklassifisert entrédør og balkongdør i treverk med 2-lags glass fra 1995. Innglasset og overbygget balkong utenfor stue i betong med tredekke. Størrelse ca. 7 kvm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er med parkett, fliser og laminat. Veggene har malte glatte flater og mexistein og himlingene har malte glatte flater. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Målt vilkårlig +/- 8 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på kjøkkengulv. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Innvendige dører er utført som finerdører og profilerte dører. Ikke opplyst om skadedyr eller insektproblem. Garderobeskap. Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Opplyst oppusset i 2004 iflg. tidligere prospekt. Bad med servantskap, 2 x servanter, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin samt plass til tørketrommel. Opprinnelig støpejernsluk med ukjent membranløsning. Rør fra dusjkabinett er ført i gulv til sluk.

Begrenset fall mot sluk.

Bom og sprekk i flere gulvfliser.

Defekte varmekabler-koblet fra elnettet.

Grunnet alder på grunnstammen i badets konstruksjon blir det satt TG 3.

TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen ble utført ved kjøkken v/spise plass, og måleresultatet var 10 % vektall.

Generelt:

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning fra 2014 har finerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom ble overflateoppusset i 2004 og inneholder servant/skap og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført med kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Stoppekraner bak åpning i baderomsvegg ved vaskemaskin.

Det er støpejernsrør etter 1990.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Tilluft i veggventiler.

Det er sentral varmtvannsbereidning.

Sentralvarmeanlegg med radiatorer. Fjernvarmebasert.

Automatsikringer med skap i felles trappegang.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.

Deler av el.anlegget er eldre.

Røykvarsler i boligen.

Brannslange i et overskap. (ikke montert forskriftsmessig)

Callinganlegg. Innlagt fiber.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

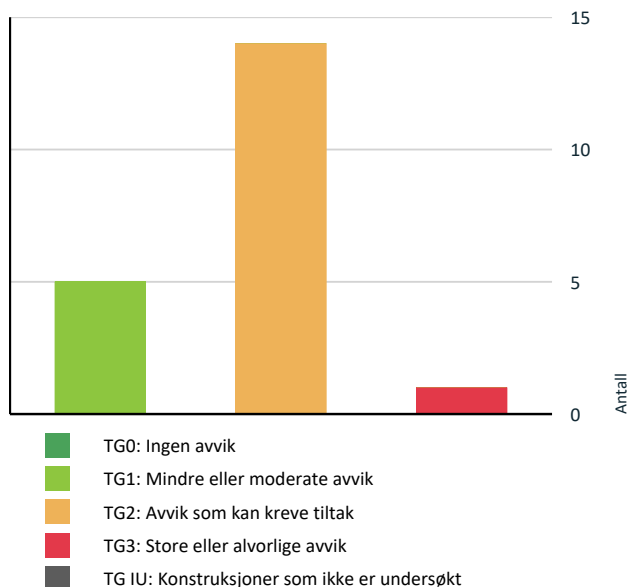
Andelsleilighet

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

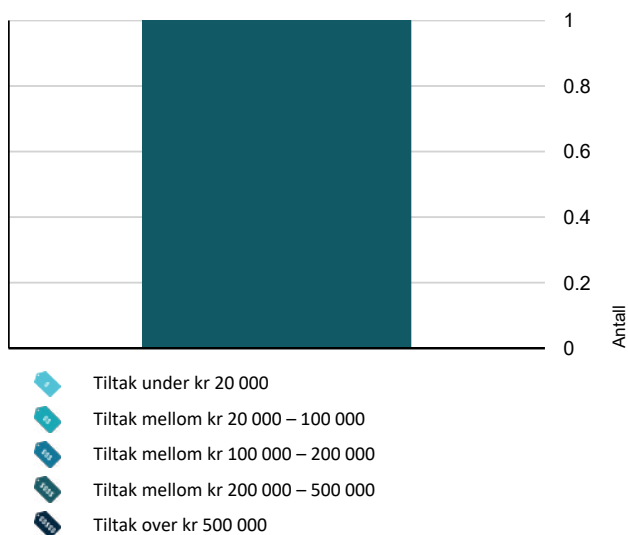
Opprinnelig bod bak baderommet er i dag del av badet. Ikke byggemeldt eller søkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Toalettrom > 4. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr [Gå til side](#)

! Toalettrom > 4. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken m/spiseplass > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken m/spiseplass > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Målt 88 cm. Dagens krav 120 cm når over 10 meter ned til grunn. [Gå til side](#)
-  Avvik:
-  Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
-  Sikringen på kjøkkenet løses ut når stekeovn og vannkoker benyttes samtidig.
-  Boligens brannslane/håndslukkerutstyr er ikke montert ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1965

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

Standard

Enkel standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten har noe etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Sett på feil på bad. Frakoblet lys i speilskap. Sett på feil i tak lampe. Demontert frakoblet regulator. Kortet ned kabel på taklampe i spisestue. Frakoblet ledning til lys i gang fra stikk.
2024	Modernisering	Ny innmat i elskap (Bytte ut skrusikringer og gammel ov med nye jordfeilautomater, samt skifte ut gammel ov med ny ov & det er nå satt inn overspenningsvern). Kjøkken: Montere opp en ny 4 veis med jord, samt fjerne ødelagt stikkontakt. Barnerom: Banke eksisterende ledning fast i vegg, samt kanal hvor listen ikke er helt tett med vegg, bytte ut ødelagte stikk med nye stikkontakter.
2021	Modernisering	Utbygging av bryter på barnerom.
2020	Modernisering	Ny enstavs eikeparkett i entre, kjøkken og stue.
2014	Modernisering	Nytt Ikea kjøkken.
2004	Modernisering	Utvidelse av bad og overflateoppusset, samt ny innredning. Ikke dokumentasjon.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass i trekarmer fra 1995.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det ble ikke registrert feil eller større negative avvik, men det gjøres oppmerksom på vinduenes alder.

Tettelister blir harde over tid og bør smøres med jevne mellomrom, eventuelt byttes.

Grunnet alder kan det ikke forventes samme isolasjonsevne som dagens vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tettelister bør smøres regelmessig eller byttes ved behov for å opprettholde tettheten og unngå trekk.

På grunn av vinduenes alder må det påregnes redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer, noe som kan medføre økte varmetap og høyere oppvarmingskostnader.



Vinduer fra 1995.

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør i treverk med 2-lags glass fra 1995.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det ble ikke registrert feil eller større negative avvik, men det gjøres oppmerksom på dørens alder med overflater, tetting og mekanikk.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og eventuelt bytte tettelister for å opprettholde god tetthet.

På grunn av dørens alder må redusert isolasjonsevne og økt varmetap påregnes, noe som kan føre til høyere oppvarmingskostnader.

Regelmessig vedlikehold og vurdering av utskifting bør vurderes for å unngå fremtidige skader eller energitap.



Værslitt/falmet balkongdør.

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Entrédøren er brann- og lydklassifisert.



Klassifisert entredør

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset og overbygget balkong utenfor stue i betong med tredekke.

Størrelse ca.7 kvm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Målt 88 cm. Dagens krav 120 cm når over 10 meter ned til grunn.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta tilstrekkelig sikkerhet mot fallulykker, da dagens krav ikke er oppfylt.

Målt høyde er 88 cm, mens kravet er 120 cm, noe som medfører økt risiko for fallskader.

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er med parkett, fliser og laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert bom i flere kjøkkengulvfliser, samt enkelte bruksmerker i øvrige gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes utbedring av fliser med bom, da disse kan løsne eller sprekke over tid og medføre behov for reparasjon. Bruksmerker i øvrige gulv har hovedsakelig estetisk betydning, men kan forverres ved videre bruk.



Mindre skade i parkettgulv.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte glatte flater og mexistein og himlingene har malte glatte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis bruksslitasje. Det er spor etter skap i himlingen på ett soverom, samt løsnet maling i et hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres utbedring av løsnet maling og eventuelle skader etter tidligere skapfeste for å hindre videre forringelse av overflatene. Dersom bruksslitasje ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader og redusert estetisk kvalitet.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Målt vilkårlig +/- 8 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på kjøkkengulv.



Radon

Beskrivelse

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige dører er utført som finerdører og profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Bruksslitte eldre/originale innerdører.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov. Eventuell utskiftning.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ikke opplyst om skadedyr eller insektproblem.



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap. Skyvedørsgarderobe.

Vurdering av avvik:

- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes om garderobeskapet fungerer som forutsatt, og eventuelle feil eller mangler bør utbedres for å sikre tilfredsstillende bruk og unngå fremtidige skader.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Opplyst oppusset i 2004 iflg. tidligere prospekt.

Bad med servantskap, 2 x servanter, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin samt plass til tørketrommel.

Opprinnelig støpejernsluk med ukjent membranløsning.

Rør fra dusjkabinett er ført i gulv til sluk.

Begrenset fall mot sluk.

Bom og sprekk i flere gulvfliser.

Defekte varmekabler-koblet fra elnettet.

Grunnet alder på grunnstammen i badets konstruksjon blir det satt TG 3.

TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Opprinnelig støpejernsluk



Rør fra dusjkabinett er ført i gulv til sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen ble utført ved kjøkken v/spise plass, og måleresultatet var 10 % vektall.

Generelt:

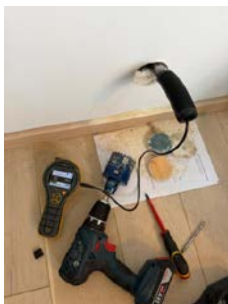
Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- TG er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder samt materialvalg og forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonen bør følges opp jevnlig med tanke på alder, materialvalg og forventet levetid, da det er økt risiko for skjulte eller fremtidige skader. Overvåkning anbefales for å oppdage eventuelle skader tidlig og dermed redusere risikoen for større følgeskader.



Hulltagning med pigger i svill uten unormale utslag

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPlass

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning fra 2014 har finerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn.

Årstell: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er påvist bruksslitasje og svelleskader i bunnplaten ved kum og kjøkkenfront. Topplst på en kjøkkenfront mangler. Det mangler sokkelfront på deler av kjøkkenet. Svertesopp er observert i silikonfugen bak kjøkkenkranen. Det er sprekk i platetoppen, men denne fungerer ifølge eier.

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Det bør foretas utbedring av svelleskader og bruksslitasje i bunnplaten samt utskifting eller reparasjon av skadede kjøkkenfronter for å hindre videre forringelse og mulig fuktskade.

Manglende sokler bør monteres for å sikre tilfredsstillende avslutning og redusere risiko for smuss og fuktinntrengning.

Silikonfugen med svertesopp bør renses eller skiftes for å hindre videre soppvekst og redusere risiko for dårlig innelima.

Platetoppen med sprekk bør vurderes for utskifting, da videre bruk kan medføre økt risiko for elektriske feil eller ytterligere skade.

- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.



Røroplegg i kjøkkenbenk. Svelleskader i bunnplate.

4. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPlass

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ikke andre forserte eller mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Belysningen i ventilatoren fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig innelima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg.

Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG).

TG er satt med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600) for denne type rapporter.

TOALETTROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt.

Tilstandsrapport

Flislagte vegger.
Malte himlinger.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

4. ETASJE > TOALETTRUM

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrom ble overflateoppusset i 2004 og inneholder servant/skap og toalett.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Innredningen har synlige bruksspor.
- Servantbatteriet har treg funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Servantbatteriet bør utbedres eller skiftes for å sikre normal funksjon og unngå lekkasjer eller ytterligere slitasje.
- Overflater med synlige bruksspor kan vurderes oppgradert for å forbedre rommets estetikk og funksjon.

4. ETASJE > TOALETTRUM

Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Stoppekraner bak åpning i baderomsvegg ved vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er vanskelig adkomst til hovedstoppekranene, og de oppleves som trege å manøvrere.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det bør etableres bedre adkomst til hovedstoppekranene, og det anbefales at funksjonen på kranene kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson. Konsekvensen av vanskelig adkomst og trege stoppekraner er at det kan bli utfordrende å stenge vannet raskt ved en eventuell lekkasje, noe som øker risikoen for vannskader.

Tilstandsrapport



Stoppekraner bak åpning i baderomsvegg ved vaskemaskin.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

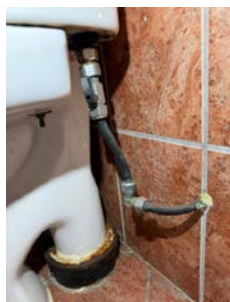
Det er støpejernsrør etter 1990.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør etter 1990 er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Soilrør fra byggeår.

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Tilluft i veggventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sentralvarmeanlegg med radiatorer. Fjernvarmebasert.

Vurdering av avvik:

- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer med skap i felles trappegang.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.

Deler av el.anlegget er eldre.

Fra samsvarserklæring i 2021:

Utbygging av bryter på barnerom.

Fra samsvarserklæring i 2024:

Kjøkken: Montere opp en ny 4 veis med jord samt fjerne ødelagt stikkontakt sikringsskap: Bytte ut skrusikringer og gammel ov med nye jordfeilautomater, samt skifte ut gammel ov med ny ov & det er nå satt inn overspenningsvern rom: Banke eksisterende ledning fast i vegg, samt kanal hvor listen ikke er helt tett med vegg, bytte ut ødelagte stikk med nye stikkontakter

Fra samsvarserklæring i 2026:

Frakoblet lys i speilskap. Sett på feil i tak lampe. Demontert frakoblet regulator. Kortet ned kabel på taklampe i spisestue. Frakoblet ledning til lys i gang fra stikk

Vurdering av avvik:

- Sikringen på kjøkkenet løses ut når stekeovn og vannkoker benyttes samtidig.

Konsekvens/tiltak

- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Elskap, plassert i felles trappegang.



Kursoversikt.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler i boligen.

Brannslange i et overskap. (ikke montert forskriftsmessig)

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Boligens brannslane/håndslukkerutstyr er ikke montert ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Callinganlegg. Innlagt fiber.

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 bygningssakkyndige 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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Målt 88 cm. Dagens krav 120 cm når over 10 meter ned til grunn.
- Avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Sikringen på kjøkkenet løses ut når stekeovn og vannkoker benyttes samtidig.
- Boligens brannslane/håndslukkerutstyr er ikke montert ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta tilstrekkelig sikkerhet mot fallulykker, da dagens krav ikke er oppfylt. Målt høyde er 88 cm, mens kravet er 120 cm, noe som medfører økt risiko for fallskader.
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.
- Det bør vurderes om garderobeskapet fungerer som forutsatt, og eventuelle feil eller mangler bør utbedres for å sikre tilfredsstillende bruk og unngå fremtidige skader.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

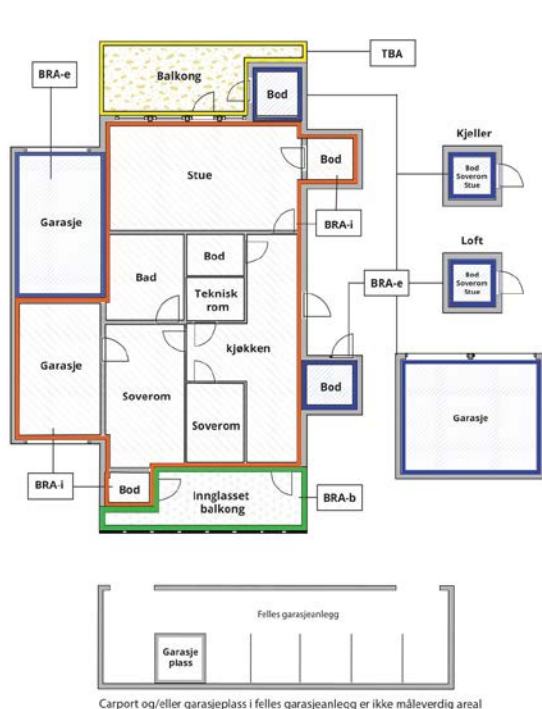
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	92		7	99	
Kjeller		2		2	
SUM	92	2	7		
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad, stue, kjøkken m/spiseplass		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde stue 248 cm.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på 2 kvm. Mrk. 4002

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig bod bak baderommet er i dag del av badet. Ikke byggemeldt eller søkt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2026	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Ruben Lønne Røsler	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	141	101		0	97875.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haugerudveien 36

Hjemmelshaver

Haugerud Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4002/HAUGERUD BORETTSLAG	948512823	4002	Obos Eiendomsforvaltning AS	Røsler Ruben Lønne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
458	22 900	21 487 31.12.2025	83 237 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppgradering i borettslaget:

Gjennomførte tiltak:

2023

Lyskastere montert på balkongsiden over inngangspartiene.

2022

Varmtvannsmålere og tilbakeslagsventiler montert i alle leiligheter. Beplantning utført ved alle grillplasser.

2021

Fjernvarme ferdigstilt (oppstart 25.01.2021). Installert SD-anlegg for styring av varmeanlegget. Installert blandeventiler i 17 undersentraler. Fibernikkel lagt inn i alle leiligheter.

2020

Fjernvarme lagt inn i alle blokker i løpet av senhøsten. Haugerud varmesentral ble frakoblet. Nye takvifter montert på blokkene.

2019

Taktekking blokk 14, 15 og 16. Fukt (parkeringsplass mellom blokk 11 og 13).

2018

Taktekking blokk 12, 13 og 14. Fullført festing av heller på trapper i inngangspartier. Etablert aktivitetsplass for voksne mellom blokk 7 og 11. Nye røykvarslere utdelt.

2017

Taktekking blokk 7, 8, 9 og 10. Påbegynt feste heller i blokk 10 og blokk 11. Utebelysning v/avfallsstasjoner

2016

Taktekking blokk 2, 4, 5 og 6, montering av benker og bord på uteplasser og rehabilitering av fortau langs blokk 1-6.

2015

Taktekking blokk 1, 3 og 17, støping av uteplasser foran hver blokk, nye sylindre fellesrom i kjeller, ny utebelysning og nye søppelbøtter.

2014

Utbedring fasader (teglstenoverdekninger/sprekker i fasader blokk 11–17), 4 ekstra nedgravde søppelbrønner, nye sylindre kjellerdører og utskifting av takluker.

2013

Utbedring av fasader (teglstenoverdekninger og sprekker i fasader blokk 1 – 10). Det er gravd ned totalt 27 beholdere for hhv. restavfall, papir og glass fordelt på 9 søppelanlegg rundt om i borettslaget. Det er byttet sylindre til dører i alle 59 oppganger, totalt 118 utgangsdører. Sylindre til bommene ble også skiftet. Rengjøring av samtlige ventilasjonskanaler i blokkene er utført, samt rens av vifterom. I tillegg er det felt ca. 40 trær på området.

2012

Vedlikeholdsspyling soilrør, rengjøring ventilasjonskanaler, samt nye lamper med lysstyring i alle oppganger.

2011

Oppgradering av varmestyring, utskifting av 1 varmeveksler i blokk 4.

2010

Oppussing av 5 oppganger (dugnad).

2009

Vedlikehold av inngangspartier.

2008 – 2009

Oppsett av trafikkbommer inn på området, 19 stk. totalt.

2007 – 2009

Utbedring av balkongene på grunn av lekkasje problemer.

2006 – 2007

Ny utebelysning foran inngangspartiene.

2005 – 2006

Oppgradering av undersentralene (fyring / varmtvann).

2005

Takutbedringer.

2004

Oppussing av 33 oppganger (dugnad.)

2002 – 2003

Oppgradering av de elektriske hovedtavlene. Oppgradering av leke- og samlingsplasser på området samt oppgradering av kjøreveiene. I tillegg fikk alle leiligheter nye røykvarslere og brannslanger.

2001-2003

I årene 2001-2003 fikk vi nye innglassede balkonger og inngangspartier. For dette arbeidet vant borettslaget OBOS sin Rehabiliteringspris i 2002.

1999-2000

I perioden 1999-2000 ble det bygget avfallshus for papir og husholdningssøppel for alle blokkene. Siden den gangen er det ikke tillatt/mulig å bruke søppelsjaktene i etasjene.

1980-1998

I slutten av 1980-årene ble det foretatt omfattende utbedring av fasadene. I midten av 1990-årene ble alle vinduene skiftet ut. I 1998 ble kabelnettet oppgradert til stjernenet.

Forsikring

Selskap

Gjensidige forsikring

Avtalenr

85104951

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles forsikring for borettslaget.

Innbeforsikring oppretter andelseier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.09.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	28.08.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	15.06.1970	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.10.1964	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	03.09.2026	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-Boligelektrikeren	19.12.2024	Se under fane elektrisk for hva utført.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-Grorud Elektro Service AS	17.09.2026	Se fane under elektrisk for hva utført.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-Grorud Elektro Service AS	04.03.2021	Se fane under elektrisk for hva utført.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	
2	18.09.2026	
3	18.09.2026	
4	18.09.2026	
5	18.09.2026	
6	18.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskiikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Gamle Oslo	
Oppdragsnr.	
18-0041/26	

Selger 1 navn
Ruben Lønne Røsler

Gateadresse	
Haugerudveien 36	

Poststed	Postnr
OSLO	0674

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	6
Antall måneder	4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 18-0041/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: RLR

1

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

Svar

Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Document reference: 18-0041/26

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ruben Røsler	f6315d023cba3706275ca 6c18a47d10b0af8a96d	17.09.2026 09:50:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0041/26

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



Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Ruben Røsler	Haugerudveien 36	0674 (Oslo)	17230
Kontaktperson	Telefon	E-post	

Anlegg

Arbeidets omfang

☐ Prosjektering ☒ Utførelse

Type arbeid

☐ Ny installasjon ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging/rehabilitering ☒ Vedlikehold

Beskrivelse av arbeidet

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Haugerudveien 36	0674 (Oslo)		
Påbegynt	Ferdigstilt	Målepunkt ID	Utført i henhold til følgende forskrift
2026-07-30	2026-07-30		fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Utført i henhold til følgende standard(er)

NEK 400:2026

Type bolig

Boligblokker

Registrert elvirksomhet

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Gorud Elektro Service AS	Pastor Blaauwsvei 16	0962 (Oslo)	995744562
Elvirksomhets-ID	Faglig ansvarlig	E-post	
	Geir Helge Krogh	helge@ghs.no	

Om NHO Elektrodokumentasjon:

NHO Elektrodokumentasjon er et rammeverk for dokumentasjon, utarbeidet av NHO Elektro for medlemsbedriftene. Elektrovirksomheten er fullt ut ansvarlig for å vurdere om dokumentasjonen er tilstrekkelig og dekkende for den aktuelle installasjonen. Korrekt utfylling og bruk av NHO Elektrodokumentasjon er elektrovirksomhetens ansvar.

Beskrivelse

Frakoblet lys i speilskap. Sett på feil i tak lampe. Demontert frakoblet regulator. Kortet ned kabel på taklampe i spisestue. Frakoblet ledning til lys i gang fra stikk

Vedlagt dokumentasjon

Følgende dokumentasjon er vedlagt som denne erklæringen om samsvar er gjeldende for:

☒ Risikovurdering ☐ Sluttkontroll ☐ Kursfortegnelse ☒ Utstyrsdokumentasjon



Annen vedlagt dokumentasjon,
spesifiser:

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Undertegnede erklærer samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel).

Dokumentasjon i henhold til fel § 12 er overlevert eier av anlegget.

Navn

Geir Helge Krogh

Dato

2026-09-17

Signatur

Elektronisk signert av Geir Helge Krogh. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Stilling/tittel

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

SL-36-01 Erklæring om samsvar

Erklæring om at planlegging/ utførelse av elektriske anlegg er i samsvar med sikkerhetskravene i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12.

Erklæring om samsvar skal i følge § 12 i Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Kunde:	Ruben Røsler - 66580	Ordrenr:	
Adresse:	Haugerudveien 36	Pnr/Sted:	0674 Oslo
Telefon:	91743343	Epost:	
Anleggstype:		Kundenreverk:	
OV Størrelse:		Målepunktid:	

Anleggsinformasjon:

Utførelse:

- ☐ Nyanlegg ☐ Utvidelse ☐ Endring ☒ Vedlikehold ☐ Reparasjon

Anvendte normer:

- ☒ NEK 400 ☒ Andre: NEK 2022

Beskrivelse av anlegget/ arbeidet:

Kjøkken: Montere opp en ny 4 veis med jord samt fjerne ødelagt stikkontakt sikringsskap: Bytte ut skrusikringer og gammel ov med nye jordfeilautomater, samt skifte ut gammel ov med ny ov & det er nå satt inn overspenningsvern rom: Banke eksisterende ledning fast i vegg, samt kanal hvor listen ikke er helt tett med vegg, bytte ut ødelagte stikk med nye stikkontakter

Overlevert dokumentasjon:

- ☐ Kursfortegnelse ☐ Tegninger ☐ Bruksanvisninger
☒ Sluttkontrollskjema ☐ Dokumentasjon om varmeanlegg
☐ Risikovurdering/ prosjektering ☐ Annet:

Dato: 2024-12-19 **Montør:** Erwin Rodney

Boligelektrikeren - Gjerdrums vei 8, 0484 Oslo - Tlf: 41 85 90 90 - Orgnr: 996 446 972 - Kontonummer: 6042 06 62249
<https://www.boligelektrikeren.no>



Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Grorud Elektro Service AS	Firma/Navn:	Ruben Røsler
Kontaktperson:	Geir Helge Krogh	Kontaktperson:	
Adresse:	Pastor Blaauwsvei 16	Adresse:	Haugerudveien 36
Postnr/Sted:	0962 Oslo	Postnr/Sted:	0674 Oslo
Telefon:	22 80 38 90	Telefon:	
E-post:	helge@ghs.no	E-post:	

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	12106	Kundenummer:	1500
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Ruben Røsler		
Adresse:	Haugerudveien 36		
Postnr/Sted:	0674 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	230IT
Arbeidsbeskrivelse:	Utbygging av bryter på barnerom.
Kommentar:	
NEK400:	2018
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Simen Magnussen Pedersen
Dato:	2021-03-04
Signatur:	Elektronisk signert av Simen Magnussen Pedersen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Deres ref.: 18-0041/26 . Vår ref.: 0351-1-4002

Dato: 03.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Haugerud Borettslag
Organisasjonsnr: 948512823
Andelseier: Røslér, Ruben Lønne
Medeier:
Leilighetsnummer: 4002
Adresse: Haugerudveien 36, 0674 OSLO
Andelsnummer: 458
Gnr. 141
Bnr. 101

Borettsinnskudd: Kr. 22 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 85104951.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: - Sikringsordning felleskostnader: 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.

- Felleskostnadene Indeksreguleres normalt hvert år i februar. Ordinære felleskostnader økte med 3 % fra februar 2026. Fra november 2024 ble felleskostnadene redusert med 6,25 % som følge av overgang til ny leverandør av bredbånd. Samtidig ble innført et tillegg kr 119/mnd for bredbånd.

- Parkering: Til hver leilighet følger enten 1 garasje eller 1 parkeringsplass. Utleie er lov, men kun til beboere i borettslaget. - Garasje: Garasjene er organisert som et frittstående garasjelag (Haugerud Garasjelag). Ved salg/kjøp av garasje, må eierskifte registreres og Haugerud Garasjelag informeres (<https://haugerudborettslag.no/om-haugerud-borettslag/garasjelaget>). Det er muligheter for å lade el-bil i garasjene. Garasje kan kun selges til en andelseier i borettslaget som skal overta biloppstillingsplass i bytte. SALG AV GARASJE SKAL VÆRE GJENNOMFØRT FØR BOLIGEN LEGGES UT FOR SALG. Utleie er lov, men kun til beboere i borettslaget. Det er satt opp bommer ved innkjøringer til blokkene. Beboernes oppgangsnøkkel kan benyttes for å åpne bommene, men bommen må låses igjen før man kan få ut nøkelen. Det er ikke lov å parkere utenfor oppgangen slik at man hindrer andre.

- Kjeller bod (1 stk) følger leiligheten (skal stå leilighetsnummer på døren).

- Prosjekt avtrekksvarmepumper pågår og skal være ferdig innen utgangen av 2026.

- Boligselskapets hjemmeside: www.haugerudborettslag.no eller Vibbo/haugerud

- Vaktmester: Haugerudvn. 20 (tlf. 915 54 256 eller e-post: vaktmester@haugerudborettslag.no). Kontortid, se hjemmesiden. - Driftskontoret: Haugerudvn. 22 (tlf. 918 68 921 eller e-post: kontor@haugerudborettslag.no). Kontortid tirsdager (oddetallsuker) mellom 13:00 og 15:00.

- Kabel-TV/bredbånd: Ja (OBOS Open Net). Dekoder skal følge leiligheten ved salg. Ny beboer bes kontakte Kundenservice tlf. 21 01 61 50 for å registrere seg. - Ved salg av boligen skal utstyr utplassert i boligen følge ved salg (utstyr OBOS Open Net, brannslange/pulverapparat, røykvarsler, temperatursensor og dørtelefon). Se hjemmesiden www.haugerudborettslag.no/salg-av-leilighet/

- Vannmålere fra Brunata ble montert i alle 578 leiligheter fra 2023. November 2025 ble inngått avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Fra november 2025 utgikk a-konto innbetaling, slik at alle leiligheter fra da kun faktureres

for faktisk forbruk at individuelt forbruk av varmtvann (fremkommer som energiavregning). Det er ikke målere på radiatorene.

- Lån: Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 27.03.2026 å igangsette et prosjekt med avtrekksvarmepumper i hver blokk som gjenbraker varmen som trekkes ut av alle leiligheter. Låneopptak kr 38 millioner (minus Enova-støtte kr 10 millioner når som utbetales når prosjektet er ferdig). Prosjektet skal være så lønnsomt at energibesparelsen vil være så stor at den dekker månedlig rente og avdrag på dette lånet. Delutbetaling nr. 1 med kr 6 millioner fant sted 25.06.2026. Fellesgjeld er oppdatert. Delutbetaling nr. 2 med kr 3 millioner finner sted 24.07.2026. Vedtak på generalforsamling 2015 og 2019 om omgjøring av fellesboder til kjellerboder + bygging av uteboder. Gjøres i mindre skala og det blir neppe uteboder slik at låneopptak sannsynligvis utgår.

- Tips og råd til nye beboere: Se hjemmesiden www.haugerudborettslag.no/salg-av-leilighet/ - Diverse: Det er ikke lov å rive hele eller deler av betongvegger inne i leilighetene, da dette er bærevegger.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11471496-1
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,04%
Restsaldo	10 867 828,00
Innfrielsesdato:	01.01.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei
Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11471496-2
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,04%
Restsaldo	15 297 113,00
Innfrielsesdato:	01.01.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei
Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207856738
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	1 198 860,00
Innfrielsesdato:	30.08.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei
Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207856746
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	14 053 468,00
Innfrielsesdato:	30.07.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei
Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208784072
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	8 900 000,00
Innfrielsesdato:	30.06.2041
Type 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: 6 075,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fradrag for lengre reisevei varmtvann til 4 etg.	-40,00	
Balkong	410,00	
Vedlikehold av kjøreveier	42,00	
Bredbånd	119,00	
Felleskostnader	5 544,00	

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:	956,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 273,-
Annen formue:	21 487,-
Gjeld:	83 237,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11471496-1
Restsaldo:	21 048,35
Kapitalkostnader:	924,57
IN-avtale:	Nei

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11471496-2
Restsaldo:	26 463,99
Kapitalkostnader:	1 162,36
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207856738
Restsaldo:	2 323,50
Kapitalkostnader:	59,74
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207856746
Restsaldo:	27 219,65
Kapitalkostnader:	255,32
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208784072
Restsaldo:	17 272,37
Kapitalkostnader:	172,44
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 94 327,86,-, 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 Erik Braathen pr. e-post: erik.braathen@obos.no eller telefon: 22 98 14 70.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til rådgiver Erik Braathen, e-post: erik.braathen@obos.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.

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: haugerud@styrerrommet.no

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 per 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.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 351
HAUGERUD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HAUGERUD BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 18:00 og lukker 22. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/351>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Analoge (manuelle) stemmesedler

Manuelle stemmesedler kan benyttes dersom du ikke kan stemme digitalt.

Manuelle stemmer legges i styrets postkasse utenfor Haugerudveien 22 (balkongsiden) innen fristen og vil bli lagt til avstemningen etter at det digitale møtet er avsluttet.

Vi oppfordrer alle som har mulighet til å stemme digitalt, da det blir mindre etterarbeid og registreringer med digitale stemmer.

Beboermøte

Beboermøte gjennomføres tirsdag 19. mai 2026

- Tidspunkt: Kl. 18:00
- Sted: Trosterud Skole - Samlingssalen

Her vil vi gjennomgå årsrapport og årsregnskap. Det vil også bli gjennomgang av de innkomne forslag og det kan stilles spørsmål til sakene som er til behandling.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorar til styret
6. Fastsettelse av honorar til varamedlemmer for møtedeltakelse
7. Fastsettelse av honorar til oppgangskontakter
8. Forslag A - Utleie av fellesrom
9. Forslag B - Dørtelefoner
10. Forslag C - Solgardenen på verandaen
11. Forslag D - Bygge heis i Haugerud Borettslag
12. Forslag E - Retningslinjer for valgkomiteen
13. Forslag F - Vedtektsendring - beskrivelse av valgkomiteen
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
16. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i HAUGERUD 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

Jon-Erik Berger er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Mehmet Kacar og Tom Erik Trondsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Innkalling til ordinær generalforsamling skal skje høyst 20 dager før og senest 8 dager før møtedato.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2025-2026.pdf

2. Revisjonsberetning.pdf

3. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for styreperioden 2025-2026 foreslås satt til kr 600 000 eller kr 625 000.

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse settes til kr 625 000

Sak 6

Fastsettelse av honorar til varamedlemmer for møtedeltakelse

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honorar til varamedlem for styremøtedeltakelse foreslås satt til kr 600 pr møte.

Forslag til vedtak

Varamedlemmers godtgjørelse settes til kr 600 pr. styremøte de har deltatt i (perioden mai 2025 til mai 2026).

Sak 7

Fastsettelse av honorar til oppgangskontakter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppgangskontaktene er en viktig informasjonskanal mellom beboerne og styret. Dette er engasjerte beboere som har lokale kunnskaper om egen oppgang/blokk og bidrar bl.a. ved dugnader, vedlikehold og klagesaker.

De tar også imot nye andelseiere i boretts laget og overleverer styrets velkommen-brev til nye beboere. Det er løpende kontakt mellom oppgangskontakter og styret, samt at det avholdes samarbeidsmøter ved behov.

Forslag til vedtak

Oppgangskontaktens godtgjørelse settes til kr 1 000 pr. oppgang (perioden mai 2025 til mai 2026).

Sak 8

Forslag A - Utleie av fellesrom

Forslag fremmet av:

May Liss og Halvor Urang, Stjernemyrveien 6

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har i dag mange fellesrom i blokkene, både små og store, mange av dem er stengt av eller ikke lenger mulig å ta i bruk da de er fulle. I flere omganger over flere år har man varslet beboere om å rydde disse fellesrommene uten at dette skjer. Dette kan løses på følgende måte.

Det hadde vært fint om beboere i gjeldende blokker med fulle/avstengte rom, som ønsker å rydde fellesrom, kan få mulighet for å leie rommet i ettertid så lenge man bor i borettslaget og i gjeldene oppgang.

Dersom flere i oppgangen er interesserte i samme rom,

- kan styret vurdere å leie ut rom på ansiennitet
- foreta loddtrekning
- eller interessenter kan få dele på et rom dersom det er hensiktsmessig

Bomberom kan beholdes slik de er, men dedikeres til sykler og evt. barnevogner.

Tidligere søppelrom som finnes i alle oppganger kan man også vurdere å leie ut, men disse må antagelig bygges om før de kan leies ut. Dette bør eventuelt styret vurdere om skal skje ved en forespørsel om utleie.

Utleiepris foreslås til kr. 300,- for små rom og kr. 500,- for større rom. Utleieprisen kan eventuelt indeksreguleres ved behov.

Borettslaget må ha tilgang til alle kjellerrom som leies ut. Dette kan de få ved at leietaker leverer kopi av nøkkel til vaktmester som oppbevarer denne i låst nøkkelskap.

Leieavtale inngås mellom borettslaget og leietaker før leieforholdet starter.

Rydding av rommet ved oppstart og avslutning av leieforholdet, vil være leietakers ansvar. Det samme gjelder bytte av lås.

Styrets innstilling

Det har lenge vært praktisert at beboerne kan lagre gjenstander som brukes jevnlig i fellesrom i kjelleren, mot at det merkes med navn og telefonnummer.

Ordningen med lagring i fellesrom har imidlertid gjennom årene sklidd kraftig ut. Det som lagres er ofte ting som er kjekt å ha, men sjelden eller aldri vil bli brukt igjen. I tillegg lagres ting som ikke skal lagres i fellesrom - vi kan bla. nevne oppussingsavfall, bildekk, elektriske artikler, maling, madrasser, poser med klær,

1. Ordningen fungerer ikke lenger.
2. Mange steder flyter det over med avfall.
3. Utleie av bod til de som trenger lagringsplass vil gi ekstraintekter til borettslaget.

Styret støtter derfor forslaget om omgjøring av fellesrom i kjelleren og anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Fulle/avstengte fellesrom i kjellere kan leies ut til beboere som bor i oppgangen. Andre kjellerrom i oppgangen kan vurderes for utleie dersom styret finner dette hensiktsmessig. Unntak gjelder for bomberom og andre små rom som benyttes til annet formål.

Sak 9

Forslag B - Dørtelefoner

Forslag fremmet av:

Anita Myhre, Haugerudveien 8

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens dørtelefoner er gamle og utdaterte.

Forslag/forespørsel er om styret kan innhente tilbud på nye og bedre.

Økonomisk dekkes dette av egen post på husleia

Styrets innstilling

Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling.

Forslag til vedtak 1

Forslag/forespørsel er om styret kan innhente tilbud på nye og bedre.

Forslag til vedtak 2

Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling.

Sak 10

Forslag C - Solgardinen på verandaen

Forslag fremmet av:

Anita Myhre, Haugerudveien 8

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Solgardinen på verandaen begynner å bli gamle og slitt, selve gardinen har hos oss begynt å løsne på siden.

Forslag/forespørsel er om styret kan vurdere behov/ønske om ny solgardin og innhente tilbud. I tillegg har den aldri vært topp iht sol.

Økonomisk dekkes dette av egen post på husleia.

Styrets innstilling

Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling.

Forslag til vedtak 1

Forslag/forespørsel er om styret kan vurdere behov/ønske om ny solgardin og innhente tilbud. I tillegg har den aldri vært topp iht sol.

Forslag til vedtak 2

Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling.

Sak 11

Forslag D - Bygge heis i Haugerud Borettslag

Forslag fremmet av:

Fesihaye Misgen Kuwan, Stjernemyrvn 24

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Vi trenger heis slik beboere kunne bo så lenge i deres hjem. Det er viktig eldre folk kunne bevege hvor de vil og når det vil. De må ikke flytte på grunn av trappene eller de skal ikke sitte hjemme. Fjern postkassene og trekk inngangsdøra til veien. Da er det plass til heis.

Styrets innstilling

Etter en samlet vurdering anbefaler styret at tiltaket ikke gjennomføres, med følgende begrunnelse:

- **Svært høye kostnader**
Installasjon av heis i eksisterende bygningsmasse vil medføre betydelige investeringskostnader. I tillegg kommer økte løpende kostnader til drift, service og vedlikehold. Dette vil gi en merkbar økning i felleskostnadene for alle andelseiere.
- **Begrenset nytteverdi**
På grunn av bygningenes utforming og eksisterende trappeløp, vil det ikke være mulig å etablere en heisløsning som gir full trinnfri adkomst til alle leiligheter. Beboere vil fortsatt måtte benytte trapper i deler av adkomsten.
- **Uforholdsmessighet mellom kostnad og effekt**
Når tiltakets kostnader vurderes opp mot den begrensede forbedringen i tilgjengelighet, mener styret at investeringen ikke er forsvarlig for borettslaget som helhet.
- **Alternative tiltak bør vurderes**
Styret mener at det vil være mer hensiktsmessig å vurdere andre, mindre kostnadskrevende tiltak for å bedre tilgjengeligheten der behovet er størst. Trappeheis finnes allerede i flere oppganger kan søkes om via NAV Hjelpemiddelsentral ved varig og vesentlig redusert funksjonsevne. Kommunen hjelper med vurdering, utprøving og søknad.

Dersom generalforsamlingen skulle stemme forslaget, vil styret innhente tilbud og legge frem for en ny generalforsamling.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag D - Bygge heis i Haugerud Borettslag
- Mot Forslag D - Bygge heis i Haugerud Borettslag

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det installeres heis i Haugerud Borettslag
2. Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling

Sak 12

Forslag E - Retningslinjer for valgkomiteen

Forslag fremmet av:

Cato Fossum, Stjernemyrveien 4

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås å innføre egne retningslinjer for valgkomiteen i borettslaget. Valgkomiteen har en viktig funksjon i borettslaget vårt, fordi den skal skaffe mest mulig kompetente kandidater til et styre og dermed sørge for effektiv og ryddig forvaltning av beboernes felles ressurser. Det er viktig for demokratiet i borettslaget at det finnes tydelige regler for valgkomiteens arbeid. Som det står på borettslagets nettsider: «Valgkomiteen er faktisk det viktigste arbeidet som gjøres i borettslaget».

I dag finnes ingen slike retningslinjer, mens det finnes for styret. Oslo og omegn boligforvaltning har mye god informasjon om valgkomitéarbeid. <https://www.obf.no/styrearbeid/valgkomiteen>

Forslaget under er basert på deres retningslinjer.

1. Valgkomiteens formål er å lage en innstilling til sammensetning av styre for borettslaget. Innstillingen stemmes over på generalforsamlingen. Valgkomiteen lager også innstilling for andre eventuelle tillitsverv, og til ny valgkomité.

2. Arbeidet til valgkomiteen består av følgende oppgaver:

- **NOMINERING:** Finne ut hvilke styremedlemmer som er på valg og hvilke som vil ha gjenvalg. Deretter skal valgkomiteen finne mulige kandidater blant borettslagets beboere. Arbeidet bør starte i god tid før innkalling til generalforsamling. Valgkomiteen bør ha et langsiktig perspektiv for sitt arbeid.
- **UTLYSNING:** Valgkomiteen søker etter kandidater via borettslagets nettsider, på Vibbo, i info-skriv fra styret, og på Facebook-siden «Haugerud borettslag». Denne utlysningen skjer uavhengig av hvor mange i styret som ønsker gjenvalg. Alle kandidater kan vurderes til alle verv i styret, med mindre de selv ikke ønsker det. Valgkomiteens oppgave er å finne de beste kandidatene.
- **KARTLEGGING:** Finne relevant informasjon om nye kandidater for å kunne vurdere om de er egnet til vervet: deres bakgrunn, erfaring, egenskaper og kvalifikasjoner.
- **VURDERING:** Gjennomføre intervjuer med nye kandidater og det sittende styret for å få innsikt i motivasjon for vervet, samarbeidsevner og resultater. Basert på intervjuer gjør valgkomiteen en vurdering av kandidatenes egnethet til vervet.
- **INNSTILLING:** Valgkomiteen lager en innstilling til valg av styre. Denne sendes ut sammen med styrets innkalling til generalforsamlingen. Innstillingen skal ha en oversikt over alle styremedlemmer, hvilke som er på valg, hvor lenge de er valgt for, og hvilke kandidater som er innstilt til hvert verv.
- **PRESENTASJON:** Det er valgkomiteens oppgave å redegjøre for innstillingen til generalforsamlingen.

3. Valgkomiteen skal være uavhengig av styret og daglig leder. Ved sammensetning av valgkomiteen er det viktig å få inn medlemmer som har kunnskap om borettslagets drift, ulik bakgrunn, god vurderingsevne, og evne til god kommunikasjon.

4. Valgkomiteen skal opptre nøytralt. Valgkomiteen skal føre protokoll (referat) av sitt arbeid. Fortrolig informasjon skal håndteres konfidensielt.

5. Medlemmer av valgkomiteen har plikt til å vurdere sin egen habilitet. Inhabilitet oppstår dersom:

- Et medlem i valgkomiteen er nærstående til en kandidat
- Et medlem – eller en nærstående av medlemmet – kan ha økonomiske eller personlige særinteresser knyttet til valget av en kandidat

I slike tilfeller må medlemmet som er inhabilt, trekke seg fra valgkomiteens behandling av alle verv kandidaten vurderes til. Dette skal redegjøres for skriftlig som del av innstillingen til generalforsamlingen.

6. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Retningslinjene vedtas

Forslag F - Vedtektsendring - beskrivelse av valgkomiteen

Forslag fremmet av:

Cato Fossum, Stjernemyrveien 4

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

I dag er valgkomiteens arbeid ikke beskrevet i vedtektene til borettslaget. Det bør det være. Vedtektene skal gi et dekkende bilde av reglene i borettslaget, og valgkomiteen har faktisk ansvaret for å innstille til valg av styre. Valgkomiteen har en også viktig demokratisk funksjon som bør være regulert på lik linje med styrearbeid. Alle i borettslaget er tjent med at valgkomiteen er uavhengig og jobber for å skaffe best mulig kandidater til vervene. Det er vanlig praksis at i borettslag som *haren* valgkomité, er denne regulert av vedtektene. Særlig i et stort borettslag som vårt.

Det foreslås derfor et nytt punkt 10 i vedtektene, som går inn rett etter bestemmelsene om generalforsamling. Nåværende punkt 10 og 11 blir da omgjort til punkt 11 og 12.

Forslaget er som følger:

Nytt punkt 10 i vedtektene:

10 Valgkomité 10-1 Valgkomiteen

- (1) Valgkomiteen har 3 medlemmer og et varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for medlemmer av valgkomiteen er 2 år. Ett – 1 – medlem av gangen kan gjenvelges for én toårsperiode. Maksimal funksjonstid er 4 år.
- (3) Medlemmer av styret kan ikke være medlem av valgkomiteen. Et medlem som selv ønsker å stille til valg, må trekke seg fra komiteen.
- (4) Valgkomiteen velges av generalforsamling, etter innstilling fra sittende valgkomité.

10-2 Valgkomiteens arbeid

- (1) Valgkomiteen skal levere innstilling til styre, valgkomité og eventuelle andre nye tillitsverv til generalforsamlingen.
- (2) Valgkomiteen skal være uavhengig av styret og daglig leder, og jobbe etter egne retningslinjer vedtatt av generalforsamlingen.

10-3 Habilitet

- (1) Valgkomiteens medlemmer har plikt til å vurdere sin egen habilitet.
- (2) Inhabilitet oppstår dersom a. et medlem i valgkomiteen er nærstående til en kandidat, eller b. dersom medlemmet selv – eller en nærstående – kan ha økonomiske eller personlige særinteresser knyttet til valget av en kandidat
- (3) Et medlem som er inhabilt, skal trekke seg fra behandling av den aktuelle kandidaten til alle verv, og erstattes av varamedlem. Dette skal beskrives i innstillingen til generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret støtter intensjonen i forslaget fra Cato Fossum. Det er ryddig å ha rammene for valgkomiteens sammensetning og uavhengighet nedfelt i vedtektene, spesielt i et borettslag av vår størrelse. Dette sikrer demokratisk kontroll og gode prosesser.

Styret har imidlertid én vesentlig innvending til punkt 10-1 (2) om funksjonstid. Erfaring tilsier at det kan være krevende å rekruttere medlemmer til valgkomiteen. Å innføre en absolutt begrensning på maksimalt 4 års funksjonstid kan medføre at vi mister verdifull erfaring og i verste fall risikerer å stå uten en fulltallig komité dersom pågangen av nye kandidater er lav.

Styret mener at generalforsamlingen uansett har kontroll over dette gjennom de årlige valgene. Dersom generalforsamlingen ønsker utskifting, kan de velge inn nye medlemmer når en periode utløper. Styret foreslår derfor at forslaget vedtas, men at setningen om maksimal funksjonstid utgår.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag F - Vedtektsendring - beskrivelse av valgkomiteen
- Mot Forslag F - Vedtektsendring - beskrivelse av valgkomiteen

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Vedtektene endres i henhold til forslaget.
2. Vedtektene endres i tråd med forslaget, men punkt 10-1 (2) endres til: «Funksjonstiden for medlemmer av valgkomiteen er 2 år. Medlemmer kan gjenvelges.»

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder og 2 styremedlemmer for 2 år, samt 2 varamedlemmer for 1 år.

Styremedlem Linda Aasen og Ben Dzelili ble valgt for 2 år på forrige generalforsamling og er således ikke på valg i år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jon-Erik Berger

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Femi Baftii
- Mohammed Usman Ali

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Afrim Deari
- Henrik Pettersen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2026.pdf

Sak 15

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Linda Aasen
- Mohammed Usman Ali

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ben Dzelili
- Henrik Pettersen

Sak 16

Valg av valgkomité

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitemedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Ali Battach
 - Mehmet Kacar
 - Tom Trondsen
-

Styrets arbeid

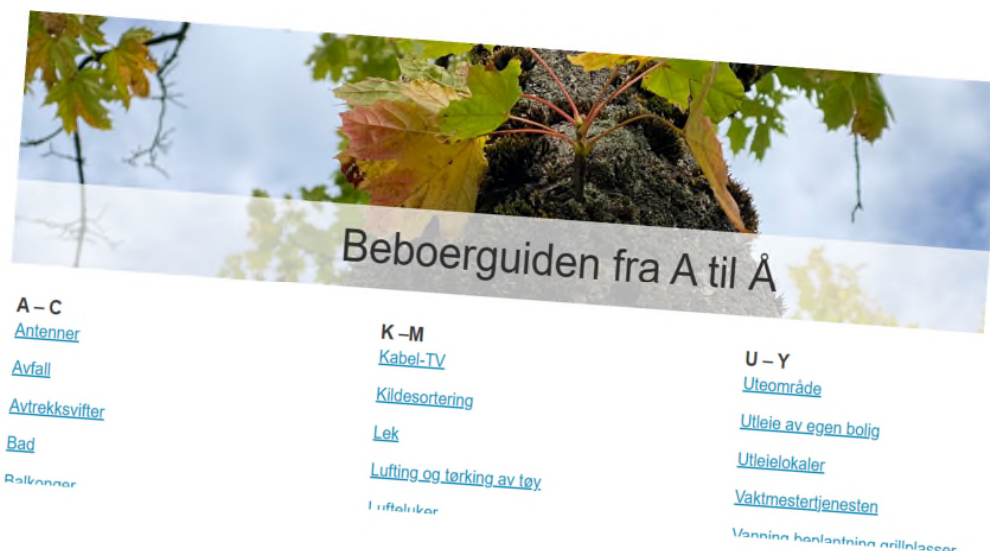
Styret, tillitsvalgte og utvalg, har siden forrige generalforsamling bestått av:

- Styreleder Jon-Erik Berger
- Nestleder Mohammed Usman Ali
- Styremedlem Linda Aasen, Femi Baftii og Ben Dzelili
- Varamedlem Therese Undlien Taje og Henrik Pettersen
- Valgkomité Ali Battakh, Tom Erik Trondsen og Mehmet Kacar
- OBOS generalforsamling Linda Aasen og Mohammed Usman Ali
- Varadelegert OBOS Ben Dzelili og Henrik Pettersen
- Grøntgruppe Kim Hoa Kuu, Hedda Fredly, Edita Ticevic og Linda Aasen, samt gode hjelpere Mehmet Kacar, Vjollca Moazzem og Mona Handeland

Styret har i perioden avholdt styremøter 1 gang pr måned og kontormøter ved behov. I tillegg kommer møter med samarbeidspartnere, firmaer, leverandører, beboere, Grønt-gruppa, ansatte, kommunen, mv.

Kommunikasjon skjer pr. e-post (kontor@haugerudborettslag.no) og [Vibbo.no/haugerud](https://vibbo.no/haugerud). Dessuten brukes Facebook til å legge ut informasjon, samt info-skriv fra styret som henges opp på oppslagstavlene.

Vår hjemmeside www.haugerudborettslag.no inneholder fortsatt all relevant informasjon. Her finner du bestillingsskjema for nøkler, postkasseskilt og skilt til ringeklokke nederst på siden. Noe du lurer på – ta en titt på Beboerguiden fra A til Å



Saker

el-billading

Sommeren 2025 ble styret i Haugerud og Solfjellet Borettslag enige om omgjøring av plassen i krysset Haugerudveien/Stjernemyrveien til el-billading. Solfjellet beholder 14 plasser de fortsatt leier av oss, mens 22 plasser omgjøres til ladeplasser for el-bil for beboere og gjester i borettslagene.

Etter anbudsrunde, ble avtale med Elaway ble inngått. Gravearbeidene ble utført av Steinbakken Entreprenør AS, mens det elektriske ble utført av Oslo Akershus Elektro og Klima AS.

Ladeplassene sto klare for bruk i november 2025 og ladeprisen er satt slik at kostnader og den totale investeringskostnaden på kr 1 205 097 dekkes inn over tid.

Lademuligheter på Haugerud:

- ✓ på parkeringsplassen i krysset Stjernemyrveien/Haugerudveien (se brukerveiledning på neste side).
- ✓ i garasjelagets garasjer.
- ✓ på kommunale ladeplasser i Haugerudveien, innerst i Stjernemyrveien og Haugerudhagan.

✓ i parkeringshuset til Solfjellet Borettslag (mulig å leie fast plass).

Styrets arbeid 2025-2026.pdf

1. Gå inn på siden til El-Away: <https://elaway.io/no>
2. velg «For beboere», se bilde nede

Elbillading i borettslag og sameie

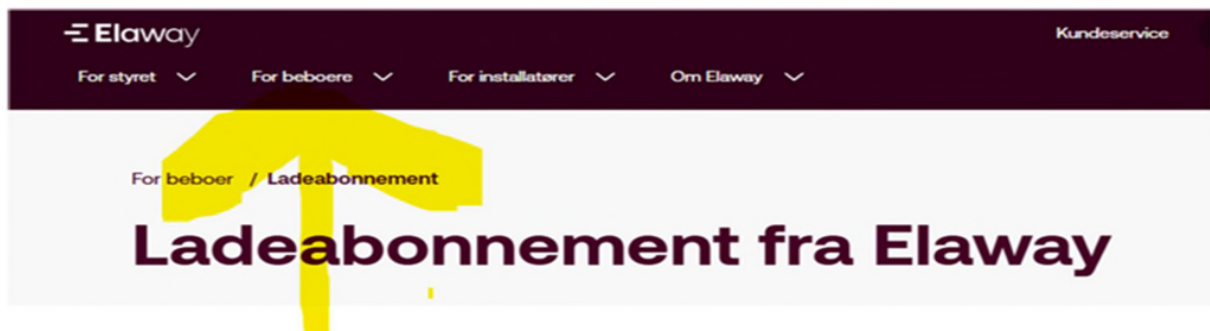
Vår løsning krever minimal involvering fra styret. Vi hjelper deg med både installasjon og administrasjon av ladeanlegget. Med oss kan beboerne ta i bruk elbilladerne på en rimelig, problemfri og fremtidsrettet måte.

For styret
Les om ladeanlegg, prosess, admin og pris. →

For beboere
Les om abonnement, priser og bestill lading. →



3. Trykk på rullgardinen Øverst til venstre merket for beboere og velg «bestill Lading»



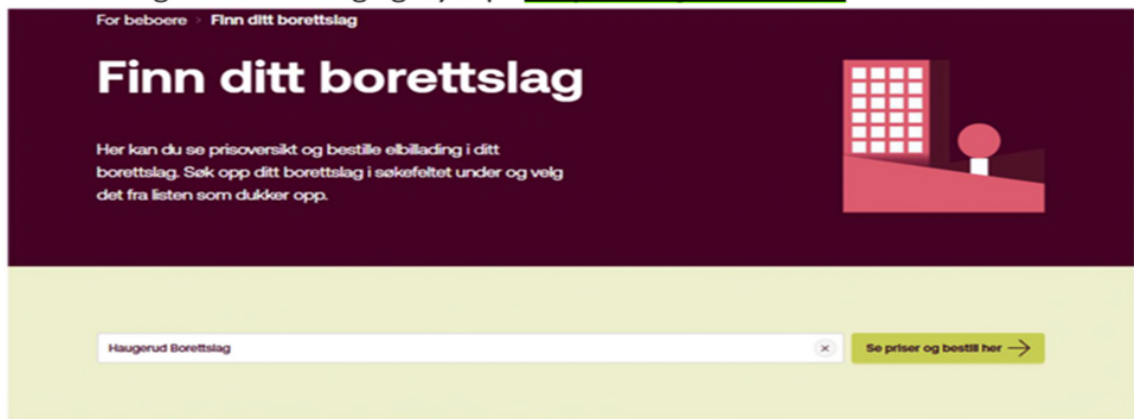
Elaway Kundeservice

For styret ▾ For beboere ▾ For installatører ▾ Om Elaway ▾

For beboere / Ladeabonnement

Ladeabonnement fra Elaway

4. Skriv Haugerud borettslag og trykk på «se priser og bestill her»



For beboere > Finn ditt borettslag

Finn ditt borettslag

Her kan du se prisoversikt og bestille elbillading i ditt borettslag. Sek opp ditt borettslag i søkefeltet under og velg det fra listen som dukker opp.

Haugerud Borettslag x Se priser og bestill her →

5. trykk på **ladeabonnement Felles lader**
6. Trykk på fortsett til registrering.
7. Opprett bruker, ved å taste inn mailadresse og passord.
8. Legg inn betalingskort for betaling av abn. Og strøm, velg lader og start lading.
9. hvis du trenger hjelp kan El-Away kontaktes her:

<https://elaway.io/no/kundeservice>

Avtrekksvarmepumper

Som nevnt i forrige årsrapport, blei fjor gjennomført energikartlegging av borettslaget. Av rapporten fremkom flere forslag til mulige energi-tiltak, men de fleste vil ikke være økonomisk lønnsomme å gjennomføre.

Bergvarme var et mulig tiltak, men dette er foreløpig ikke aktuelt som følge av at vi er bundet til fjernvarme med Hafslund Celcio noen år til. Avtrekksvarmepumper for gjenvinning av varme fra våre takvifter, var et annet tiltak som vil være lønnsomt. Solfjellet Borettslag var da allerede i gang med et prøveprosjekt, og OBOS Prosjekt ble bedt om å se på saken for vår del.



Ved å installere varmepumper, kan vi hente tilbake en betydelig del av denne energien som forsvinner ut gjennom ventilasjonen og bruke den på nytt til oppvarming og varmtvann i borettslaget.

I beslutningsunderlaget ble årlig energiforbruk 6 723 719 kWh lagt til grunn, og beregningene for løsningen viser en energi-besparelse på om lag 3,7 millioner kWh pr. år. Løsningen reduserer energiforbruket og senker driftskostnaden.

En anbudsprosess ble startet og 5 firmaer var på tilbudsbeifaring. Vi mottok tilbud fra Dråpe AS, Nordisk Energi-kontroll AS og Andenæs VVS AS, hvor Dråpe hadde det beste totale tilbudet pga. pris, sin erfaring og bruk av egne ansatte. Prosjektet koster ca. 38 millioner, men vi har fått tilsagn om støtte fra Envoa med kr 10 millioner.

Etter et beboermøte ble avholdt 24. mars og OBOS Prosjekt Dråpe AS orienterte om saken. Deretter ble saken forelagt ekstraordinær generalforsamling. 150 beboere deltok, hvorav 98 stemte for og 30 mot. Oppstart skjer i mai 2026 og prosjektet er ventelig ferdig i løpet av høsten.

Månedlig avregning varmtvann

Høsten 2025 ble det inngått avtale med EcoGuard Norge AS om månedlig avregning av individuelt forbruk av varmtvann. (Tidligere avtale med Brunata var avregning 1 gang pr år).

Kostnadsmessig er det omtrent samme pris som Brunata, men fordelen ingen store etteroppgjør, beboerne forhåndsbetaler ikke a-konto, faktura gjelder en nylig periode, enklere ved eierskifte og utflytting, samt mindre administrasjon.

A-konto varmtvann ble fjernet med virkning fra november 2025. På fakturaen fremgår nå kun månedlig energi-avregning som viser faktisk forbruk 2 måneder tilbake (f.eks. april-faktura viser forbruk for februar) med et fratrekk for lengre reisevei varmtvann for de som bor i 2, 3 og 4 etasje.

Kle inn trappeoppganger mellom 3 og 4 etasje

Da deler av fasaden i Haugerudvn. 70 raste ut i januar 2024, ble teglforbleding i alle trappeløp sikret. Innvendig ble det mellom 3 og 4 etasje montert stålbjelker som sikring ble festet i, men det var mange som mente det ikke så ikke spesielt pent ut.

Derfor ble det innhentet tilbud på å kle inn disse bjelkene og BK Snekker og Tømrer AS fikk jobben. Alle 59 oppganger ble isolert og kledd inn med gipsplater. Arbeidene kom på kr 950 000 inkl. mva.

Takvifter og støy

Det har kommet inn noen klager på støy fra ventilasjonsanlegget.

I den anledning, ble det utarbeidet en rapport fra Glava AS som kom med forslag til støydempende tiltak.

Et enkelt tiltak i form av isoleringsarbeider, ble utført av Bryn Byggklima AS på taket i Stjernemyrvn. 44 høsten 2025, noe som medførte mindre støy. Men pga. prosjekt avtrekksvarmepumper, er evt. utbedring av øvrige vifte-rom satt på vent.

Støydemping fra tekniske rom (S18 og H42)

Styret har mottatt klage på støy fra teknisk rom i kjelleren i Haugerudvn. 42 og i Stjernemyrvn. 18. Borettslagets rørlegger Brødrene Larsen VVS ble satt på saken for utbedring.

Nedtappingsventil i Stjernemyrveien 40

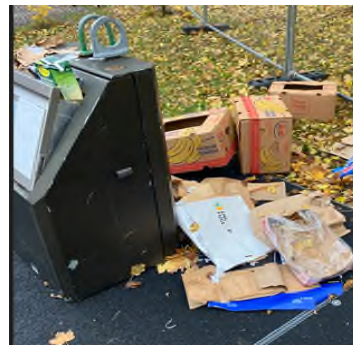
Det er skiftet nedtappingsventil i Stjernemyrveien 40 etter en vannlekkasje i 2025. Ventilene er fra byggeåret (1960-tallet) og vurderes derfor skiftet ut i løpet av 2026.

Søppelbrønner

Et tilbakevendende problem med hensetting av avfall utenfor våre søppelbrønner. Særlig mengden papp og papir har økt de senere år som følge av netthandel. Styret vurderer derfor å gjøre noe med innkastlukene på papirbrønnene, da papp ofte blir sittende fast.

Mulige løsninger er å bytte innkastluker eller øke kapasiteten. Dette koster imidlertid kroner, så vi oppfordrer til å rive opp papp i mindre biter slik at det ikke setter seg fast i selve innkastet. Kapasiteten i brønnen blir også bedre utnyttet – papp er mye luft og ved å brette/rive opp tar den mindre plass.

Oppdager du at noe sitter fast i innkastet, så er det fint om man kan hjelpe til med å stake opp.



Oppgradering av lys i noen oppganger og i kjellere

Når lys-styring i oppgangen går i stykker, blir disse nå erstattet av lamper med innebygd lys-styring.

I kjellergangene har vi gamle lyspærer som ikke er mulig å få kjøpt lenger. Når behov for å skifte lamper oppstår, gjemmer vaktmester på gamle pærer som virker og gjenbruker disse når lyspærer i andre kjellerganger går.

El-sjekk

Våren 2026 mottok vi rapport mottatt fra borettslagets elektriker Flexibel AS om kontroll av el-anlegg i fellesareal (innendørs og utendørs). Rapporten viser ingen alvorlige avvik TG3, men hele 53 avvik TG2. Dette gjaldt jordfeilbrytere, dokumentasjon av inntak, jordfeilvarslere, fordelinger (kabelgjennomføringer/sikringsskap ikke ryddig og rengjort), belysning ikke funnet i orden, kabler og ledninger ikke korrekt installert, belyningsutstyret er ikke montert i tråd med produsentens monteringsanvisning, utstyr/anleggsdel er montert feil og stikkontakter ikke funnet i orden.

Avvikene er i skrivende stund utbedret/står på planen til å bli utbedret.

Nytt kjøkken på vaktmesterkontoret

Våren 2025 ble det kjøpt inn nytt kjøkken på vaktmesterkontoret. Hybelkjøkkenet som var der, var trolig fra byggeåret og nødvendig å skifte ut.

Det ble kjøpt inn nytt kjøkken fra IKEA og i løpet av sommeren/høsten, monterte vaktmester opp dette ved ledige stunder. Dette kom på ca. kr 57 000 inkludert nytt kjøleskap. I tillegg kommer rørleggerarbeider inkl. flytting av 1 radiator på ca. kr 33 000, samt elektrikerarbeider på ca. kr 30 000.

Ny vei til Stjernemyra barnehage er ferdig

Ny tilførselsvei fra snuplassen innerst i Stjernemyrveien ned til Stjernemyra barnehage er (etter mange års planlegging) endelig fullført. Parkeringsplasser foran barnehagen er etablert for de som skal hente og levere i barnehagen, ikke for andre (se skilting). Det er kommet opp belysning langs veien og den er blitt asfaltert.

Det som imidlertid mangler i forhold til den opprinnelige planen, er en planlagt bom.

Denne skulle stå åpen i barnehagens åpningstid og så stenges slik at man unngår kjøring og parkering. Styret håper kommunen finner midler til denne, da vi har mottatt klager på både kjøring og parkering på denne tomten. Haugerudparken (som veien går gjennom) eies av Oslo kommune og det er sendt flere henvendelser til Oslobygg KF, både fra styret og beboere om saken.

Norgespris på strøm

Høsten 2025 tegnet styret avtale om Norgespris på strøm til borettslagets fellesarealer, samt på fjernvarmen (varmtvann og fyring). Prisen er bundet til 50 øre/kWh inkl. mva. ut 2026.

Norgespris har vist seg lønnsomt unntatt perioder om sommeren når prisen tidvis har vært under 50 øre. Med et budsjett på nærmere 10 millioner i energikostnader, har borettslaget så langt har spart en del penger på denne avtalen.

OBOS Net – TV og bredbånd

Avtale om bredbånd og TV med OBOS (Open) Nett og RiksTV løper til 2027. Inkludert i avtalen er internetthastighet 1000/1000 og TV-pakke «Favoritter 3» fra RiksTV.

Se <https://www.obos.no/boligselskap/nett/beboer> for nærmere info om kundeservice, TV-pakker, mv.

P-Service – Parkeringskontroll

Parkeringskontroll av gjesteparkering og på våre gang- og kjøreveier, utføres av P-Service.

På gjesteparkeringen skal alle gjester registrere seg elektronisk eller legge Gjesteparkeringskort synlig i bilen. Tast inn <https://gjest.pservice.no> i din nettleser og følge anvisning steg for steg.

For ytterligere informasjon, se <https://haugerudborettslag.no/praktisk-informasjon/parkering/>

HMS – søppel i fellesrom i kjeller og under kjellertrappa

Igjen nevner tilbakevende problem med hensetting av avfall i fellesareal i kjelleren. I mange blokker er det bra, mens i andre blokker er det fullt av søppel. Flere fellesrom er derfor avstengt etter at det er gått HMS-runde.

Vi oppfordrer alle til å ta en titt i kjelleren og rydde opp der det er behov.

Se <https://haugerudborettslag.no/fellesrom-trapperom-og-dorer-2/> for nærmere info om fellesrom.

Utleie av fellesrom

Sak om utleie av fellesrom i kjeller ble fremmet ble for ordinær generalforsamling i 2025. Bomberom (oppfyller ikke dagens krav til tilfluktsrom) beholdes som fellesrom til sykler. Forslaget fikk ikke flertall og ble ikke vedtatt.

Det er kommet nytt forslag til årets generalforsamling, så styret anbefaler at beboerne stemmer FOR.

Vi blir da kvitt problemet med avfall i fellesrom, de som trenger ekstra bod-plass får muligheter få leie ekstra bod, samt at utleie gir borettslaget ekstra leieinntekter.

Ny leverandør av snørydding

Etter anbudsinnhenting fra 4 firmaer, vedtok styret å bytte leverandør av snørydding.

Bygårdsservice var rimeligst, men de brøyter kun 1 gang pr døgn. De har også en rekke andre kunder slik de også brøyter for og erfaringen fra forrige sesong var at det kan ta lang tid innen de kommer.

JT Bygg og Eiendom hadde nest lavest pris og ble valgt som ny leverandør. Dette er et mindre selskap og har kun Haugerud Borettslag som eneste kunde for snørydding. Erfaringen fra siste sesong er god, men noen småsaker er tatt opp med firmaet etter evaluering av sesongen 2025-2026.

Rapport om Grøntgruppas arbeid i 2025

Grøntgruppa i Haugerud borettslag består av seks frivillige beboere som tar litt ansvar for grønt-områdene, nå når borettslaget ikke har gartner.

Arbeidet som gjøres skjer etter følgende prinsipper:

- Bærekraft: Alle planter som tilføres skal være pollinatorvennlige og helst økologiske
- Inkludering av beboere i alle aldre på dugnader og annet – for følelse av eierskap, ansvar for og glede av våre felles grøntområder

I 2025 arrangerte gruppa to dugnader – én i mai og én i oktober. Grøntgruppa tok ansvar for planlegging, innkjøp av planter, utstyr og servering, og sørget for kontinuerlig informasjonsarbeid til beboere.

På dugnaden i mai ble det plantet spiselige vekster i borettslagets 17 plantekasser, det ble plantet flerårige rhododendron rundt ballettdanser-statuen, og stauder i kassene ved trimplassen. Det ble også etablert et forsøk med stein-bed med stauder rundt 10 utvalgte trær i borettslaget, for å sjekke om trærne våre da vil bevares bedre (hindre at gressklipper kjører inn i og skader dem), og for å etablere flere bed med pryd-blomster i nabolaget.

På dugnaden i oktober ble det ryddet i plantekassene, og ryddet søppel og rusk.

På begge dugnadene ble det servert halal og vegetar middag, servert fra lokale bedrifter. I tillegg sponset Kiwi Hellerud og Rema 1000 Hellerud dugnaden med frukt og is.

Dugnadene ble støttet av Grønne midler fra Bydel Alna.

Gjennom 2025 har Grøntgruppa også jobbet for å få skiftet ut de slitte gjerdene rundt borettslaget. (Penger til prosjektet ble innvilget etter søknad til Groruddalssatsingen, Oslo kommune i 2024.) Grøntgruppa har samarbeidet med landskapsarkitekt, fått innhentet anbud fra entreprenører, og ledet arbeidet med entreprenør fram til ferdigstilling (i 2026). Store deler av borettslaget har nå fått nye gjerder. Det blir også plantet klatreplanter langs noen av dem for et grønnere og penere inntrykk av borettslaget. Planen er å søke mer penger for å få skiftet også de siste gjerdene i 2027.

Grøntgruppa hadde seks møter i 2025, og løpende kontakt i chatgruppe gjennom året. I tillegg stilte representanter fra Grøntgruppa på tre styremøter i Haugerud borettslag, og har hatt løpende kontakt med styret og daglig leder på mail og telefon.

Styret retter en stor takk til Grøntgruppa som har bestått av Hedda, Kim og Edita, Mehmet, Mona og Vjollca, samt Linda fra styret.

Til generalforsamlingen i Haugerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haugerud Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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. 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 avvirket.

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 for MKE, 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, 10. april 2026

Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

HAUGERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 948512823, KLIENTNR. 351

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 738 711	12 284 215
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 482 989	3 915 578
Tilbakeføring av avskrivning	14	59 272	104 155
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-349 800	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-3 610 545	-10 537 602
Innsk. øremerk. bankkto		-25 181	-27 635
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		3 556 735	-6 545 504
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 295 446	5 738 711
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		11 933 869	10 094 055
Kortsiktig gjeld		-2 638 423	-4 355 344
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 295 446	5 738 711

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	37 248 392	36 755 095	36 671 000	38 301 000
Ladeinntekter elbil		6 439	0	0	100 000
Andre inntekter	3	76 745	422 712	1 400 000	1 000 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		37 331 576	37 177 807	38 071 000	39 401 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 291 302	-1 081 399	-1 300 000	-1 335 000
Styrehonorar	5	-550 000	-525 000	-550 000	-600 000
Avskrivninger	14	-59 272	-104 155	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-28 375	-25 875	-30 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-1 128 060	-1 084 675	-1 140 000	-1 180 000
Konsulenthonorar		-389 887	-58 898	-500 000	-500 000
Drift og vedlikehold	7	-3 666 379	-6 755 612	-4 500 000	-4 500 000
Forsikringer		-2 141 050	-1 854 033	-2 130 000	-2 285 000
Kommunale avgifter	8	-6 885 137	-6 302 176	-7 150 000	-7 030 000
Etableringskostn el-bil		-27 674	0	0	0
Energi/fyring	9	-6 788 039	-6 958 096	-7 700 000	-7 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 988 155	-3 015 435	-2 200 000	-2 200 000
Andre driftskostnader	10	-3 107 044	-3 287 327	-3 316 000	-3 094 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-28 050 374	-31 052 682	-30 571 000	-30 529 000
DRIFTSRESULTAT		9 281 202	6 125 125	7 500 000	8 872 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	492 619	621 969	200 000	235 000
Finanskostnader	12	-2 290 832	-2 831 516	-2 600 000	-2 025 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 798 213	-2 209 547	-2 400 000	-1 790 000
ÅRSRESULTAT		7 482 989	3 915 578	5 100 000	7 082 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		7 482 989	3 915 578		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	131 374 114	131 374 114
Tomt		3 432 301	3 432 301
Andre varige driftsmidler	14	369 884	79 356
Øremerkede bankinnskudd		1 087 444	880 197
SUM ANLEGGSMIDLER		136 263 743	135 765 968
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		85 282	20 395
Forskuddsbetalte kostnader		118 645	102 829
Driftskonto OBOS-banken		2 975 640	3 006 191
Driftskonto OBOS-banken II		30 277	18 282
Skattetrekkskonto OBOS-banken		34 828	32 542
Sparekonto OBOS-banken		8 689 197	6 913 816
SUM OMLØPSMIDLER		11 933 869	10 094 055
SUM EIENDELER		148 197 613	145 860 023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 578 * 100		57 800	57 800
Opptjent egenkapital		87 960 630	80 477 640
SUM EGENKAPITAL		88 018 430	80 535 440
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	44 770 688	48 381 233
Borettsinnskudd	16	11 752 200	11 752 200
Annen langsiktig gjeld		1 017 871	835 805
SUM LANGSIKTIG GJELD		57 540 759	60 969 238
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 321 096	1 515 622
Skyldige offentlige avgifter	17	75 369	68 174
Påløpte renter		318 903	382 307
Påløpte avdrag		0	798 983
Energiavregning	18	789 488	1 504 305
Annen kortsiktig gjeld	19	133 568	85 952
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 638 423	4 355 344
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		148 197 613	145 860 023
Pantstillelse	20	101 981 500	101 981 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2026
Styret i Haugerud Borettslag

Jon-Erik Berger /s/ Mohammed Usman Ali /s/ Femi Baftii /s/

Linda Aasen /s/ Ben Dzelili /s/

NOTE 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

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/SKATTETREKSKONTO

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.

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

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	33 207 679
Balkongtillegg	2 843 350
Fradrag for lengre reisevei varmtvann til 2 etg.	-220
Bredbånd	825 265
Vedlikehold av kjøreveier	291 270
Utleielokaler	81 048
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	37 248 392

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

Leie av salgs plass for juletrær julen 2025	18 168
Strømforbruk ifb. juletesalg julen 2025	1 200
Leieinntekter p-plasser (Solfjellet Borettslag)	55 877
Forsøplingsgebyr beboere	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	76 745

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-835 306
Overtid	-34 947
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-42 000
Påløpte feriepengene	-105 366
Arbeidsgiveravgift	-224 149
Pensjonskostnader	-11 212
LO/NHO-ordningen (AFP)	-17 644
O/U premie	-1 359
Yrkesskadeforsikring	-2 800
Andre personalkostnader	-16 519
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 291 302

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-550 000
SUM STYREHONORAR	-550 000

I tillegg har styret fått dekket møtemat ifb. styremøter (inkludert under andre driftskostnader)	-10 289
---	---------

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-28 375
SUM REVISJONSHONORAR	-28 375

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Steinbakken entreprenør AS (gunnarbeider ladeplasser el-bil)	-185 375
Oslo Akershus Elektro og Klima AS (el-arbeider ladeplasser)	-642 248
BK Snekker og Tømrer AS (tildekking av stålbjelker i 59 oppganger)	-959 688

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 787 311

Drift/vedlikehold bygninger	-279 353
Drift/vedlikehold VVS	-188 280
Drift/vedlikehold elektro	-207 449
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-212 381
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-70 293
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 563
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 153
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-57 644
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-516 659
Kostnader leiligheter, lokaler	-218 668
Egenandel forsikring	-90 000
Kostnader dugnader	-26 626

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 666 379

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-4 822 016
Renovasjonsgebyr	-2 063 121

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -6 885 137**NOTE 9****ENERGI/FYRING**

Månedlig energiavregning	-115 600
Elektrisk energi	-660 099
Fjernvarme (radiatorer)	-6 012 340

SUM ENERGI / FYRING -6 788 039

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 000
Container	-283 960
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 727
Annen leiekostnad	-86 085
Håndverktøy	-6 142
Diverse utstyr	-5 077
Annet driftsmateriale	-79 314
Lyspærer og sikringer	-11 873
Vaktmestertjenester	-16 816
Vakthold	-1 103
Renhold ved firmaer	-966 168
Snørydding	-852 083
Gressklipping	-423 725
Andre driftskostnader	-96 777
Kontor- og datarekvisita	-1 502
Trykksaker	-15 997
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 289
Andre kontorkostnader	-6 743
Telefon, annet	-18 467
Porto	-215
Drivstoff	-22 834
Vedlikehold biler/maskiner	-48 785
Kontingenter	-116 700
Gave, ikke fradragsberettiget	-16 863
Bank- og kortgebyr	-3 070
Øreavrundning	-2
Velferdskostnader	-729
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 107 044

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	184 794
Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 241
Renter av sparekonto i OBOS-banken	300 562
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	22
SUM FINANSINNTEKTER	492 619

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-563 995
Pantegjeldsrenter	-793 998
Pantegjeldsrenter	-87 775
Pantegjeldsrenter	-837 431
Renter på leverandørgjeld	-1 379
Andre rentekostnader	-6 253
SUM FINANSKOSTNADER	-2 290 832

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	46 732 700
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	84 641 414
SUM BYGNINGER	131 374 114

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

NOTE 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladeanlegg, tilgang 2025	349 800	
Avskrevet i år	-3 922	345 878
Aktivitetsplass, tilgang 2018	422 686	
Avskrevet tidligere	-367 336	
Avskrevet i år	-55 350	0
Garasjeanlegg (kostpris)	24 000	24 000
Traktor, tilgang 2020	218 856	
Avskrevet tidligere	-218 855	1
Snøfreser, tilgang 2004	21 490	
Avskrevet tidligere	-21 489	1
Avfallsanlegg, tilgang 2013	3 225 213	
Tilgang 2014	625 000	
Avskrevet tidligere	-3 850 212	1
Lekeplass, tilgang 2016	1 805 877	
Avskrevet tidligere	-1 805 874	3
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		369 884
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-59 272

NOTE 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Husbanken, flytende rente pr. 31.12.25 var 4,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002	-30 324 000	
Nedbetalt tidligere	17 350 044	
Nedbetalt i år	1 027 822	-11 946 134

Husbanken, flytende rente pr. 31.12.25 var 4,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002	-45 486 000	
Nedbetalt tidligere	27 224 391	
Nedbetalt i år	1 446 719	-16 814 890

OBOS-banken AS, flytende rente pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 292 380	
Nedbetalt i år	305 256	-1 402 364

OBOS-banken AS, flytende rente pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2020	-19 456 438	
Nedbetalt tidligere	4 018 390	
Nedbetalt i år	830 748	-14 607 300

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-44 770 688
-------------------------------------	--	--------------------

NOTE 16**BORETT SINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-11 752 200
SUM BORETT SINNSKUDD	-11 752 200

NOTE 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-34 828
Skyldig arbeidsgiveravgift	-40 541
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-75 369

NOTE 18**ENERGIAVREGNING VARMTVANN****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a-konto) 01.05.2025 - 31.10.2025	-2 141 400
SUM INNTEKTER	-2 141 400

KOSTNADER

Fjernvarme (varmtvann) 01.05.2025 - 31.10.2025	1 351 912
SUM KOSTNADER	1 351 912

SUM ENERGIAVREGNING**-789 488**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepengen	-105 366
Forskuddsbetalte felleskostnader	-28 202
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-133 568

NOTE 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 752 200
Pantelån	44 770 688
TOTALT	56 522 888

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	131 374 114
Tomt	3 432 301
TOTALT	134 806 415

VALGKOMITEEN I HAUGERUD BORETTSLAG INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Navn: Jon-Erik Berger

Adresse: Stjernemyrveien 40

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Femi Baftii

Adresse: Haugerudveien 40

Navn: Mohammed Usman Ali

Adresse: Haugerudveien 64

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Linda Aasen

Adresse: Haugerudveien 28

Navn: Ben Dzelili

Adresse: Haugerudveien 68

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Navn: Henrik Pettersen

Adresse: Stjernemyrveien 2

2. Navn: Afrim Deari

Adresse: Haugerudveien 56

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Linda Aasen

Adresse: Haugerudveien 28

Navn: Mohammed Usman Ali

Adresse: Haugerudveien 64

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ben Dzelili

Adresse: Haugerudveien 68

Navn: Henrik Pettersen

Adresse: Stjernemyrveien 2

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn: Ali Battach

Adresse: Haugerudveien 50

Navn: Mehmet Kacar

Adresse: Stjernemyrveien 12

Navn: Tom Trondsen

Adresse: Sternemyveien 16

Dato:15.04.2026

I valgkomiteen for Haugerud Borettslag

Tom Trondsen /s/

Mehmet Kacar /s/

Ali Battach /s/

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 19.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.05.26

Selskapsnummer: 351 Selskapsnavn: HAUGERUD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Jon-Erik Berger er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Mehmet Kacar og Tom Erik Trondsen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorar til styret

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000

☐ Styrets godtgjørelse settes til kr 625 000

Sak 6 Fastsettelse av honorar til varamedlemmer for møtedeltakelse

Varamedlemmers godtgjørelse settes til kr 600 pr. styremøte de har deltatt i (perioden mai 2025 til mai 2026).

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorar til oppgangskontakter

Oppgangskontaktens godtgjørelse settes til kr 1 000 pr. oppgang (perioden mai 2025 til mai 2026).

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag A - Utleie av fellesrom

Fulle/avstengte fellesrom i kjellere kan leies ut til beboere som bor i oppgangen. Andre kjellerrom i oppgangen kan vurderes for utleie dersom styret finner dette hensiktsmessig. Unntak gjelder for bomberom og andre små rom som benyttes til annet formål.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag B - Dørtelefoner

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Forslag/forespørsel er om styret kan innhente tilbud på nye og bedre.

☐ Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling.

Sak 10 Forslag C - Solgardinen på verandaen

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Forslag/forespørsel er om styret kan vurdere behov/ønske om ny solgardin og innhente tilbud. I tillegg har den aldri vært topp iht sol.
- ☐ Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling.

Sak 11 Forslag D - Bygge heis i Haugerud Borettslag

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For forslag d - bygge heis i haugerud borettslag
- ☐ Mot forslag d - bygge heis i haugerud borettslag

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Det installeres heis i Haugerud Borettslag
- ☐ Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling

Sak 12 Forslag E - Retningslinjer for valgkomiteen

Retningslinjene vedtas

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 13 Forslag F - Vedtektsendring - beskrivelse av valgkomiteen

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For forslag f - vedtektsendring - beskrivelse av valgkomiteen
- ☐ Mot forslag f - vedtektsendring - beskrivelse av valgkomiteen

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Vedtektene endres i henhold til forslaget.
- ☐ Vedtektene endres i tråd med forslaget, men punkt 10-1 (2) endres til: «Funksjonstiden for medlemmer av valgkomiteen er 2 år. Medlemmer kan gjenvelges.»

Sak 14 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Jon-Erik Berger

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Femi Baftii

☐ Mohammed Usman Ali

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Afrim Deari

☐ Henrik Pettersen

Sak 15 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 2 skal velges)

☐ Linda Aasen

☐ Mohammed Usman Ali

Varadelegat (kun 2 skal velges)

☐ Ben Dzelili

☐ Henrik Pettersen

Sak 16 Valg av valgkomité

Valgkomitemedlem (kun 3 skal velges)

☐ Ali Battach

☐ Mehmet Kacar

☐ Tom Trondsen



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

HUSORDENSREGLER FOR HAUGERUD BORETTSLAG

**Husordensreglene er vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 16.2.1971
med senere endringer vedtatt på generalforsamling
30.5.71, 12.5.76, 12.5.77, 12.5.87, 27.5.93, 26.5.94, 24.5.00, 23.5.02, 12.5.09, 6.5.10,
24.5.11, 22.5.12, 21.5.13, 20.5.14, 26.5.15, 22.5.17, 24.5.18, 25.06.20 og 28.05.21.**

Haugerud Borettslag er et andelslag der beboerne i fellesskap er ansvarlige for at eiendommen blir holdt i god stand. Alle utgifter som påføres borettslaget, må dekkes av felleskostnadene som betales hver måned.

Reglene skal sikre alle beboere orden, ro og trivsel i hjemmet og på borettslagets område.

BRUK AV LEILIGHETENE

Ingen leilighet må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til 07.00.

God bokultur er:

- at man varsler sine naboer om man unntaksvis har en sammenkomst som kan medføre mer støy enn normalt og som kan vare lenger enn det tidspunkt da det skal være ro.

Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 09.00 og overhodet ikke tillatt på søndager og helligdager. Sang- og musikkundervisning kan bare skje etter tillatelse fra styret og med samtykke fra berørte naboer.

Ved oppussing, innflytting og lignende må banking, drilling og annen støyende virksomhet ikke skje etter kl. 20.00 på hverdager, ikke skje etter kl. 17.00 på lørdager og overhodet ikke skje på søndager, helligdager og høytidsdager.

Ved planlagt oppussing som medfører vesentlige støyende arbeider, særlig boring og pigging i mur og betongkonstruksjoner, skal varsles naboer i samme oppgang og tilstøtende oppganger i god tid. Varsel legges i postkassene eller henges på oppslagstavlen i oppgangen. Varsel må underskrives med kontaktinformasjon til beboer.

Ved oppussing / ombygging må man ta hensyn til blant annet følgende viktige regler:

1. **Ventilasjon;** Høye overskap som monteres på kjøkkenet, må ikke dekke ventilasjonskanaler / -luker. I så fall må kanalen forlenges / utvides til skapfront. Eksisterende kanal mellom matskap og yttervegg må ikke benyttes til kobling av kjøkkenvifte. Nedsenket himling må ikke dekke til ventilasjonsåpninger i yttervegger.
2. **Bærevegger;** Det er ikke tillatt å lage nye åpninger eller utvide eksisterende dører i bærende vegger.
3. **Akustikk / lydforhold;** Endring av gulvoppbygging – for eksempel med legging av fliser i oppholdsrom, som endrer akustiske / lydmessige forhold mellom leilighetene, er ikke tillatt. Det er også viktig å vite at nedsenket himling fast montert i taket kan forverre akustikken i egen leilighet.

Alle planlagte oppussingsarbeider (bortsett fra vanlig vedlikehold som tapetsering, maling og liknende) skal meldes skriftlig til styret / daglig leder.

Beboer er selv ansvarlig for før arbeider igangsettes, å undersøke om planlagte oppussingsarbeider kan gjennomføres ut fra bygningsmessige og andre forskrifter og / eller om godkjenning fra myndighetene må innhentes.

VEDLIKEHOLDSPLIKT

Som beboer i borettslag har du plikt til å holde boligen ved like.

Oppussing av badet skal utføres av fagfolk med "våtromssertifikat". På web-siden til Fagrådet for våtrom: www.ffv.no finnes en liste over alle godkjente bedrifter.

UNDERSØKELSESPLIKT

Ved kjøp av leilighet plikter kjøper å forsikre seg om det er blitt gjort endringer i leiligheten (eksempelvis knyttet til oppvarmingssystem, gulvoppbygging, vann/avløp, ventilasjon, mv.) som forstyrrer bygningsmessige eller tekniske forhold i blokken. Ta gjerne kontakt med Styret i Haugerud brl. hvis man er usikker. Kjøper kan bli pålagt av styret å utbedre feil/endringer på egen bekostning.

ANDELSEIERS ERSTATNINGSPLIKT

Hvis den enkelte andelseier unnlater å foreta pliktig vedlikehold, eller utfører arbeider på badet rommet i strid med lov eller forskrift og det oppstår en skade, kan andelseier bli erstatningsansvarlig overfor borettslaget / skadelidende nabo. Ved mistanke om at badet rommet er i strid med lov eller forskrift, kan borettslaget forlange kontroll av badet rom. Om andelseier ikke melder ifra om en skade innenfor rimelig tid etter skaden oppsto, eks. vannlekkasje fra kjøkken eller bad, kan andelseier bli erstatningsansvarlig overfor borettslaget / skadelidende nabo. Med rimelig tid menes senest 14 dager etter skaden ble oppdaget.

SKADER

Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt.

LUFTING

Montering av avtrekksvifter i luftkanaler eller lufterventiler er forbudt av hensyn til balansen i blokkens ventilasjonssystem og de luktproblemer som kan oppstå. Det er kun tillatt å benytte avtrekksvifte med kullfilter på kjøkkenet. Alle lufteluker og lufterventiler i leilighetene må alltid være åpne for å unngå høy fuktighet som kan medføre helseproblem og råteskader, og disse må aldri bygges igjen eller stenges / tildekkes ved ombygging av kjøkken og andre rom, eller ved senking av tak.

God bokultur er:

- at man holder entrédøren lukket slik at matlukt ikke kommer ut i trapperommet.

BALKONGER, VINDUER

Balkongene med innglassing, brystning og lignende inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse. Det er ikke tillatt å anvende annen type av / farge på solavskjerminger i front / på sidene enn det borettslaget har bestemt. Oppheng av gardiner eller markiser er ikke tillatt på balkongene. Andelseier er ansvarlig for fjerning av gammel markise når den går i stykker. Oppheng av nye markiser på fasaden er ikke tillatt. Også vindusrammer og lignende inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse.

Det er ikke tillatt å mate fugler, da dette tiltrekker rotter og andre skadedyr.

Det er ikke tillatt å henge skjøteledning ut av vinduet og ned til bakken for bruk i elektrisk utstyr. Eks. for lading av el-bil eller rullestol.

Det er ikke tillatt å lagre gjenstander over balkongens brystningshøyde.

Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill eller annen kullgrill på balkongene.

BRUK AV TRAPPEROM, GANGER OG FELLESROM

Det er ikke lov å røyke i oppgangene, i kjelleren eller i andre innvendige fellesarealer i borettslaget.

Sykler, ski, kjelker eller lignende må ikke settes i trapperom eller ganger. Fottøy, leker og lignende skal ikke settes utenfor entrédørene. Barnevogner kan om nødvendig stå under trapp til underetasjen forutsatt at de fjernes på dagen for trappevask, men de må aldri parkeres i inngangspartiene.

Kun rullatorer / gæstoler og rullestol av mindre str. kan om nødvendig stå i inngangspartiet.

Ting som lagres i fellesrom i kjeller (tidligere bomberom) skal være merket med eiers navn. Ting som lagres i fellesrom og ikke er merket med eiers navn, kan kastes uten erstatningsplikt ovenfor eier.

Moped, motorsykler og scootere som settes i kjellere vil i medhold av Brannforskriftene bli fjernet uten ansvar for borettslaget.

Det er ikke tillat å oppbevare papp, klær eller annet brennbart materiale som dekk/felger til biler, mopeder, motorsykler, scootere m.m. i fellesrom i kjeller grunnet brannfare. Papp, klær, dekk/felger som lagres i fellesrom eller andre fellesområder kan kastes uten erstatningsplikt ovenfor eier.

OPPBEVARING AV BRANNFARLIG AVFALL

- Det er ikke tillat å oppbevare brannfarlig avfall i fellesrom og kjellerboder. Som brannfarlig avfall defineres avfall som kan forårsake brann eller eksplosjon.
- Mopeder, motorsykler og scootere som settes i kjellere vil i medhold av Brannforskriftene bli fjernet uten ansvar for borettslaget.

LÅSING AV DØRER

Borettslagets inngangsdører og kjellerdører skal alltid holdes låst.

LEK

Lek i kjellere og trapperom er ikke tillatt.

God bokultur er:

- at foreldre lærer sine barn til ikke å støye i oppgangene, blant annet ved selv å foregå som et godt eksempel.

RENHOLD

Trappeoppgangene vaskes av et byrå hver uke og beboerne må sørge for at det på vaskedagen ikke er noe i oppgangen som hindrer renholderne.

TV OG BREDBÅND

Feil ved borettslagets TV- og Bredbåndssignaler meldes til det selskap borettslaget til enhver tid har serviceavtale med (se borettslagets nettsider for mer informasjon). Beboerne har ikke lov til å sette opp parabolantennener eller andre antenner ut av vinduer, på fasader eller på takene.

SØPPEL OG AVFALL - REGLER FOR BRUK AV CONTAINER-DAGEN

Søppel og avfall skal kastes i søppelbrønnene ute, som har separate innkastluker for papir / papp og vanlig husholdningsavfall. Husholdningsavfall skal være pakket inn og sortert i henholdsvis matavfall, plastavfall og restavfall etter gjeldende regler for Oslo kommune.

HVA KAN LEVERES PÅ CONTAINER-DAGEN ?

Det arrangeres storsøppeldag ~~3 ganger~~ 1 gang i året på den store ballplassen midt på området. Da kan du kaste storsøppel (ikke oppussingsarbeider) som du ikke får kastet i ordinær søppel til daglig. Du må selv bære ditt søppel ned til komprimatorbilen. Der vil det være folk som hjelper deg og sjekker at du har sortert søpla riktig. Har du behov for tralle til å frakte søppel, så kan dette lånes av vaktmester. Se www.haugerudborettslag for ytterligere informasjon.

Materiale etter rivning og oppussingsarbeider i leiligheten defineres IKKE som større gjenstander. Denne type materiale må den enkelte beboer selv sørge for å få kjørt bort, f.eks. ved å bestille en iSekk e.l. Når en iSekk e.l. er full skal det bestilles henting av søppelet umiddelbart. En full iSekk e.l. skal alltid fjernes før en helg eller helligdag(er). Søppel skal ikke under noen omstendigheter legges/kastes på gresset utenfor blokka. Manglende fjerning av søppel vil medføre et forsøplingsgebyr.

Et elektronikkbur for kast av småelektriske ting: data, kabler, barbermaskiner, hus-holdningsapparater som støvsuger, brødrister, kaffetrakter, tv, miksmaster, vannkoker, lamper, lampetter, radioer, stereoanlegg osv., settes ved komprimatoren (på den store plassen midt i borettslaget) på selve container-dagen, slik at denne typen avfall kan leveres der.

Fellesrom eller gangareal må aldri benyttes for lagring av avfall.

TING SOM IKKE KAN KASTES I SØPPELBRØNNENE ~~ELLER PÅ CONTAINER DAG:~~

Glass, lysrør, komfyrer, kjølemøbler, tørketromler, maling & kjemikalier, matavfall, bildekk, oljer, impregnerte trematerialer, brann- og eksplosjonsfarlige gjenstander, og liknende ting. Større elektriske ting kan leveres gratis til butikker som selger dette. Også bildekk og -hjul kan leveres gratis der man kjøper slikt. Maling, oljer, kjemikalier leveres gratis på miljø-stasjon (på mange Esso-stasjoner) eller på renholds-etatens mottak.

Ta vare på trivsel og miljø. Ved brudd på gjeldende regelverk kan borettslagets styre innkreve en avgift av beboere som setter fra seg søppel og annet avfall på borettslagets område, containerområdet inkludert.

GARASJE- OG PARKERINGSPLASSER

Det følger enten én (1) garasje- eller én (1) parkeringsplass til hver enkelt leilighet.

Det er anledning til å bytte, men det må gis beskjed til Garasjelaget eller til Driftskontoret.

Det er ikke lov å selge eller leie ut garasje- eller parkeringsplass til utenforstående, kun til beboere i Haugerud Borettslag.

BILKJØRING OG PARKERING PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE

Bilkjøring skal kun skje når spesielle grunner gjør det nødvendig og da i gangfart. Stopp på snuplassene ved blokkene er kun tillatt i kort tid for nødvendig bringing og/eller henting, inntil 20 minutter.

All innkjøring til blokkene mellom kl. 22.00 og 07.00 er forbudt.

Det er kun tillatt å parkere i garasje eller på biloppstillingsplass, ikke på stikkveier og snuplasser. Parkeringsplassene må ikke benyttes som reparasjons- eller vaskeplass, eller som opplagsplass for avskilte biler eller bilvrak av hensyn til bl.a. snømåking og rydding.

Parkering ved søppelbrønnene eller på gresset er ikke tillatt og medfører umiddelbar bøtelegging. Dette uavhengig av om kjøretøyet har fått utstedt parkeringstillatelse.

En biloppstillingsplass er beregnet kun for personbiler/MC. Alle kjøretøy skal være godt plassert mellom oppmerkede linjer slik at de ikke er til hinder for tilgang til biler på sidene. Biler som står utenfor oppmerkede parkeringsområder, vil bli bøtelagt. Står man også til hinder for annen parkering eller kjøring, kan man også risikere å bli tauet bort. Det er ikke tillatt å parkere store eller små lastebiler på en biloppstillingsplass.

Det er tillatt å parkere MC (motorsykel, scooter, moped) inne på borettslaget område forutsatt at man ikke står til hinder for annen kjøring eller utrykningskjøretøy. Parkering kan skje på asfalterte eller hellelagte plasser utenfor hovedinngangen eller ved de asfalterte plassene med hekk rundt (tidligere plasser for søppel-skur). Parkering kan ikke skje på balkongsiden av blokkene, ved snuplasser, ved søppelstasjonene, ved trafostasjoner eller på gresset. Dette vil medføre umiddelbar bøtelegging.

Ved start og stopp av MC skal slikt foregå uten sjenanse for naboer som ligger og sover. Det er ikke tillatt å vinterlagre MC inne på området i vinterhalvåret slik at den står i veien får snømåking eller utrykningskjøretøy.

Det gjennomføres regelmessig parkeringskontroll i borettslaget av firmaet borettslaget til enhver tid har avtale med. Firmaet har rett til illeggelse av kontrollavgift for overtredelse av bestemmelsene. Der det er nødvendig kan det også rekvireres borttauing av kjøretøyet.

God bokultur er:

- at man også gjør sine gjester kjent med borettslagets bestemmelser for bilkjøring og parkering.

GJESTEPARKERING

Det er kun gjester som kan bruke gjesteparkeringen, den er ikke til bruk for beboernes egne biler. Det er forbudt å parkere taxi og håndverksbiler på gjesteparkeringen. Gjesteparkering kan kun skje i inntil 3 døgn av gangen, uavhengig av om bilen er f lyttet/benyttet eller ikke disse 3 dagene. Dette på bakgrunn av det begrensede antallet plasser vi har til rådighet. Om dere skal ha besøk av håndverkere som er nødt til å stå

ved blokka, eller selv har særlige behov som vil ta mer enn 20 minutter, må dere på forhånd hente parkeringstillatelse hos vaktmester/ daglig leder som legges synlig i bilen.

TØRKing, BANKING OG RISTING AV TØY

Tørkebåsene skal ikke brukes på søndager eller på offentlige høytids- og festdager. Vinduene må ikke brukes til risting, lufting eller banking av tøy eller sengeklær. Oppheng av tørkesnorer er ikke tillatt på balkongene.

GRØNTANLEGG OG BEPLANTNINGER

Småplenene ved inngangene er ikke bruksplener. De større bruksplener og andre beplantninger må behandles fornuftig. Foreldre må påse at ingen plener ødelegges av for konsentrert lek.

Sykling på plenene er forbudt, og i det minste voksne beboere bør avstå fra å lage snarveier over plenene. Bruksplener må skånes maksimalt når de er oppbløtte, særlig vår og høst. Ballspill skal ikke forekomme etter kl. 21.00 på borettslagets område. Ballspill er ikke tillatt på plener og stikkveier, men styret har fullmakt til å oppheve forbudet i perioder på steder ballspill ikke er for sjenerende.

DYREHOLD

Borettslaget tillater dyrehold med mindre dyret gjør skade på borettslagets eiendom eller er til vesentlig sjenanse for andre beboere. Hundehold er tillatt under forutsetning av at eieren undertegner og etterlever en spesiell erklæring. Dyr kan kreves fjernet om ikke regelverket følges.

OPPGANGSKONTAKTER

Styret søker å oppnevne oppgangskontakter i alle 59 oppganger, gjerne etter forslag fra beboerne i oppgangene. Oppgangskontaktens funksjonsperiode er 1 år. Funksjonsperioden kan forlenges. En oppgangskontakt har som hovedoppgaver:

- Melde fra til styret om mulige skader knyttet til det bygningsmessige eller utearealene, og om ordensmessige eller miljømessige problem.
- Kontrollere rett bruk av fellesrom og kjellerganger, og få fjernet ting som ikke skal være der.
- Hilse på og gjøre seg kjent med nye beboere når de har flyttet inn, og levere styrets Velkommen-brev og formidle annen viktig informasjon til de nye.
- Sammenkalle oppgangsmøte og / eller dugnad om det er interesse for felles tiltak eller behov for drøftinger.
- Være orientert om styrets behandling av viktige saker som berører oppgangen og dens beboere, og følge opp saker der styret ønsker medvirkning.
- Delta på fellesmøte mellom alle kontaktene og styret hver vår og hver høst.
- Se etter det oppgangen har / trenger av utstyr (spade, feiekost, annet).

Det skal i hver oppgang på tavla henge lapp om hvem som er oppgangskontakten.

ANDELSEIER HAR ANSVARET FOR DET ELEKTRISKE ANLEGGET I EGEN LEILIGHET

I samband med konkretisering av de nye HMS-forskriftene (Helse, Miljø og Sikkerhet), som også gjelder for borettslag og boligsameier, har Kommunal- og regionaldepartementet fastslått ansvarsforholdet for kontroll og vedlikehold av elektriske anlegg.

I brev av 13. november 2000 fra det lokale elektrisitetstilsyn er borettslaget pålagt å informere alle som flytter inn i borettslaget om følgende:

1. Styret i borettslaget har ansvaret for kontroll og vedlikehold av alle elektriske anlegg og installasjoner i borettslagets fellesarealer, og fram til hovedsikring i andelseiers sikringsskap.
2. Andelseier har det samme ansvaret for kontroll og vedlikehold av sikringsskapet og det elektriske anlegget inne i sin leilighet som en eier av en enebolig.

Porttelefon er også å anse som en del av det elektriske anlegget i en leilighet.

Det er altså ikke borettslaget / styret som har ansvaret for det elektriske anlegget inne i leilighetene. Styrets ansvar i denne sammenheng er kun å gjøre andelseier kjent med hans / hennes plikter, hvilket gjøres for nye andelseiere gjennom Husordensreglene.

SENTRALVARMEANLEGG I HAUGERUD BORETTSLAG

Arbeider på varmeanlegget i leilighetene (radiatorer og rørsystem) skal i utgangspunktet kun foretas av et rørleggerfirma som har rammeavtale med borettslaget og som kjenner anlegget. Oppstår det lekkasjer på anlegget, må vaktmester straks kontaktes.

Unntak fra regelen over godkjennes kun for leiligheter i underetasje og i 4. etasje med behov for oppussing av bad som innebærer demontering og montering av eksisterende radiator. Slikt arbeid har ved flere anledninger tidligere medført skader og unødige merarbeid for borettslaget. En forutsetning for at andelseier kan benytte et annet autorisert VVS-firma enn det borettslaget har avtale med, er derfor at andelseier sørger for at firmaet varsler borettslagets vaktmester før arbeidet settes i gang.

Det er ikke tillatt å endre på rørsystem som går igjennom leilighetene, da dette kan medføre at leilighet over eller under mister sin varme. Skulle slike forhold avdekkes, vil andelseier være forpliktet til å sette rørsystem tilbake til sin opprinnelige

BRANN

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn ble det i 1990 vedtatt at alle boliger skal ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slökkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseier som har ansvaret for å kontrollere at utstyret er i orden.

Utstyr har blitt delt ut til alle leiligheter. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

Dersom utstyret mangler i leiligheten, er det andelseiers ansvar å fremskaffe nytt utstyr og vedlikeholde dette. Samme forpliktelser gjelder ved eierskifte.

Borettslaget har utlevert/montert husbrannslange og 2 røykvarslere i alle boenheter.

- All varsling om kontroll av brannvernutstyr skal skje til den enkelte beboer i slutten av november hvert år. Den offisielle batteribyttedagen er 1. desember
- Det er bruker som har ansvar for vedlikeholdet av brannvernutstyr. Den enkelte beboer skal varsles om dette i form av husordensregler, vedtekter, infoskriv og websiden til borettslaget.
- Borettslaget skal varsle beboere om batteribytte og kontroll av røykvarslere via infoskriv i postkassene og på websiden til borettslaget.
- Borettslaget skal varsle beboerne om kontroll/vedlikehold av brannslange og evt. brannslukkeapparater som måtte befinne seg i den enkelte leilighet via infoskriv i postkassene eller på websiden til borettslaget.
- Borettslaget varsler beboere om rydding i fellesrom/kjellerrom jevnlig for å unngå brannfare og andre uheldige situasjoner ved forsøpling.
- Branninstruks henger på oppslagstavlen i alle oppganger.

PARKERINGSBESTEMMELSER FOR HAUGERUD BORETTSLAG:

1. PARKERINGSKONTROLL.

Kontrollen skjer i tråd med husordensreglene og generalforsamlingsvedtak med det gjeldende firma borettslaget har avtale med. Ved overtredelse skal firmaet illegge kontrollavgift. Reglene er som følger:

1. En bil som bryter reglene og fra før er ilagt 3 kontrollavgifter som ikke er betalt, blir borttauert for eiers regning og risiko uten varsel. Det samme skjer om en bil parkeres slik at den er til hinder for den generelle fremkommelighet i borettslaget.
2. Det gjennomføres parkeringskontroll også hver natt, bl.a. for å redusere problemet med taxier og andre biler som kjører ulovlig inn til blokkene på natten, og ofte står der i lang tid med motoren på til stor sjenanse for folk som skal sove.
3. Alle biler som benyttes til kontroll, skal være merket med godt synlig logo for det gjeldende firma borettslaget har avtale med, og kontrollørene skal bære uniform.
4. Det tas bilde med tidskamera av biler både ved første gangs observasjon og ved illeggelse av avgift, slik at kontrollavgifter skal kunne dokumenteres ved klagesaker.
5. Klage på ilagt kontrollavgift skal alltid skje til det gjeldende firma borettslaget har avtale med - ikke til styret. Kun begrunnede klager på klagebehandlingen kan i ettertid tas opp med styret / daglig leder.

2. GJESTEPARKERING I HAUGERUD BORETTSLAG.

Det er kun gjester som kan bruke gjesteparkeringen, den er ikke til bruk for beboernes egne biler. Det er forbudt å parkere taxi og håndverksbiler på gjesteparkeringen. Gjesteparkering kan kun skje i inntil 3 døgn av gangen, uavhengig av om bilen er flyttet/benyttet eller ikke disse 3 dagene. Dette på bakgrunn av det begrensede antallet plasser vi har til rådighet.

Biler som benytter gjesteparkeringen, blir sjekket og logget. Overtredelse av 3-dagers-regelen uten dispensasjon eller parkering av bil som tilhører personer med bopel i borettslaget, gir kontrollavgift.

På biloppstillingsplassene / snuplassene ved blokkene kan biler som tidligere stå i *inntil 20 minutter* for levering / henting. Beboere som skal ha besøk av håndverkere som er nødt til å stå ved blokka eller selv har særlige behov som vil ta mer enn 20 minutter, må *på forhånd* hente hos vaktmester / daglig leder en særlig parkeringstillatelse som legges synlig i bilen.

3. HUSORDENSREGLENE SIER OM BILKJØRING OG PARKERING:

Bilkjøring skal kun skje når spesielle grunner gjør det nødvendig og da i gangfart. Stopp på snuplassene ved blokkene er kun tillatt i kort tid for nødvendig bringing og/eller henting, inntil 20 minutter. Parkering ved søppelbrønnene eller på gresset er ikke tillatt og medfører umiddelbar bøtelegging. Dette uavhengig av om kjøretøyet har fått utstedt parkeringstillatelse.

All innkjøring til blokkene mellom kl. 22.00 og 07.00 er forbudt.

Det er kun tillatt å parkere i garasje eller på biloppstillingsplass, ikke på stikkveier og snuplasser. Parkeringsplassene må ikke benyttes som reparasjons- eller vaskeplass, eller som opplagsplass for avskilte biler eller bilvrak av hensyn til bl.a. snømåking og rydding.

En biloppstillingsplass er beregnet kun for personbiler/MC. Alle kjøretøy skal være godt plassert mellom oppmerkede linjer slik at de ikke er til hinder for tilgang til biler på sidene. Biler som står utenfor oppmerkede parkeringsområder, vil bli bøtelagt. Står man også til hinder for annen parkering eller kjøring, kan man også risikere å bli tauet bort. Det er ikke tillatt å parkere store eller små lastebiler på en biloppstillingsplass.

Det er tillatt å parkere MC (motorsykkel, scooter, moped) inne på borettslaget område forutsatt at man ikke står til hinder for annen kjøring eller utrykningskjøretøy. Parkering kan skje på asfalterte eller hellelagte plasser utenfor hovedinngangen eller ved de asfalterte plassene med hekk rundt (tidligere plasser for søppelskur). Parkering kan ikke skje på balkongsiden av blokkene, ved snuplasser, ved søppelstasjonene, ved trafostasjoner eller på gresset. Dette vil medføre umiddelbar bøtelegging.

Ved start og stopp av MC skal slikt foregår uten sjenanse for naboer som ligger og sover. Det er ikke tillatt å vinterlagre MC inne på området i vinterhalvåret slik at den står i veien får snømåking eller utrykningskjøretøy.

Det gjennomføres regelmessig parkeringskontroll i borettslaget av firmaet borettslaget til enhver tid har avtale med. Firmaet har rett til illeggelse av kontrollavgift for overtredelse av bestemmelsene. Der det er nødvendig kan det også rekvireres borttauing av kjøretøyet.

God bokultur er:

- at man også gjør sine gjester kjent med borettslagets bestemmelser for bilkjøring og parkering.

Vedtekter

for Haugerud Borettslag, org nr. 948512823
vedtatt på ordinær generalforsamling den 30. mai 2006
senere endret på generalforsamling 6. mai 2010, 21. mai 2013, 26. mai 2015,
24. mai 2016, 24. mai 2018, 25. juni 2020, 28. mai 2021, 3. juni 2022 og 22. mai 2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.

Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 12 - tolv - av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier har krav på en biloppstillingsplass eller en garasje til sin bolig. En biloppstillingsplass tildeles av borettslaget om det ikke medfølger garasje med boligen.

(5) Det er kun tillatt å eie en garasje eller en biloppstillingsplass pr. andelseier/bolig.

(6) Det er ikke tillatt å eie en garasje med mindre man bor i borettslaget.

(7) Hvis en andelseier ikke har solgt sin garasje før vedkommende flytter ut av borettslaget, vil garasjen automatisk bli overført til ny andelseier, kjøper av boligen.

(8) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året, styret skal orienteres.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, dørtelefonanlegget inne i leiligheten, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, samt ytterdør til boligen.

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

(9) Beboer må etter gjeldende praksis dekke egenandel for skader som er skjedd på områder hvor beboer har vedlikeholdsansvar iht. vedtektene, f.eks. ved feil på elektriske apparater og installasjoner inne i leiligheten mv., og uansett dersom vedkommende har opptrådt uaktsomt.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget. For erstatningskrav se § 5-3 (3).

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

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

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

6. Felleskostnader og pantsikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med inntil minimum 2 og maksimum 4 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med varadelegert til OBOS' generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Valgkomité

10-1 Valgkomiteen

(1) Valgkomiteen har 3 medlemmer og et varamedlem.

(2) Funksjonstiden for medlemmer av valgkomiteen er 2 år. Medlemmer kan gjenvelges.

(3) Medlemmer av styret kan ikke være medlem av valgkomiteen. Et medlem som selv ønsker å stille til valg, må trekke seg fra komiteen.

(4) Valgkomiteen velges av generalforsamling, etter innstilling fra sittende valgkomité.

10-2 Valgkomiteens arbeid

(1) Valgkomiteen skal levere innstilling til styre, valgkomité og eventuelle andre nye tillitsverv til generalforsamlingen.

(2) Valgkomiteen skal være uavhengig av styret og daglig leder, og jobbe etter egne retningslinjer vedtatt av generalforsamlingen.

10-3 Habilitet

(1) Valgkomiteens medlemmer har plikt til å vurdere sin egen habilitet.

(2) Inhabilitet oppstår dersom a. et medlem i valgkomiteen er nærstående til en kandidat, eller b. dersom medlemmet selv – eller en nærstående – kan ha økonomiske eller personlige særinteresser knyttet til valget av en kandidat.

(3) Et medlem som er inhabilt, skal trekke seg fra behandling av den aktuelle kandidaten til alle verv, og erstattes av varamedlem. Dette skal beskrives i innstillingen til generalforsamlingen.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

Retningslinjer for valgkomiteen i Haugerud Borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 22.05.2026

1. Valgkomiteens formål er å lage en innstilling til sammensetning av styre for borettslaget. Innstillingen stemmes over på generalforsamlingen. Valgkomiteen lager også innstilling for andre eventuelle tillitsverv, og til ny valgkomité.

2. Arbeidet til valgkomiteen består av følgende oppgaver:

- **NOMINERING:** Finne ut hvilke styremedlemmer som er på valg og hvilke som vil ha gjenvalg. Deretter skal valgkomiteen finne mulige kandidater blant borettslagets beboere. Arbeidet bør starte i god tid før innkalling til generalforsamling. Valgkomiteen bør ha et langsiktig perspektiv for sitt arbeid.
- **UTLYSNING:** Valgkomiteen søker etter kandidater via borettslagets nettsider, på Vibbo, i info-skriv fra styret, og på Facebook-siden «Haugerud borettslag». Denne utlysningen skjer uavhengig av hvor mange i styret som ønsker gjenvalg. Alle kandidater kan vurderes til alle verv i styret, med mindre de selv ikke ønsker det. Valgkomiteens oppgave er å finne de beste kandidatene.
- **KARTLEGGING:** Finne relevant informasjon om nye kandidater for å kunne vurdere om de er egnet til vervet: deres bakgrunn, erfaring, egenskaper og kvalifikasjoner.
- **VURDERING:** Gjennomføre intervjuer med nye kandidater og det sittende styret for å få innsikt i motivasjon for vervet, samarbeidsevner og resultater. Basert på intervjuer gjør valgkomiteen en vurdering av kandidatenes egnethet til vervet.
- **INNSTILLING:** Valgkomiteen lager en innstilling til valg av styre. Denne sendes ut sammen med styrets innkalling til generalforsamlingen. Innstillingen skal ha en oversikt over alle styremedlemmer, hvilke som er på valg, hvor lenge de er valgt for, og hvilke kandidater som er innstilt til hvert verv.
- **PRESENTASJON:** Det er valgkomiteens oppgave å redegjøre for innstillingen til generalforsamlingen.

3. Valgkomiteen skal være uavhengig av styret og daglig leder. Ved sammensetning av valgkomiteen er det viktig å få inn medlemmer som har kunnskap om borettslagets drift, ulik bakgrunn, god vurderingsevne, og evne til god kommunikasjon.

4. Valgkomiteen skal opptre nøytralt. Valgkomiteen skal føre protokoll (referat) av sitt arbeid. Fortrolig informasjon skal håndteres konfidensielt.

5. Medlemmer av valgkomiteen har plikt til å vurdere sin egen habilitet. Inhabilitet oppstår dersom:

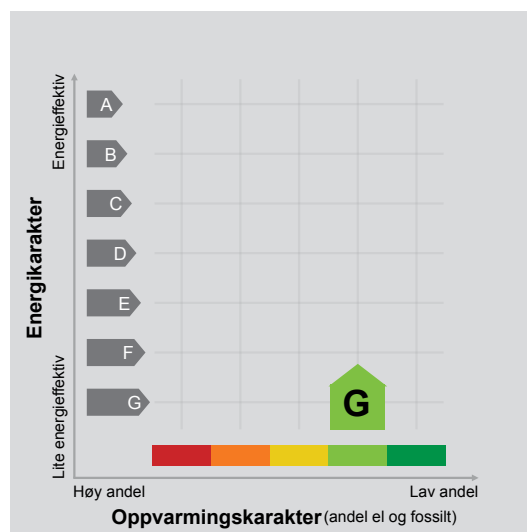
- Et medlem i valgkomiteen er nærstående til en kandidat
- Et medlem – eller en nærstående av medlemmet – kan ha økonomiske eller personlige særinteresser knyttet til valget av en kandidat

I slike tilfeller må medlemmet som er inhabilt, trekke seg fra valgkomiteens behandling av alle verv kandidaten vurderes til. Dette skal redegjøres for skriftlig som del av innstillingen til generalforsamlingen.

6. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester HAUGERUD BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	24
Postnummer	0674
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80300174
Merkenummer	Energiattest-2025-213766
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

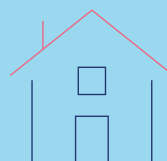
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0041/26

Adresse: Haugerudveien 36, 0674 OSLO, gnr. 141, bnr. 101,
andelsnr. 458 i Haugerud borettslag med orgnr.
948 512 823 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Julie Marie Lunde

Tlf: 406 33 638

Epost: julie@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/